



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 159
Grevenbrück „Alte Gärtnerei“

Inhalt

Rechtsgrundlage	2
Räumlicher Geltungsbereich	2
Übergeordnete Planungen	3
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
Geltendes Planungsrecht	4
Anlass und Ziele der Planung	4
Aufstellungsverfahren	4
Technische Rahmenbedingungen	5
Erschließung	5
Ver- und Entsorgung des Plangebiets	5
Inhalt des Bebauungsplanes	7
Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4. Verkehrsflächen	8
5. Grünflächen	8
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
Auswirkungen der Planung	10
Artenschutz	10
Biotopkartierung FFH / NSG / LSG	12
Biotopschutz	12
Bodenkontamination, Ablagerungen und Altlasten	12
Immissionen	12
Gewässer und Hochwasserschutz	12
Bodenschutz	12
Landschaftsschutz / Wald / Eingriff / Ausgleich	13
Umweltauswirkungen mit Festsetzungserfordernis	13
Landschaftsbild / Siedlungsstruktur	13
Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
Maßnahmen zur Verwirklichung	13
Bodenordnung	13
Hinweise	13
Bodendenkmale	13
Kampfmittelräumdienst	14
Belange der Energieversorgung	14
Flächenbilanz	14
Verfahrensvermerke	15

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159 Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

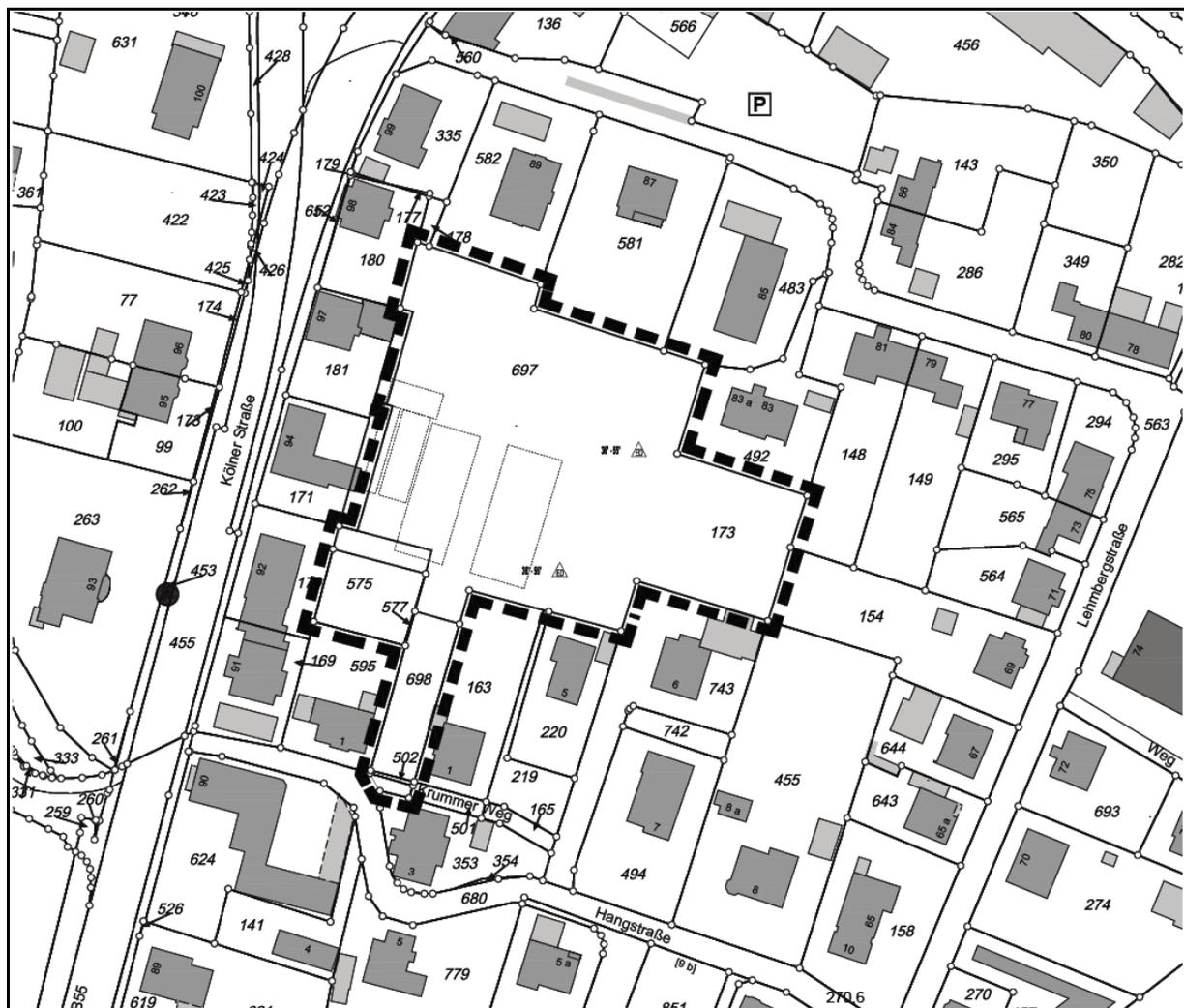
Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 1 und 3, §§ 13/13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Grevenbrück, östlich der B 55 (Kölner Straße). Das Plangebiet umfasst die Flächen der aufgegebenen Gärtnerei, einen mittlerweile brachliegenden, ungeplanten Innenbereich.

