

30 vÄ BPlan 18 Industriegebiet Ennest

Satzungsbegründung**zur 30. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Ennest"****1. Gebiet der Änderung**

Der Planbereich der 30. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" liegt südlich der "Neue Straße" und umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 39, Flurstücke 11 (tlw.), 12 und 13.

Die sich östlich an die "Attendorner Straße" anschließende "Neue Straße" dient aus Richtung der Ortslage Ennest bzw. dem Bereich Linde kommend als direkte Querverbindung der Zufahrt in das Industriegebiet Ennest. Insbesondere ist sie eine kurze Wegeverbindung zu dem im Industriegebiet in der Nähe ansässigen ALDI-Markt.

2. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 30. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Gewerbegebiet Ennest" wurden auf der Grundlage ...

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96),

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung -BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),

des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2334),

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),

... beschlossen.

3. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Inhalten der 30. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Gewerbegebiet Ennest" nicht entgegen.

4. Inhalt der Änderung

Ziel der Änderung ist es, die Baugrenzen auf den Grundstücken Gemarkung Attendorf, Flur 39, Flurstücke 11 (tlw.), 12 u. 13, in Richtung der "Neue Straße" zu verschieben und entlang der Straßenbegrenzungslinie eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Zudem ist es Ziel der 30. vereinfachten Änderung, eine 9 m breite Verkehrsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke festzusetzen.

Die 30. vereinfachte Änderung hat zum Ziel, die genannten Flurstücke neu zu ordnen. Auf Grundlage einer ersten Plankonzeption, ist das städtebauliche Grundkonzept bzgl. einer möglichen Neugliederung der bebauten und nicht bebauten Bereiche neu überdacht worden. Das Bauungskonzept sieht die Mischung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die ursprünglich dargestellten Grundstücksteilungen werden dem Bauungskonzept angepasst. Dadurch werden auch die Zufahrtsbereiche neu definiert. Somit entfallen die ursprünglich festgesetzten Zufahrten. Diese sind in der Fassung der 30. vereinfachten Änderung an beliebiger Stelle durch Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens zulässig. Der durch die Anlage von Zufahrten zu versiegelnde Teil der Pflanzfläche ist jedoch ersatzweise zu gleichen Teilen auf dem übrigen Grundstück neu anzulegen.

Zur Sicherung einer möglichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist zwischen den Flurstücken 11 (tlw.) und 12 eine Verkehrsfläche festgesetzt worden. Ausgehend von der Überlegung, zukünftig eine 5,50 m breite Verkehrsfläche mit einem beidseitigen Gehweg auszubauen, ist in der geplanten 30. vereinfachten Änderung zur planungsrechtlichen Sicherung einer zukünftigen städtebaulichen Neuordnung des gesamten Bereiches eine entsprechend 9 m breite Verkehrsfläche berücksichtigt worden.

5. Städtebau

Dem Planbereich zugrunde liegt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest". Aufgrund der vorhandenen überwiegend gemischten Gebietsstruktur ist innerhalb des genannten Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt worden. Das städtebauliche Konzept der rechtskräftigen Fassung setzt für die im Geltungsbereich der 30. vereinfachten Änderung befindlichen Grundstücke, südlich der "Neue Straße", ursprünglich jeweils einzelne Baufelder von ca. 21 m x 10 m bzw. 18 m x 10 m fest. Die Baufelder sind in einem großen Abstand parallel zur Verkehrsfläche angeordnet worden. So liegt das südwestliche Baufeld mit ca. 14 m und das südöstliche Baufeld mit ca. 10 m von der Neue Straße entfernt. Durch die Vor- und Rücksprünge der Baufelder verbleiben nur relativ kleine Freiräume in den südlichen, den der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereichen. Somit ist ein Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dem Lärm zu, anstatt abgewandt.

