

mühl1ä.beg

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.42 "Untere Mühlhardt" vom 02.11.1999

gem. § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Abgrenzung des Plangebietes.....	2
2. Beschreibung des Plangebietes	2
3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes	2
4. Rechtliche Grundlagen	2
5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
6. Planungserfordernis.....	3
7. Planungsziel	3
8. Planungsinhalt	3 - 4
9. Umwelt- und Naturschutz	4 - 5
10. Entwurfskomponenten	5
11. Auswirkungen	5 - 6
12. Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
13. Bodenordnung	6
14. Hinweise	6 - 7
15. Verfahrenshinweise	7 - 8

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1.5 km nördlich zur Innenstadt im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Es ist über die Straße Bremger Weg und die Windhauser Straße an die Innenstadt im Süden angebunden.

2. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet liegt auf einer nach Norden leicht ansteigenden Grünlandfläche, die im östlichen Teilbereich mit jungen Fichten bestanden ist. Nach Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet, die nach Norden hin stärker ansteigt und im nördlichen Bereich von einer Waldfläche und einem Gehölzstreifen begrenzt wird.

Westlich an das Plangebiet grenzt eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, wobei der südlich und östlich angrenzende Bereich überwiegend durch eine 1 - 2 geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Südlich der Straße Mühlhardt grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet. Unmittelbar an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teich, der vom Bremger Bach gespeist wird und zur Zeit als Fischteich genutzt wird.

3. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das 1000 ha große Plangebiet umfasst im einzelnen die folgenden Flurstücke der Gemeinde Attendorn Flur 9:29,30 ,31(tlw.). Die genaue Abgrenzung ist dem beigegeführten Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 oder der Planzeichnung in Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

4. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 42 "Untere Mühlhardt" wurden auf der Grundlage,

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124),

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),

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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110),

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 NW) vom 07.03.1995 (GV NW Nr. 29 vom 13.04.1995 S. 218),

getroffen.

5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt. Übergeordnete Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Untere Mühlhardt“ nicht entgegen.

6. Planungserfordernis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 "Untere Mühlhardt" wurde im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes ein Regenrückhaltebecken dargestellt, und festgesetzt, dass in dem Becken die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer versickern sollen. Beim Ausbau der Erschließungsstraße hat sich herausgestellt, dass das Regenrückhaltebecken an der vorgesehenen Strecke aufgrund der dafür vorgesehenen Fläche aufgrund der tiefergelegenen Straße nur unter unverhältnismäßigem hohem Aufwand zu realisieren ist.

7. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 42 "Untere Mühlhardt" ist es, die Versorgung der Bevölkerung mit innenstadtnahen Wohnbaugrundstücken, insbesondere vor dem Hintergrund des sich weiter ausdehnenden Industriegebietes, sicherzustellen, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung einerseits und zum Bau der Erschließungsstraße andererseits geschaffen werden. Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist es die Voraussetzung für eine Ableitung des Oberflächenwasser innerhalb eines Kanales im Verfahren des Trennsystems zu entsorgen und das für die Entwässerung vorgesehene Versickerungsbecken als Ausgleichsfläche für das Plangebiet zu erhalten.

8. Planungsinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

8.2 Maß der baulichen Nutzung

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

8.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

8.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

8.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

8.6 Grünfläche

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.7.1 Festsetzung

Festgesetzt werden Pflanzmaßnahmen pro 600 qm Grundstücksfläche, die im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen eine Ausgleichsfunktion gem. § 1 a (3) BauGB erfüllen. Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen den auf den Baugrundstücken stattfindenden Eingriffen. Ferner wird im südwestlichen Teilbereiches des Plangebiets eine Fläche festgesetzt, auf der heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Diese Fläche dient zu 50 % dem durch die Erschließungsstraße verursachten Eingriff in Natur und Landschaft. Die restlichen 50 % dienen dem Ausgleich für die Baugrundstücke.

8.7.2 Ziel

Durch den Bau der notwendigen Erschließungsstraßen und die Überbauung auf der privaten Grundstücksfläche wird der Boden versiegelt und seiner natürlichen Funktion entzogen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern, was sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt. Die Bodenfauna und -flora wird langfristig gestört. Ziel der festgesetzten Maßnahmen ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Aufwertung geeigneter Flächen im Baugebiet auszugleichen. Weiteres Ziel ist dabei auch eine städtebaulich gewünschte und ortstypische Durchmischung des Baugebietes mit naturnahen Grünelementen.

8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.8.1 Festsetzung

Festgesetzt werden entlang der Straßenflächen und entlang der rückwertigen Grundstücksflächen 2,50 m breite Pflanzstreifen.

8.8.2 Ziel

Ziel dieser Festsetzung ist der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft die Einbindung des Baugebietes in die vorhandene Landschaft sowie ein harmonischer Übergang zu dieser als auch die städtebaulich anzustrebende Auflockerung bebauter Bereiche durch Grünelemente. Gleichzeitig wird durch die straßenseitig festgesetzte Pflanzfläche eine gestalterisch einheitliche Grundstückeinfriedung sichergestellt. Der Bebauungsplan stellt zur Wahrung dieser Ziele einen Mindestanforderungskatalog an Maßnahmen auf und nennt Pflanzvorschläge. Die Auswahlliste für Bäume und Sträucher orientiert sich dabei an der heimischen Vegetation.