Das Areal ist allseitig von abgeschlossener (Wohn-)Bebauung umgeben und wird durch einen rechtwinkligen Anschluss an die Hangstraße über den „Krummer Weg“ erschlossen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ (unmaßstäblich)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Grevenbrück, Flur 4, Flurstücke Nr. 173, 502, 575, 577, 680 (teilw.), 754 und 698.

Die Gesamtgröße des Plangebietes bezieht sich auf ca. 6.400 qm.

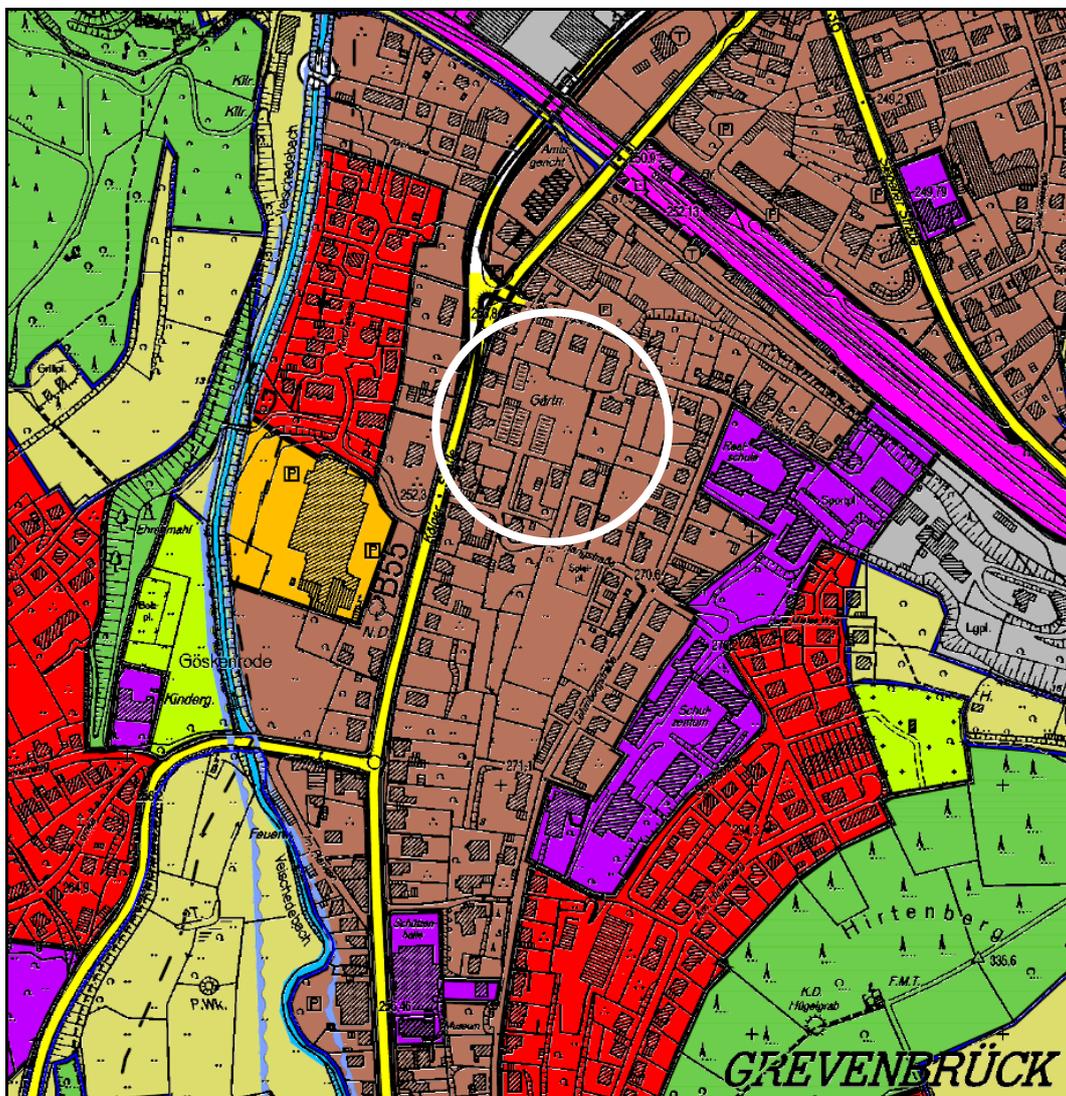
Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg von 2008 (Oberbereich Siegen) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 als gemischte Baufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt, Stand Nov. 2015 (unmaßstäblich)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Geltendes Planungsrecht