Dieser städtebauliche Missstand soll durch die 30. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" behoben werden. Ein Festhalten an den bestehenden Baugrenzen würde für die zukünftigen Anwohner aus den o. g. Gründen nachteilig sein. Der Verkehrslärm führt nicht zu einer unmittelbaren Störung der Wohnräume, da diese durch ihre bauliche Substanz und die Anordnung des Grundrisses vor Lärm geschützt sind. Die Freiräume hingegen, die parallel der Straße verlaufen, können nicht aktiv als "Ruheraum" im Freien genutzt werden. Trotzdem sollten die Vorgärten nicht unmittelbar an die Verkehrsfläche herangeführt werden, um auch hier weiterhin einen gewissen Abstand zu wahren. Unter Berücksichtigung dieser Überlegung liegt die in der 30. vereinfachten Änderung festgesetzte, vordere Baugrenze nur noch ca. 8 m von der Verkehrsfläche entfernt. Die ursprünglich einzelnen Baufelder werden als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt, so dass ein gewisser Spielraum innerhalb der überbaubaren Fläche verbleibt. Die Tiefe der zusammenhängenden Baugrenze wird jedoch zugunsten der verbleibenden Grundstücksflächen von 15 m auf 13 m reduziert. Die mit ca. 11 m x 11 m in der Plankonzeption entwickelten Gebäudekörper nehmen die sich in der ursprünglichen Fassung ergebenden Vor- und Rücksprünge auf, setzen diese jedoch in ein anderes Verhältnis, was die Aufteilung zwischen den Vorgartenbereichen entlang der "Neue Straße" und den tatsächlich nutzbaren Freibereichen im Anschluss der Gebäude betrifft. Durch die geplante Gebäudestellung wird weiterhin ein Wechsel in Richtung des Straßenraumes und der Gebäude untereinander erzielt. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Neuordnung des Plangebietes sinnvoll, da durch eine

Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der "Neue Straße" die verbleibenden Freibereiche der Grundstücke, die zur lärmabgewandten Seite hin liegen, deutlich größer werden.

Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fügt sich in die vorhandene Mischstruktur der angrenzenden Bebauung ein. Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, der im Sinne des Grundsatzbeschlusses der Stadt Attendorn eine Eingrünung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze sichert.

In der Annahme, dass die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 10 und 11 zukünftig ebenfalls einer Bebauung zugefügt werden, ist es sinnvoll, die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke bereits jetzt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche zu sichern. Eine nachträgliche Sicherung der Erschließung wäre aufgrund der dann vorhandenen Bebauung nicht oder nur sehr schwer realisierbar.

6. Grundzüge der Planung

Durch die 30. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planungen nicht berührt.

7. Umweltsituation

Aufgrund der Reduzierung der überbaubaren Fläche und der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Im Gegenteil, aufgrund der in der 30. vereinfachten Änderung formulierten Änderungsinhalte entsteht ein wesentlich geringer Eingriff in die Natur und Landschaft als ursprünglich zulässig.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht tangiert.

9. Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung 26.04.2004 die Einleitung des Verfahrens sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur 30. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 05.11.2004 bis einschl. 06.12.2004.

Während des Auslegungszeitraumes sind von Seiten der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen worden.

10. Hinweise

1. Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NW sind zu beachten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich

lich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Altbergbau

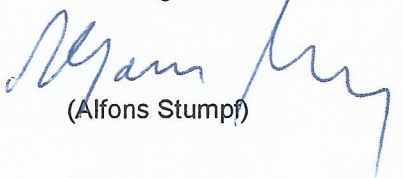
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Baubeginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

11. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Sitzung am 26.04.2004 den Beschluss zur Aufstellung der 30. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Gewerbegebiet Ennest" gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt. Der Beschluss ist am 27.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat gem. § 13 Satz 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 26.04.2004 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 05.11.2004 bis einschließlich 06.12.2004 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange sind parallel am Verfahren beteiligt worden.

Attendorn, 09.12.2004

Der Bürgermeister

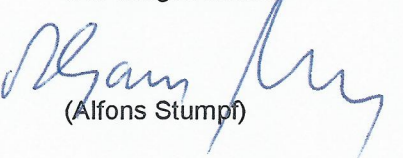


(Alfons Stumpf)

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 16.02.2005 gem. § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB die 30. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Gewerbegebiet Ennest" als Satzung beschlossen.

Attendorn, 21.02.2005

Der Bürgermeister

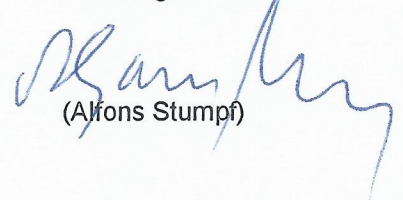


(Alfons Stumpf)

4. Der Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 18 "Gewerbegebiet Ennest" in der Fassung der 30. vereinfachten Änderung hat nach vorangegangener ortsüblicher Bekanntmachung am 16.03.2005 Rechtskraft am 17.03.2005 erlangt.

Attendorn, 21.03.2005

Der Bürgermeister



(Alfons Stumpf)