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sind Inhalt einer gesondert als Satzung beschlossene Gestaltungssatzung. In ihr sind zulässige Farben und Materialien von Dächern und Außenwänden, die zulässige Breite von Zufahrten sowie zulässige Dachformen und Firstrichtungen geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften sind nur auszugsweise im Bebauungsplan wiedergegeben und nicht rechtlicher Bestandteil dieses Planes.

9. Umwelt- und Naturschutz

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 42 "Untere Mühlhardt" besteht zur Zeit aus Grünland, wobei der östliche Teilbereich mit jungen ökologisch geringwertigen Fichten bestanden ist. Folgende Tabellen bewerten den ökologischen Bestand (Tabelle 1) und die ökologische Situation nach Abschluss aller möglichen Bautätigkeiten (Tabelle 2):

Tabelle 1: *Ist-Zustand*

Fläche	m ²	Wertigkeit	Biotoppunkte
Grünland	13350	5	66748

Tabelle 2: *Planung*

Fläche	m ²	Wertigkeit	Biotoppunkte
überbaubare Grundstücksfläche	4366,00	0	0
nicht überbaubare Flächen (Garten)	4665,00	4	18660,00
Pflanzflächen	1884,0	9	16956,00
Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	991,00	9	8919,00
öffentl. Grünfläche	87,00	2	174,00
Straßenflächen	1357,00	0	0
Gesamt	13350	-	44709

Im Ergebnis sind durch die genannten und festgesetzten Maßnahmen etwa zu 67% der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wieder hergestellt. Ein 100%iger Ausgleich innerhalb des Gebietes ist nicht anzustreben, da er dazu führen würde, dass bei gleichem Wohnflächenbedarf Wohnflächen außerhalb des Plangebietes auf eventuell höherwertigen Flächen ausgewiesen würden. Der Bebauungsplan verfolgt somit das Ziel der Innenverdichtung, indem er die vorhandene Baustruktur am Bremger Weg im Westen und an der "Mühlhardt" im Süden und Osten aufnimmt, und fortführt und die bestehende Infrastruktur nutzt. Eine erhöhter Grünanteil entspricht nicht dem Charakter des Gebietes und würde bestehende Strukturen stören. Ein weitergehender Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit an Ausgleichsflächen nicht möglich. Verhandlungen mit dem Ziel, Flächen die ökologisch aufgewertet und auf einen späteren Ausgleich angerechnet werden können, zu erwerben oder zu tauschen scheiterten bisher an der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer. Darüber hinaus würde die Festsetzung weiterer Ausgleichsflächen baulandverteuernd wirken und somit dem Ziel der Gemeinde Grundstücke auch für kinderreiche Familien und Bezieher geringer und kleinerer Einkommen zu erschließen entgegenstehen. Dieses Ziel gewinnt umso mehr vor dem Hintergrund an Bedeutung, dass aufgrund der Verknappung des Baulandes die Bodenpreise in Attendorn überdurchschnittlich steigen und zu den höchsten im Kreis Olpe zählen. In diesem Fall ist daher der Belang der Wohnvorsorge zu der die Stadt Attendorn gesetzlich verpflichtet ist höher zu bewerten als der Belang des Naturschutzes im Sinne eines 100% Ausgleiches.

10. Entwurfskomponenten

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

11. Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen werden sich in negativer Hinsicht auf die Versiegelung von Grund und Boden und die damit verbundene Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehen. Es wird dabei auf Punkt 9 dieser Begründung verwiesen. Darüber hinaus wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen steigen. Der ruhende Verkehr wird dabei auf den privaten Grund-

stücksfläche als auch im öffentlichen Straßenraum (Park- und Grünstreifen) untergebracht. Die Straßenquerschnitte der das Plangebiet erschließenden Straßen sind in der Lage, die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Positive Auswirkungen werden sich aus städtebaulicher Sicht durch die sinnvolle Arrondierung bestehender Gebiete und die sinnvolle Innenverdichtung als auch durch die zumindest teilweise Deckung des ermittelten Bedarfes an Wohnraum ergeben.

12. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Versorgung des Planungsraumes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss des Plangebietes an eine vorhandene Leitung in der angrenzenden Straße "Mühlhardt" gewährleistet. Abwässer werden in den getrennt gelegten Schmutzwasserkanälen der Stadt Attendorn abgeführt. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen besteht die Pflicht zur Versickerung des unbelasteten Regenwassers auf den Grundstücken oder zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zulässig ist. Von dieser Verpflichtung kann abgesehen werden, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der Topographie und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher im Trennsystem dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet.