Das zu überplanende Gelände liegt innerhalb der Innenbereichsplanung für Grevenbrück (§34 BauGB), die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben würde ausschließlich anhand § 34 BauGB beurteilt.

Anlass und Ziele der Planung

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den gesamten vorhandenen ungeplanten und brachliegenden Innenbereich zu Wohnbauzwecken zu nutzen, weil hiermit dem bestehenden Wohnbauflächenbedarf in Grevenbrück ein Angebot gegenüber gestellt werden kann, ohne dass größere Vorfelderschließungen getätigt werden müssen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in derart zentraler Lage möchte die Stadt Lennestadt dem erklärten Ziel der Nachverdichtung nachkommen – im Gegensatz zur Inanspruchnahme von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Auch die Nachfrage hat sich in den letzten Jahrzehnten dahingehend entwickelt, dass zentrumsnahe Lagen denen am Ortsrand vorgezogen werden.

Die Entwicklung der Alten Gärtnerei steht auch in Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet „Hangstraße“ etwas weiter südöstlich. Der Bebauungsplan für dieses Gelände ist im Jahre 2016 rechtskräftig geworden, die Erschließung erfolgte im Jahre 2017. Hier wurden 9 Baugrundstücke ausgewiesen, zwei waren bereits bebaut, den restlichen stehen derzeit 24 Bewerbungen gegenüber.

Um also der nachweisbar konstant hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Grevenbrück ein gesundes Angebot gegenüber zu stellen, soll das Gelände der ehemaligen Gärtnerei künftig Wohnbaufläche ausweisen. Geplant ist die Bereitstellung von ca. 10 Grundstücken.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist für das Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen.

Aufstellungsverfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird aus Gründen des Immissionsschutzes der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist von prägender Wohnbaumasse umschließend umgeben.

Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 nicht berührt. Innerhalb des Bebauungsplans werden Bauflächen planungsrechtlich der Wohnnutzung zugeführt. Die Plangebietsgröße ist ca. 0,64 ha groß. Mit der Planung werden keine Schwellenwerte überschritten, die eine Anwendung von § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (beschleunigtes Verfahren) ausschließen würden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stadt Lennestadt Nr. 159 Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ einzuleiten.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB als „beschleunigtes Verfahren“ durchgeführt.

Die Grundzüge der FNP- Planung (im Plangebiet Mischgebietsdarstellung – MI) sind nicht berührt, da mit der im Bebauungsplan geplanten Gebietsfestsetzung (WA - Allgemeines Wohngebiet) auf die tatsächliche Nutzung in der Örtlichkeit (überwiegend Wohnnutzungen) eingegangen wird.

Entgegen der Mischgebietsdarstellung des Flächennutzungsplans wird auf den Immissionsschutzanspruch der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung (faktisch WA) durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Bezug genommen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Technische Rahmenbedingungen

Erschließung

Motorisierter Individualverkehr:

Die Kölner Straße (B 55) erfüllt als übergeordnete Straßenverbindung die regionale Anbindung mit Anschluss an die Bundesautobahnen sowohl im Süden (A45/A4) und im Norden (A46/A33). Die Anbindung des Plangebiets erfolgt von Westen aus über den Kreuzungspunkt Kölner Straße (B 55) und Hangstraße.

