Stadt Lennestadt 04.03.2010
Der Bürgermeister
Bereich Planung, ÖPNV
Az.: 61 33 00/ Nr. 108

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Lennestadt Nr. 118 Oberelspe „Burbecker Straße“

Rechtsgrundlage:
§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414) in der ab dem 01.01.2007 gültigen Fassung. Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung
Entsprechend der Prioritätensetzung „Innen- vor Außenbereichsentwicklung soll die Fläche „Heller“ an der Burbecker Straße in Oberelspe einer Wohnbebauung mit ca. 3 Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Das Plangebiet ist derzeit gem. § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung (Hintergelände) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Lage des Plangebietes
Das Bebauungsplangebiet liegt in Oberelse an der Burbecker Straße nahe dem Ortskern (Gemarkung Elspe, Flur 54). Die umliegenden Bereiche sind weitgehend mit Wohnbebauung bebaut.

Es grenzt im Nordosten an die Burbecker Straße bzw. den Burbeckebach, im Südwesten an die bebauten Grundstücke an der Waldstraße, im Nordwesten an das bebaute Eckgrundstück Burbecker / Glockenstraße und im Südosten an das bebaute, von der Burbecker Straße erschlossene Grundstück Hausnr. 8.
Größe des Plangebietes ca. 0.3ha.

Derzeitige Nutzung
Auf der als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche befindet sich bereits ein Wohnhaus das über eine Brücke und eine private Zuwegung von der Burbecker Straße her erschlossen wird. Die für eine weitere Bebauung vorgesehene Fläche ist im Wesentlichen als Rasenfläche gestaltet. Die Nutzung erfolgt als Garten, für Spielgeräte, als Lagerfläche für Brennholz u. Ä.. In den südöstlichen und densüdwestlichen Randbereichen (Böschungen) befinden sich Gehölzstreifen.

Die nördliche Abgrenzung des Baugebietes erfolgt durch den Burbeckebach. Dieser verläuft oberhalb der Brücke durch das Plangebiet, unterhalb der Brücke außerhalb an der Grenze des Geltungsbereiches. Im Oberlauf ist die dem Baugebiet zugewandte Bachseite durch eine ca. 3m hohe Bruchsteinmauer befestigt.

Die Plangebietsfläche (außerhalb des Baugebietes) zwischen Bach und Burbecker Straße oberhalb der Brücke ist mit Laubgehölzen bewachsen.

Bedarf
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit 2003) wurde für den Ortsteil Oberelspe ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt, der im Baugebiet Limberg im Außenbereich abgedeckt werden sollte und entsprechend im FNP dargestellt wurde. Aus Gründen der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke wurde diese Planung aufgegeben und stattdessen eine FNP-Änderung in ähnlicher Größenordnung und die

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Markhahn im Außenbereich nördlich des Friedhofes ins Verfahren gebracht. Aufgrund der demographischen Entwicklung zeichnet sich ab, dass auch das Baugebiet Markhahn aus heutiger Sicht überdimensioniert ist und entsprechend reduziert werden soll. Die Größenordnung der Reduzierung wird auch durch die verfügbaren Baugrundstücke innerhalb der Ortslage Oberelspe maßgeblich – Vorrang der Bedarfsdeckung im Innenbereich - bestimmt.

Planungsrecht
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächenutzungsplan ist gegeben.

Planungsrechtlich ist das Gebiet gem. § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Zur Feststellung bzw. zur Vermeidung von bodenrechtlich relevanten Spannungen (Erschließungsstraße, Bebauung im derzeitigen Hinterland) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Städtebauliches Konzept
Durch die geplante Bebauung mit ca. drei Einzel- / Doppelhäusern wird eine Lücke zwischen der Burbecker- und Waldstraße geschlossen. Der Einstieg in diesen Bereich ist bereits durch ein vorhandenes Wohnhaus und die Brücke über der Burbeckebach erfolgt. Die vorgesehene Bebauung um den geplanten Wendehammer fügt sich bez. Lage, Dimensionierung und Gestaltung in das Ortsbild ein.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Burbecker Straße und die vorhandene Privatstraße.