Für die Anwohner der kurzen in westliche Richtung verlaufenden Stichwege besteht die Verpflichtung, ihre Mülltonnen an dem Einmündungsbereich zur Haupteinschließung zur Leerung bereitzustellen, da Müllfahrzeuge in den Stichstraßen keine Wendemöglichkeit besitzen und eine Durchfahrt nicht vorhanden ist.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine längere L-förmige Stichstraße, die in einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug endet und zwei kleineren Stichstraßen. Die äußere Erschließung erfolgt über ein weites Netz von Gemeindestraßen mit Anschluss an Landesstraßen und sonstige übergeordneten Straßen.

13. Bodenordnung

s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Untere Mühlhardt"

14. Hinweise

14.1 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 (Telefon: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

14.2 Kampfmittel

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.

14.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 10.02.1999 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr.42 "Untere Mühlhardt" beschlossen. Die Gestaltungssatzung ist auf den räumlichen Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes in der jeweils rechtskräftigen Fassung anzuwenden. Die rechtskräftige Gestaltungssatzung trat nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 12.04.1999 ein.

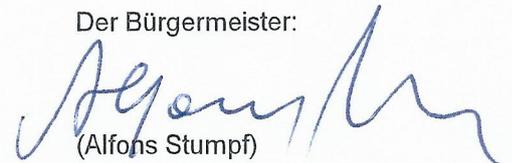
15. Verfahrenshinweise

15.1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat BauGB in der Sitzung am 02.11.1999 gem. § 2 (4) beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 42 "Untere Mühlhardt" einzuleiten. Der Beschluss ist am 27.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:

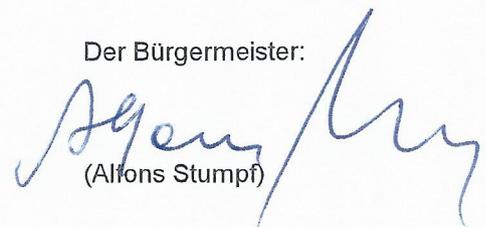

(Alfons Stumpf)

15.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 02.11.1999 gem. § 3 (1) BauGB beschlossen, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000 stattgefunden. Auf die genannten Daten ist am 27.11.1999 ortsüblich hingewiesen worden.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:

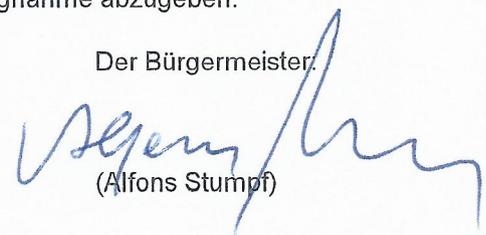

(Alfons Stumpf)

15.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 02.11.1999 gem. § 4 (1) BauGB beschlossen, die Träger öffentlicher Belange an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 23.11.1999 sind die Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 07.01.2000 ihre Stellungnahme abzugeben.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:

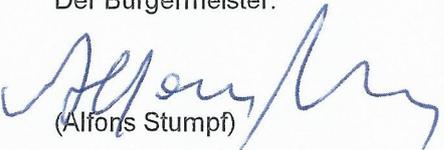

(Alfons Stumpf)

15.4 Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 16.02.2000 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 42 "Untere Mühlhardt" beschlossen. Der Beschluss ist am 22.02.2000 ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort und den Zeitraum der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht worden.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:

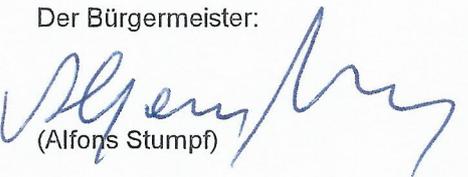

(Alfons Stumpf)

15.5 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 42 "Untere Mühlhardt" in der Fassung der 1. Änderung hat in der Zeit vom 29.02.2000 bis 29.03.2000 öffentlich im Bauamt der Stadt Attendorn ausgelegen.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:

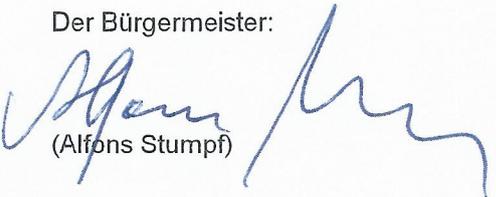

(Alfons Stumpf)

15.6 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 28.06.2000 gem. § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 42 „Untere Mühlhardt“ in der Fassung der 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:

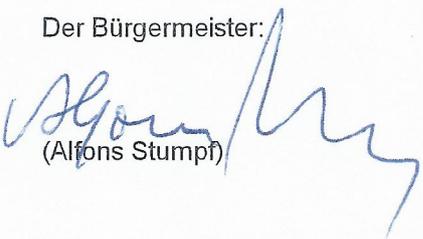

(Alfons Stumpf)

15.7 Rechtskraft

Der Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 42 "Untere Mühlhardt" in der Fassung der 1. Änderung hat gem. § 10 (3) BauGB am 07.07.2000 Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis erhalten, dass die Bebauungsplanänderung einschließlich gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Attendorn dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Attendorn, 03.08.2000

Der Bürgermeister:


(Alfons Stumpf)