Das mit der Planung verbundene zukünftige Verkehrsaufkommen im Einzugsbereich der Planung stellt aus heutiger Sicht keine Gefährdung der übrigen Verkehrsteilnehmer dar. Nicht zumutbare Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Plangebiet oder in der Ortslage Grevenbrück werden durch die Planung nicht erwartet.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Es besteht ein Anschluss an das ÖPNV-Netz mit den Haltestellen in der Ortslage Grevenbrück entlang der Kölner Straße.

Fußgänger- und Fahrradverkehr

Entlang der Kölner Straße (B 55) sind Fußgänger- und Fahrradverkehr überwiegend auf eigener Trasse organisiert. Fahrradverkehre und Fußgänger werden auf der Hangstraße ortslagentypisch als Mischverkehre organisiert.

Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Energie, Telekommunikation:

In allen Straßen bzw. Gehwegen wird eine geeignete und ausreichende Trasse für die jeweiligen Leitungszonen in ausreichender Breite für den Anschluss der Versorgungsmedien an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Aus Gründen des Erhalts eines einheitlichen Siedlungsbildes sollen dort, wo technisch möglich, sämtliche Energie- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Ziel ist es, die Errichtung von Masten und Freileitungen im Plangebiet zu vermeiden.

Wasserversorgung:

1. Trinkwasser - Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Lennestadt sichergestellt.
2. Löschwasser - Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten in den Verkehrsflächen "Hangstraße" sowie durch Neubau in der zentralen Planerschließungsstraße sichergestellt.
Zur Unterstützung des Leitungsnetzes wird das Fassungsvermögen des Lehrschwimmbeckens der Förder- und Grundschule in Grevenbrück, Janusz-Korczak-Schule, Hangstraße 11, herangezogen (150m³ Löschwasserreserve). Unter dem Becken ist zur Wasserentnahme für die Feuerwehr ein genormter Sauganschluss installiert.

Abwasserbeseitigung:

1. Niederschlagswasser - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abwasserkanal hergestellt. Sämtliche anfallenden Niederschlagswässer sind mittels Anschluss- und Benutzungszwang an den Kanal abzuleiten. Die Niederschlagswasserbeseitigung über den kommunalen Abwasserkanal erfolgt zum Schutz hangabwärts liegender baulicher Anlagen, da die mangelnde Versickerungsfähigkeit vorhandener Böden inklusive die Hängigkeit des Geländes keine gefähderungsfreie Versickerung der Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken erwarten lässt.
2. Schmutzwasser – Das Schmutzwasser des Baugebietes wird in einer neuen Kanalisation gesammelt und an das Mischwassernetz der Stadtwerke Lennestadt entsorgt. Der Kanal erfährt Vorflut am städtischen Mischwasserkanal der Stadt Lennestadt in der Hangstraße. Eine Anzeige nach § 58.1 LWG erübrigt sich, da die Baufläche im ZAP bereits berücksichtigt wurde. Es kommt zu keiner Veränderung im Gesamtsystem. Die Kanalisation in der Hangstraße wird derzeit neu projektiert und im Zuge der Baugebietsentwicklung ertüchtigt.

Abfallbeseitigung:

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Lennestadt zu entsorgen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Inhalt des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zeichnerische Ausweisung im Plangebiet setzt allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird dem Gebietscharakter der unmittelbar angrenzenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Immissionskonflikten wird durch die zulässige Art der baulichen Nutzung vorgebeugt. Innerhalb des faktisch bestehenden allgemeinen Wohngebiets sowie in seiner unmittelbaren Umgebung fügt sich die Plangebietsfläche ein.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass zu allen Katastergrenzen hin die notwendigen Abstandsflächen i.S.v. § 6 BauO NW eingehalten werden können.

Die geometrische Form des Baufensters ist so gewählt, dass die Fläche insgesamt mit Neubauten flexibel überformt werden darf. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung und aus Gründen des Einfügens in die nähere bauliche Umgebung sind die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Planwerk aufgenommen, wie sie bisher in der näheren Umgebung Bestand hatten.

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Aus der immissionsbezogenen Betrachtung der beabsichtigten Nutzung von Wohnen und nicht störenden Betrieben in dem allgemeinen Wohngebiet gehen keine schädlichen Beeinträchtigungen von der Planung auf den Einwirkungsbereich der Planung aus. Im Umkehrschluss sind für die vorbenannten, geplanten sensiblen Nutzungen des Wohnens keine erheblichen immissionsbezogenen Vorbelastungen aus der näheren Umgebung als Auswirkungen auf das Plangebiet erkennbar.