Die bestehenden Laubgehölzstrukturen zwischen der Burbecker Straße und dem Bach sowie in den Randbereichen des Baugebietes sollen erhalten bleiben. Das linksseitige Bachufer soll standortgerecht eingegrünt werden. Der Bach wird durch die Planung nicht negativ verändert, die bestehenden Bachböschungen müssen erhalten bleiben.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung
Das Baugebiet wird entsprechend der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zum Einen aufgrund der vorhandenen Flächensituation, zum Anderen aufgrund der strukturellen Beschaffenheit des umliegenden Gebiets ausgeschlossen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind nur maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Traufhöhe von 6 m in offener Bauweise zulässig. Die Gebäude können zweigeschossig ausgeführt werden, die Bauweise trägt der vorhandenen Bebauung der Umgebung Rechnung.

Die gestalterischen Regelungen erfolgen im Interesse einer orts- und landschaftstypischen Bebauung und Freiflächengestaltung und entsprechen dem Standard vergleichbarer Baugebiete in Lennestadt.

Verkehrserschließung
Die innere Erschließung erfolgt von der Burbecker Straße über die Brücke durch die vorhandene minimal dimensionierte Erschließungsstraße mit PKW-tauglichem Wendehammer. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes kann sich (selten vorkommender) Begegnungsverkehr durch Ausweichmöglichkeiten auf den jeweiligen Privatgrundstücken (z. B. Garagen-

zufahrten) organisieren. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung wird die Straße als Privatstraße ausgebildet.

Die geringe Dimensionierung der Straße erfordert Stellplätze für die Abfuhr der Müllbehälter im Einmündungsbereich in die Burbecker Straße auf der privaten Verkehrsfläche.

Ver- und Entsorgung
Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in den Mischwasserkanal in der Burbecker Straße, anfallendes Oberflächenwasser wird dem Vorfluter direkt zugeführt. Somit wird den Anforderungen des § 51a LWG Rechnung getragen.

Immissionen und Altlasten
Ca. 120m westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Metallverarbeitungsbetrieb (Fa. Eckel) dessen zulässige Immissionen sich ohnehin an viel näher liegenden Wohnhäusern zwischen dem Baugebiet und dem Betrieb orientieren müssen. Auch ist eine unzulässige Beschallung des Bebauungsplangebietes aufgrund der topographischen Verhältnisse zwischen dem Betrieb und dem Plangebiet nicht anzunehmen (keine Sichtverbindung). Des Weiteren wurde mittlerweile die Produktion in ein Gewerbegebiet verlagert, das Betriebsgebäude dient nur noch als Lager und Versand. Aufgrund der örtlichen Situation und der ausgeübten Nutzung sind weitere lärmtechnische Untersuchungen nicht erforderlich, eine unzulässige Immissionsbelastung kann ausgeschlossen werden.
Immissionsbelastungen auf und respektive durch das Plangebiet sind nicht ersichtlich.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gartenfläche ist nicht von Altlasten irgendwelcher Art auszugehen.

Soziale Infrastruktur
Im Ortsteil Oberelspe besteht ein Kindergarten. Kinderspielplätze befinden sich an der Glockenstraße und am Ortsrand Oberelspe an der Burbecker Straße Im Plangebiet wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Die schulische Versorgung wird in den benachbarten Orten und Siedlungsschwerpunkten der Stadt Lennestadt gewährleistet, ebenso die Versorgung der Bevölkerung mit behördlichen, medizinischen und weiteren öffentlichen sowie sozialen Dienstleistungen.

Landschaftsschutz, Wald und Gewässer
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Wald wird von der Planung nicht betroffen.

Die bestehenden Laubgehölzstrukturen zwischen der Burbecker Straße und dem Bach sowie in den Randbereichen des Baugebietes werden durch ein Erhaltungs- und Ergänzungsgebot gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b gesichert. Die Festsetzung im Bereich zwischen der Burbecker Straße und dem Bach sowie in der westlichen Spitze des Plangebietes ist selbstständig, die in den verbleibenden Randbereichen überlagernd.

Der linksseitige Uferrandstreifen wird durch entsprechende Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a gesichert – Im Bereich des bestehenden Hauses in einer Breite von ca. 2 m, im weiteren Verlauf in einer Breite von ca. 5 m. Diese Pflanzgebotsfestsetzungen überlagern aus Gründen der Ausnutzbarkeit (GRZ) das festgesetzte WA-Gebiet. Der Bach selbst wird durch die Planung nicht negativ verändert, die bestehenden Bachböschungen sind zu erhalten.

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
<u>Eingriffsvermeidung</u>

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Im Bebauungsplan werden Art und Umfang der Vermeidungsmaßnahmen abwägend festgelegt. Ein Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe ist nicht erforderlich.

