

**Begründung vom 15.05.2013**  
**10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b „Neu-Listernoht“**

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

| Inhaltsverzeichnis   | Seite |
|--|-------|
| 1. Abgrenzung des Plangebietes .....   | 1     |
| 2. Beschreibung des Plangebiets.....   | 1     |
| 3. Beschreibung der Umgebung des Plangebiets.....                            | 1     |
| 4. Rechtliche Grundlagen .....   | 1     |
| 5. Übergeordnete Planungen und vorbereitenden Bauleitplanung.....            | 2     |
| 6. Änderungsanlass .....   | 2     |
| 7. Planungsziel.....   | 3     |
| 8. Planungsinhalt.....   | 3     |
| 9. Grundzüge der Planung.....  | 4     |
| 10. Immissionsschutz .....   | 4     |
| 11. Natur- und Landschaftsschutz.....  | 4     |
| 12. Umweltsituation/Umweltprüfung/Umweltbericht.....                         | 4     |
| 13. Ver- und Entsorgung.....   | 5     |
| 14. Bodenordnung.....  | 5     |
| 15. Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB ..... | 5     |
| 16. Hinweise .....   | 5     |
| 17. Verfahrenshinweise.....  | 6     |

### 1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorf Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ befindet sich im Zentrum des Ortsteils Neu-Listernohl. Im Norden grenzt das Gebiet an den „Pfarrweg“, im Osten an die bestehende zweigeschossige Wohnbebauung, im Süden an den „Augustinusplatz“ und im Westen an eine Kirche. Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Ewig, Flur 14, Flurstück 1179, 795 und 829.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung oder dem Übersichtsplan im Bebauungsplan zu entnehmen.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

In dem 1.952 m<sup>2</sup> großen Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich auf dem Grundstück der Gemarkung Ewig, Flur 14, Flurstück 1179 das Neu-Listernoher Pfarr- und Jugendheim, das unmittelbar an den „Augustinusplatz“ angrenzt. Auf dem nördlich gelegenen Grundstück der Gemarkung Ewig, Flur 14, Flurstück 795 befindet sich ein Wohngebäude, welches an den „Pfarrweg“ sowie an die östlich gelegene Wohnbebauung angrenzt.

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Lediglich an das Wohngebäude „Pfarrweg 4 und 4a“ grenzt eine Gartenfläche an.

### 3. Beschreibung der Umgebung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der „Augustinusplatz“, der mit seiner Wohn- und Geschäftsbebauung in einer ebenfalls ein- bis zweigeschossigen Bauweise das Zentrum des Ortes Neu-Listernohl bildet. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Kirche sowie in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten.

### 4. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ wurden auf der Grundlage der/des...

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung- BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

... getroffen.

#### 5. Übergeordnete Planungen und vorbereitenden Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Inhalten der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ der Hansestadt Attendorn nicht entgegen.

#### 6. Änderungsanlass

Das Neu-Listernoher Pfarr- und Jugendheim wurde bislang durch verschiedene Vereine und Gemeinschaften sowie in Teilen als Bücherei genutzt. In den letzten Jahren zeichnete sich jedoch immer deutlicher ab, dass das Pfarr- und Jugendheim für die o. g. Nutzung deutlich überdimensioniert und zusätzliche stark Renovierungs- und Sanierungsbedürftig ist. Aufgrund der angespannten Haushaltslage der katholischen Kirchengemeinde St. Augustinus, Pfarrweg 1, in 57439 Attendorn, sind die anstehenden Renovierungs- und Sanierungsarbeiten allerdings nicht finanzierbar. Die katholischen Kirchengemeinde St. Augustinus entschied sich daher das Pfarr- und Jugendheim zu veräußern.

Nach intensiver Suche fand sich im Jahr 2012 ein Investor für das Pfarr- und Jugendheim Neu-Listernohl. Dieser legte eine Planung vor, die einen Umbau des Pfarr- und Jugendheimes hin zu einem Wohngebäude mit 10 in Teilen barrierefreien Wohneinheiten vorsieht. Das Gebäude soll dabei in seiner äußeren Erscheinung weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich an der nördlichen Fassade sind Änderungen erforderlich. So werden hier zwei Technikwürfel mit einem Aufzug im östlich gelegenen Technikwürfel sowie Treppenaufgänge installiert, um die Wohnungen im 2. Und 3. Obergeschoss erreichen zu können.

Die wesentlichsten Änderungen am Gebäude beziehen sich auf den Innenbereich. Aufgrund der Deckenhöhe des bisher zweigeschossigen Gebäudes wird die Möglichkeit genutzt, eine Holzdecke zwischen Ober- und Dachgeschoss abzutragen, um eine neue Decke hineinzuziehen. Dadurch würde bei unveränderter Firsthöhe ein dreigeschossiges Gebäude entstehen.

Die Planung des Investors entspricht aufgrund des durch die Hansestadt Attendorn forcierten Ziels einer verstärkten Innenentwicklung, ganzheitlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und wird vor dem Hintergrund des demographischen Wandels begrüßt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf fest. Da die zukünftige Nutzung rein dem Wohnen dienen wird und nicht mehr einer für das Allgemeinwohl

dienenden Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ erforderlich. Die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll in eine Fläche für allgemeines Wohnen (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauNVO geändert werden.