Die Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Nutzungen der näheren Umgebung. Sie stellt keinen Konflikt zu den angrenzenden Wohnbauflächen dar. Zukünftigen bodenrechtliche Spannungen zwischen Bestands- und Neuplanungsnutzungen bezüglich Lärmimmissionen oder negativen Auswirkungen von z.B. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird mit der abschließenden Festsetzung der zulässigen und nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entgegengewirkt. Der Ausschluss oder die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzungen im WA erfolgt aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden – maximal also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Dies entspricht dem Versiegelungsgrad der umgebenden prägenden Bebauung.

Die Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit gemäß § 16 BauNVO leiten sich aus dem unmittelbaren Bebauungszusammenhang ab.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Bebauung ist im Bereich des WA 1 die Errichtung von (max.) dreigeschossigen Wohngebäuden zulässig.

Da die bestehende Bebauungsdichte hangwärts abnimmt sind im WA 2 nur max. zweigeschossige Gebäude zulässig, die darüber hinaus nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte offene Bauweise, die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bestimmungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der städtebaulichen Grundordnung der näheren Umgebung und erfolgen zum Zweck des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dennoch wird das Siedlungsbild außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewahrt.

4. Verkehrsflächen

Die interne Planerschließung erfolgt als neuer „Seitenarm“ der Hangstraße. Der verkehrstechnische Anschluss des Plangebiets erfolgt im Süden des Plangebiets von der Hangstraße über eine öffentliche Verkehrsfläche. Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße gabelt sich diese im Bereich des Wendehammers und wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „verkehrsberuhigter Bereich“ weitergeführt. Diese Festsetzung dient der verkehrlichen Beruhigung der zukünftigen Wohnbereicherschließung. Die Lage der Verkehrsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Anfallende Abgrabungen, Auffüllungen oder sonstige Böschungen die aus der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche oder von Stellplätzen resultieren, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Damit wird sichergestellt, dass bautechnisch notwendige Flächen für die reibungslose Herstellung der zentralen Plangebietserschließungsstraße im hängigen Gelände zur Verfügung stehen.

5. Grünflächen

Im Bereich des Anschlusses an die Hangstraße werden aus gestalterischen Gründen beidseits der Erschließungsstraße öffentliche Grünflächen (bzw, -streifen) festgesetzt. Auf diesen Flächen sind jeweils mindestens drei standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Arten mit einem Mindeststammumfang von 14 – 16 cm zu verwenden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Die Aufnahme von gestalterischen Regelungen im Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des durch die Bebauung geprägten Ortsbildes (Nahwirkung). Zusätzlich ist der Landschaftsraum durch Störungen, die von der Höhe bzw. der Gestaltung von baulichen Anlagen ausgehen, zu schützen (Fernwirkung). Im Bebauungsplan 159 Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ werden die für die Ortslage Grevenbrück baulichen Charakteristika nach der umliegenden Bestandsvorprägung als zeitgemäße Festsetzungen aufgenommen. Damit soll kein historisierendes bauliches Erscheinungsbild im Baugebiet gefördert, sondern vielmehr Neues mit Altem und Charakteristischem in Einklang gebracht werden. Anstatt (kurzlebigen) „Moden“ beim Bauen durch Deregulierung hinterherzulaufen soll durch Mindestregulierung zur Fassadengliederung, –Farbe und -Materialien Harmonie zwischen Bestand und Neubau hergestellt werden. Dazu gehört eine Mindestregulierung bei der baulichen Erscheinung von Dachlandschaften, welche für die Ortslage sowohl hinsichtlich der Fern- als auch der Nahwirkung prägende Wirkung haben. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen greifen die wesentlichen Elemente der ortsbildprägenden Dachform-, Farbe und Neigung auf – sowohl generell als auch die der umgebenden Baugebiete. Bei den gestalterischen Regelungen in diesem Bebauungsplan ist im Allgemeinen die nähere Umgebung betrachtet worden. Als nähere Umgebung ist die Bebauung direkt an das Plangebiet angrenzend, als auch die prägende Bebauung in den Straßenzügen Kölner Straße, Hangstraße und Lehmbergstraße betrachtet worden.

Die zulässige Dachneigung mit 36° - 55° im WA orientiert sich an der näheren Umgebung entlang der Plangebietsgrenze.