In der Untersuchung „Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft“ (Anlage 1 zur Begründung) werden folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgestellt und in den Bebauungsplan übernommen:

- Festsetzung bestehender Gehölze mit dem Ziel des Erhalt des heutigen Artenbestandes an Laubgehölzen, der Entfernung von Koniferen und ggf. der Nachpflanzung von Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Zwergkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Alpenjohannisbeere:
    a) Rechts des Bachs
    b) Am Hang im Westen
    c) An der Böschung im Südwesten
    d) An der Grenze im Südosten

- Außerhalb der o.a. Gehölzflächen Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang der Bachs auf einer Breite von 5 m ab Oberkante der Böschungen bzw. Mauern in Form einer Grünfläche. Wahlweise können am Bach Gehölze angepflanzt werden; direkt am Wasser Erlen, im Übrigen oben aufgeführte, bereits vorkommende oder potentiell zu pflanzende Arten.
  Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

- Der bisher nicht durch Mauern verbaute Uferabschnitt ist nicht zu verbauen, aufzufüllen o.ä. sondern in der heutigen Form zu erhalten.

<u>Artenschutz / Biologische Vielfalt</u>
Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In der Untersuchung „Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft“ (Anlage 1 zur Begründung) wird folgende Gesamtbewertung formuliert:

Die Fläche des Plangebiets ist klein, wenn auch in sich differenziert. Die Belastungen durch typische Emissionen der Siedlungsbereiche sind schon heute als erheblich einzustufen.

Die Bebauung erfolgt auf Rasenfläche. Eine gegenüber heute gravierend andere Nutzung der Randbereiche ist nicht zu erwarten.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten kommen vor. Ausweichhabitate sind aber vorhanden, ähnliche Flächen stehen in der Umgebung noch zur Verfügung. Ein Ausweichen der Individuen ist möglich ohne die lokale Population zu gefährden.

Eine Störung oder Verletzung/Tötung von Tieren planungsrelevanter Arten ist unwahrscheinlich; ebenso eine Beschädigung oder Zerstörung von Nist– oder Brutstätten im Sinne des Gesetzes.

Zahlreiche Arten, etwa Fledermausarten und der Gartenrotschwanz, werden die Fläche auch nach Bebauung zur Nahrungssuche, ggf. auch als Wohnstätte nutzen können.

Ein Effekt der geplanten Bebauung auf die Populationen dieser Arten ist daher nicht erkennbar und ggf. zu vernachlässigen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist weiterhin gegeben.

Eine Überplanung ist damit zulässig, eine Freistellung von den Verboten nicht erforderlich.

Auswirkungen, Umweltbericht
Negative Einwirkungen auf, bzw. Auswirkungen durch die Planung sind nicht ersichtlich (Ausnahme Eingriff). Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Bodenordnung und Realisierung
Das Plangebiet befindet sich im Flurbereinigungsgebiet Elspe / Oberelspe. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Investors, der auch die Erschließung realisiert und die Baugrundstücke veräußert. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, werden.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist folgendes zu beachten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung für bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1611 m²
Verkehrsflächen	ca.	248 m²
Gewässer	ca.	70 m²
Priv. Grünflächen	ca.	688 m²
Räumlicher Geltungsbereich	ca.	2616 m²

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)
Aufstellungsbeschluss gefasst am 22.06.2004
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung:

Westfalenpost	am	01.07.2004
Westfälische Rundschau	am	01.07.2004

Lennestadt, den31.05.2010

Der Bürgermeister
Hundt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 13.01.10 und einer Fristsetzung bis zum 26.02.10

Lennestadt, den 31.05.2010 Der Bürgermeister
Hundt

Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

Westfalenpost am 14.01.2010
Westfälische Rundschau am 14.01.2010
Auslegung vom 25.01.2010 bis 26.02.2010 (einschließlich)

Lennestadt, den 31.05.2010 Der Bürgermeister
Hundt

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am 05.05.2010 gem. § 10 BauGB beschlossen.
Des Weiteren wurde über die nach § 9 (8) BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den 31.05.2010 Der Bürgermeister
Hundt

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung:

Westfalenpost am 11.06.2010
Westfälische Rundschau am 11.06.2010

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am 11.06.2010

Lennestadt, den 11.06.2010 Der Bürgermeister
Hundt