#### 7. Planungsziel

Ziel der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ der Hansestadt Attendorn ist es, die Art der Nutzung von einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ in eine „Fläche für allgemeines Wohnen“ umzuwandeln, um damit dem Bedarf an Wohnraum im Sinne der Innenverdichtung und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels nachzukommen. Des Weiteren sollen die Festsetzungen an die realen Gegebenheiten angepasst werden.

#### 8. Planungsinhalt

Inhalt der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ ist die Umwandlung einer Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Fläche für allgemeines Wohnen (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO.

##### Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) nach § 4 BauNVO, in dem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind. Als zulässig gelten Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig.

Der Bebauungsplan schließt Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens und ihrer emissionsschutzrechtlichen Problematik, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes als unzulässig aus.

Um in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung treffen zu können, sind in dem allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Ist ihr zu erwartendes Immissionsverhalten, hier z.B. ihr Verkehrsaufkommen, wohngebietsverträglich, kann diese Art der Nutzung zugelassen werden.

##### Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück der Gemarkung Ewig, Flur 14, Flurstück 1179 gelten die folgenden Festsetzungen,

Maß der baulichen Nutzung:

- die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 Baunutzungsverordnung beträgt 0,5
- die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 Baunutzungsverordnung beträgt 1,5
- die Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt
- die maximale Firsthöhe wird mit 12,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt
- die Dachform wird als Satteldach und die Dachneigung mit 25-30° festgesetzt

Das mit 0,5 festgesetzte Höchstmaß der zulässigen Grundfläche soll eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugrundstücke garantieren und dazu beitragen, das Ziel Innenverdichtung umzusetzen. Die zulässige Geschossflächenzahl mit 1,5 resultiert aus dem Produkt der festgesetzten Grundflächenzahl und der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Für das Grundstück der Gemarkung Ewig, Flur 14, Flurstücke 795 und 829 gelten die folgenden Festsetzungen,

- die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 Baunutzungsverordnung beträgt 0,4
- die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 Baunutzungsverordnung beträgt 0,8
- die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt
- die Dachform wird als Satteldach und die Dachneigung mit 25-30° festgesetzt

Das mit 0,4 festgesetzte Höchstmaß der zulässigen Grundfläche soll eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugrundstücke garantieren und dazu beitragen, das Ziel der Innenverdichtung umzusetzen. Die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 resultiert aus dem Produkt der festgesetzten Grundflächenzahl und der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Da sich die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf den Grundstücken unterscheiden, wird eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt.

Die Baugrenze wird an die realen Gegebenheiten angepasst.

#### 9. Grundzüge der Planung

Durch die Planung werden keine wesentlichen Veränderungen am bestehenden Gebäude vorgenommen, sodass sich dieses auch zukünftig in den Bebauungszusammenhang einfügen wird. Lediglich die Art der Nutzung soll von einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ in eine „Fläche für allgemeines Wohnen“ umgewandelt werden, das Maß der Nutzung an die realen Gegebenheiten angepasst und eine maximale Firsthöhe festgesetzt werden. Zwar handelt es sich zukünftig nicht mehr um eine dem Allgemeinwohl dienende Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, die Nachnutzung des Gebäudes mit der Allgemeinheit zugänglichem Wohnraum und zum Teil barrierefreiem Wohnen kann jedoch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und im Sinne der Innenverdichtung dem Wohl der Allgemeinheit dienen und den Bedarf an innerstädtischem Wohnraum decken. Die Grundzüge der Planung werden durch die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ nicht berührt.

#### 10. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Es werden keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen ausgelöst, die die Zumutbarkeitsschwelle überschreiten. Störungen des Wohnumfeldes sind nicht zu erwarten.

#### 11. Natur- und Landschaftsschutz

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ nicht erfasst.

#### 12. Umweltsituation/Umweltprüfung/Umweltbericht

Der Grad der Versiegelung wird durch die geplante 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 1 b „Neu-Listernoht“ nicht erhöht. Negative Auswirkungen sind daher durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

### 13. Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist über die vorhandene Straße „Pfarrweg“ gesichert.

### 14. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 15. Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

#### 1. Anregungen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernoht“ vorgetragen.

#### Abwägung

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wird zur Kenntnis genommen.  
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### Abwägung

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen.

### 16. Hinweise

#### 1. Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe 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 vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 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 LWL-Archäologie für Westfalen/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich 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 Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

17. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 25.02.2013 gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur Einleitung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ der Hansestadt Attendorn gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.
2. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 25.02.2013 gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 08.03.2013 bis einschließlich 08.04.2013 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2013 gebeten worden, bis zum 08.04.2013 ihre Stellungnahme abzugeben. Der Beschluss ist am 01.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.05.2013 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ der Hansestadt Attendorn gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

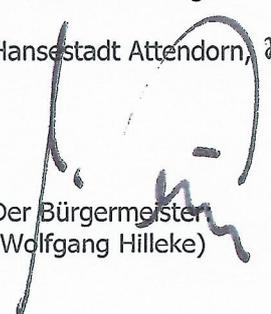
Hansestadt Attendorn, 20.05.2013



Der Bürgermeister  
(Wolfgang Hilleke)

4. Die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b „Neu-Listernohl“ der Hansestadt Attendorn hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.05.2013 Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn, 24.06.2013



Der Bürgermeister  
(Wolfgang Hilleke)