Abgeleitet aus der Vorprägung der näheren Umgebung wurden als zulässige Dachform Satteldächer und Walmdächer gewählt. Ausnahmen sind bei Gebäuden bis 20 m² Grundfläche möglich. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform Satteldach und Walmdach erfolgt entsprechend der regionaltypischen Dachlandschaft und der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzungen zum Dacheindeckungsmaterial orientieren sich an der Materialität und der Farbgebung der umliegenden Dachlandschaften. Hiermit wird sichergestellt, dass nur ortsbildtypische Farbgebungen zum Einsatz kommen. Eventuelle Dachaufbauten sollen sich dem Hauptdach optisch angliedern und somit eine Störung der harmonischen Dachlandschaft verhindert werden.

Ein Dachüberstand von 0,70 cm orientiert sich am baulichen Bestand im Nahbereich (bei ortstypischen alten Häusern eher nur 30 – 50 cm) ist noch ortsbildverträglich und wird auch allgemein akzeptiert.

Die zulässigen Fassadenmaterialien und –farben entsprechen der regionaltypischen Fassadengestaltung, der umgebenden Bebauung und werden im Allgemeinen akzeptiert. Insbesondere für die „Nahwirkung“ eines Hauses ist die Fassadengliederung und -Gestaltung von entscheidender Bedeutung.

Wirksam sind neben den Fassadenmaterialien und –Farben insbesondere die Fensterformatierung und Aufteilung – landschaftstypisch sind generell hochformatige Fenster. Die Regelung ist erforderlich, damit kurzlebigen Modeerscheinungen bei Tür- und Fensterformaten im Plangebiet Einhalt geboten werden kann.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Die Festsetzung zu Einfriedigungen als Weißdorn, Hain- und Rotbuchenhecken erfolgt aus Gründen der Abwehr von launenhafter Einfriedigungsvielfalt. Angestrebt wird ein homogenes Erscheinungsbild, welches Ruhe und bauliche Harmonie im Baugebiet vermittelt. Es soll die Errichtung von „Bonanzzäunen“, Maschendraht, Mauern aus allen möglichen Materialien, diverse Stahl- und schmiedeeisernen Zäune sowie Bretter- und Blechwände in verschiedener Farbgebung vermieden werden.

Aufgrund des hängigen Geländes werden mitunter großflächige Anschüttungen mit großen und steilen Böschungen oder Stützmauern auf dem Baugrundstück befürchtet. Häufig fügen sich diese Maßnahmen rechtlich und gestalterisch nicht in das Umfeld ein. Großflächige Aufschüttungen oder die Herstellung von Stützmauern sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Um einerseits die Möglichkeit zu haben in einem gewissen Maß technisch notwendige Anschüttungen vornehmen zu können und andererseits dem gestalterischen Anspruch Rechnung zu tragen, wird die Höhenentwicklung (aus landschaftstypischen und gestalterischen Gründen) mit Hilfe von Naturstein-(trocken)mauern bis zu einer Höhe von 1.50m (im 3m Grenzbereich 1.00m) ermöglicht.

Auswirkungen der Planung

Erheblich negative Ein- und Auswirkungen auf oder durch die Planung sind nirgendwo ersichtlich.

Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom Dezember 2007 müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren betrachtet werden. Im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Lennestadt das Büro Manfred Henf für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertung, Mettmann, mit der Durchführung der Artenschutzprüfung im Baugebiet beauftragt. Die Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Baugebiet Hangstraße liegt mit Stand Januar 2017 vor.

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung:

.... „Zur Bewertung von Eingriffen in Lebensräume streng und besonders geschützter, in NRW insbesondere planungsrelevanten Tierarten empfiehlt das MUNLV seit 2010 in seiner „Verwaltungsvorschrift Artenschutz“ (MUNLV 2010) ein mehrstufiges Verfahren vor, das in der formalen Artenschutzprüfung (ASP) zu durchlaufen ist. Nach der Vorprüfung (Stufe I), in der das potenziell betroffene Artenspektrum auf der Basis vorhandener Daten diskutiert wird, folgt ggf. eine Kartierung in der die tatsächliche Betroffenheit festgestellt wird (Stufe II). Bei relevanten Beeinträchtigungen von Arten wird ein Ausnahmeverfahren (Stufe III) durchgeführt, in dem i. d. R. von der zuständigen ULB geprüft wird, ob die anhängige Planung zulassungsfähig ist. Diese Vorgehensweise ist völlig unabhängig und betrifft unmittelbar auch ältere Planungen sogar dann, wenn bereits Baugenehmigungen erteilt wurden. Die vorliegende Arbeit entspricht annähernd der Stufe 1 der VV-Artenschutz, die um eine stichprobenhafte Kartierung zu der Artengruppe Fledermäuse (Quartierkartierung) ergänzt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Da die Aussagen der vorliegenden Arbeit zur Betroffenheit weitgehend auf Prognosen beruhen (keine Art wurde auf Grund einer Kartierung nachgewiesen) wurde auf die Anfertigung von Prüfprotokollen „B“ verzichtet.

Ergebnisse der Prognose (Stufe I der VV-Artenschutz)

Auf Grund der Auswertung der vorhandenen Informationen ergeben sich bei Umsetzung der erwarteten Eingriffe bei Berücksichtigung der im Kap. 5 unterbreiteten Vorschläge keine Anhaltspunkte für eine relevante Betroffenheit planungsrelevanter Arten aus dem Spektrum der vom LANUV für den MTB-Q gelisteten Arten (vgl. Tab. 2).

Fledermäuse

Da sich bereits im Vorfeld eine mögliche Beeinträchtigung der Artengruppe „Fledermäuse“ abzeichnete, wurde die vorliegende Ersteinschätzung, die lediglich auf Prognosen beruht, um eine stichprobenhafte Gebäudeuntersuchung ergänzt. Das Bestandsgebäude könnte, obwohl im Verlauf der Begehung keine Tiere vorgefunden werden konnten, der lokalen Fledermauspopulation aus Wechsel- oder Winterquartier dienen. Auf Grund des „dörflichen“ Charakters von Lennestadt-Grevenbrück ist im Raum mit einer artenreichen Fledermauspopulation zu rechnen. Unmittelbar vor Abbruch des Gebäudes muss der Keller und der Kriechboden auf die Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert werden (zwischenzeitlich erfolgt, das Gebäude ist abgerissen).

Haselmaus

Die Haselmaus ist entlang der Lenne allorts zu erwarten. Die Besiedlung von menschlichen Siedlungsbereichen ist immer dann von Relevanz, wenn dichte, nuss- und fruchtreiche Gehölze vorhanden sind. Vorsichtshalber sollten randlich stockende Gehölze erhalten bleiben. Das Quartierangebot könnte verbessert werden (Haselmaus-Kästen).

Vögel

Im Bereich der Betrachtungsfläche sind keine planungsrelevanten Vogelarten zu erwarten. Betroffen wären von den Rück- und Baumaßnahmen aber häufigere Vogelarten urbaner Zönosen. Maßnahmen sind nicht notwendig, da angrenzend eine Vielzahl ähnlich strukturierter Flächen besteht. Nach der Durchführung von Baumaßnahmen und der Eingrünung der Fläche kann in Abhängigkeit zum zukünftigen Versiegelungsgrad ein im Vergleich zu heute ein ähnliches Vogelartenspektrum im Bereich der Fläche leben.

Auf Grund der Auswertung der vorhandenen Informationen ergeben sich nach Auffassung des Verfassers bei Umsetzung der erwarteten Eingriffe bei Berücksichtigung der im Kap. 5 unterbreiteten Vorschläge keine Anhaltspunkte für eine relevante Betroffenheit planungsrelevanter Arten aus dem Spektrum der vom LANUV für den MTB-Q gelisteten Arten (vgl. Tab. 2).“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Biotopkartierung FFH / NSG / LSG

Aus der nachrichtlichen Darstellung des wirksamen FNP der Stadt Lennestadt können weder geschützte Biotop noch sonstige Schutzflächen wie Naturdenkmäler oder FFH- Gebiete innerhalb des Plangebiets erkannt werden. Nachfolgende gesetzlich geschützte Biotop werden außerdem von der Planung nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete (§ 20 LG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG)
- Naturdenkmale (§ 22 LG)
- Flächen, die nach § 62 LG einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen
- Flächen und Objekte die im Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten eine Unterschutzstellung nach den §§ 20, 22 und 23 LG empfohlen wird

Biotopschutz

Von der Planung sind keine Biotop betroffen.

Bodenkontamination, Ablagerungen und Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Schadensfälle mit Gefährdungstoffen vor. Bei der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 159 ist dieser Belang ausreichend gewürdigt worden.

Immissionen

Ein Nutzungskonflikt zwischen der Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche und der umliegenden Wohnbebauung wird nicht erkannt. Zukünftige Betriebe, die potenzielle Emittenten innerhalb des Plangebiets darstellen können, werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ausgeschlossen.

Gewässer und Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit dem Planverfahren nicht betroffen. Im Abgrenzungsbereich der Planänderung sind keine Gewässer vorhanden.

Bodenschutz

Akute Gefahrenzustände für den Gefährdungspfad Boden – Grundwasser sind bezüglich der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Vorhandene Böden im Plangebiet sind bisher überwiegend als (privates) Gartenland genutzt. Bei Versiegelung verschlechtert sich die Eigenschaft vorhandener Böden bezüglich Filterfunktion und Grundwasserneubildungsrate im Verhältnis zum Gesamtgebiet nur geringfügig, da eine Versicherungsfähigkeit der Böden nicht nachgewiesen werden konnte.

Dennoch ist die Benutzung von unbebauten Grundstücksteilen für Versiegelungszwecke auf das geringste notwendige Maß durch Festsetzungen (zulässige GRZ) beschränkt. Die mit der Planung zur baulichen Nutzung bereit gestellte Fläche ist vor Bodenerosionen mittels Gärtnerischer Neuanlage zu schützen. Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB i.V.m. § 18 BbodSchV und der DIN 18915 bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebiets zu beachten. Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159

Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Landschaftsschutz / Wald / Eingriff /Ausgleich

Wald wird durch die Planung nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die ein Ausgleichserfordernis darstellen würden, finden nicht statt.

Umweltauswirkungen mit Festsetzungserfordernis

Dem Ergebnis der überschlägigen Umweltvorprüfung nach werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet, welche besondere Festsetzungen in der Planung notwendig machen würden.

Landschaftsbild / Siedlungsstruktur

Es ist planungsrechtlich dafür gesorgt, dass nicht durch massive städtebauliche Struktur die vorhandene Kleinteiligkeit der Wohnbauflächen überformt und damit das Landschafts- bzw. Siedlungsbild beeinträchtigt wird.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Verwirklichung

Investitionen der öffentlichen Hand sind hinsichtlich der ausreichenden Vorfelderschließung bereits getätigt. Die Herstellung der internen Planerschließungsanlage wird mit Mitteln der Stadt Lennestadt getätigt. Eine Refinanzierung dieser Aufwendungen ist mittels Ausbaubeitrags- und Erschließungsbeitragssatzungen der Stadt Lennestadt sicher gestellt.

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Durchführung der Planung sind nicht notwendig. Der überwiegende Teil der überplanten Flächen – insbesondere die festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen - befinden sich im Besitz der Stadt Lennestadt. Einzelne Flächen in Privatbesitz sind als Wohnbaufläche ausgewiesen und sollen entsprechend entwickelt werden.

Hinweise

Bodendenkmale

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fa: 02761/937520) 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 bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159
Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Kampfmittelräumdienst

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lennestadt und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel: 02931/820; Fax: 02931/822520) zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

Belange der Energieversorgung

Die endgültige Versorgung der geplanten Wohnhäuser im Baugebiet, einschließlich deren Baustromversorgung, kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitung (Längskabel) in der Verkehrsanlage erfolgen.

Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159

Plangebiet	ca.	6.400	qm
- davon Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.325	qm
- davon Verkehrsfläche	ca.	895	qm
- davon Grünflächen	ca.	180	qm

Im Auftrag
Runkel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159
Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 14.06.2016

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung:

Westfalenpost am 06.07.2016

Westfälische Rundschau am 06.07.2016

Lennestadt, 18.04.2018

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

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

Mit Schreiben vom 24.11.2016 und einer Fristsetzung bis zum 13.01.2017

Lennestadt, 18.04.2018

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Auslegung

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

Entwurfsbeschluss (Plan und Begründung) am 06.12.2017

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

Westfalenpost am 14.12.2017

Westfälische Rundschau am 14.12.2017

Auslegung vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 (einschließlich)

Lennestadt, 18.04.2018

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am 21.03.2018 gem. § 10 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde über die nach § 9 (8) BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, 18.04.2018

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159
Grevenbrück „Alte Gärtnerei“ der Stadt Lennestadt

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 14.05.2018

Westfälische Rundschau am 14.05.2018

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am 14.05.2018

Lennestadt, 14.05.2018

Der Bürgermeister
Hundt