

BEGRÜNDUNG
(Entwurf, öffentliche Auslegung)
zum
Bebauungsplan Stadt Lennestadt Nr. 136 Altenhündem "Auf der Ennest"

Rechtsgrundlage:

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

Lage des Plangebietes / derzeitige Nutzung:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Altenhündem, im nördlichen Siedlungsbereich zwischen der B 236 / Hagener Straße im Norden und der Straße "Auf der Ennest" im Süden (Gemarkung Altenhündem, Flur 12). Die Flächen befinden sich in "zweiter Reihe" im Hinterland von umliegend vorhandener Wohnbebauung.

Es grenzt im Norden an die straßenbegleitende Bebauung entlang der B 236 / Hagener Straße, im Osten an die Bebauung an der Uferstraße und im Süden und Westen an die Bebauung an der Straße "Auf der Ennest" an. Geprägt wird das Umfeld auch durch das Gemeindehaus der evangelischen Kirche im Nordwesten und den Kindergarten im Süden. Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,6 ha.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend ungenutzt (Grün- bzw. Brachflächen), im Westen befindet sich ein Bolzplatz. Im Norden ist das bebaute Grundstück Hagener Str. 29 Bestandteil des Geltungsbereiches. Das zzt. dort vorhandene Wohngebäude ist seit längerer Zeit ungenutzt und soll abgerissen werden.

Durch das Gebiet verläuft von Süden nach Norden in Richtung der Hundem - teilweise offen, teilweise verrohrt - ein namenloser Seitenbach der Lenne.

Ziele der Raumordnung, Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit eingehalten.

Planungsrechtlich ist das Gebiet grundsätzlich nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen, wobei es zzt. für eine Bebauung des "Hinterlandes" an einer Erschließung und einer Grundlage für die Anwendung des Einfügungsgebotes mangelt. Zur Feststellung bzw. Vermeidung etwaiger bodenrechtlich relevanter Spannungen (neue Erschließungsstraße, Bebauung im Hinterland) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund Lage und Größe des geplanten Baugebietes wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchgeführt.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Lennestädter Ortsteil Altenhündem besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Aufgrund der topographischen Situation am Ortsrand sind dort Entwicklungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt.

Hinzu kommt, dass - soweit möglich - baulichen Ergänzungen und Entwicklungen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zum Erhalt und zur Stärkung der bestehenden Strukturen und zur Nutzung vorhandener Infrastruktur gegenüber Siedlungserweiterungen ein Vorrang eingeräumt werden sollte.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirche, die beabsichtigte Entwicklung wird von der Kirche unterstützt, die Flächen stehen zur Verfügung. Somit ist eine Innenentwicklung sowohl aus städtebaulicher als auch aus stadtentwicklungstechnischer Sicht zu begrüßen. Das Planungsrecht ermöglicht diese Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Bedarf und Städtebauliches Konzept

Begünstigt durch seine integrale Lage in einem bestehenden Wohngebiet, eignet sich das Areal zudem aufgrund seiner Topographie als Wohnbauland. In Verbindung mit der vorhandenen Bebauung entlang der Hagener Straße und der Straße „Auf der Ennest“ erfolgt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnbebauung in Altenhudem, die dem zukünftigen Bedarf Rechnung trägt.

Das neue Baugebiet umfasst ca. 11 Grundstücke, die für die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern inkl. Nebenanlagen (Garage bzw. Carport) vorgesehen sind. Ausgehend von einer von der Straße "Auf der Ennest" (im Süden) in das Gebiet führenden verkehrlichen Anbindung, zweigt die Planstraße zur Erschließung der geplanten Grundstücke nach Westen und Osten ab. Nach Norden wird sie als Fuß- und Radweg bis zur Anbindung an die B236 / Hagener Straße weitergeführt. Die geplanten Grundstücke und Gebäude gruppieren sich um dieses Erschließungssystem. Der vorhandene Bachlauf soll weitestgehend offengelegt und in das städtebauliche Konzept eingebunden werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 430 m². Aus Gründen des Bedarfs und des Erhalts der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung sind max. zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die sich auch an die bestehende Optik der Nachbargebäude in Bezug auf die Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung anpassen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung

Entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Nutzung wird - mit Ausnahme der zzt. noch bebauten Teilfläche zur Hagener Straße - ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Unter Rücksichtnahme auf die umgebend vorhandene Bebauung und das Hauptziel der Schaffung von Wohnraum sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

O. g. Teilfläche wird als Mischgebiet festgesetzt, da hier aufgrund ihrer exponierten Lage entlang der Durchgangsstraße auch andere Nutzungen wie z. B. Büro-/Geschäftsgebäude - vorstellbar sind. Ausgeschlossen sind hier - analog zum WA-Gebiet - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Für beide Bereiche wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Bereiche der Bebauung werden durch Baugrenzen festgelegt.

Damit die geplanten Gebäude sich in die umliegende Bebauung einfügen, enthält der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen zur Gestaltung auf Grundlage des § 86 BauO NW. Diese betreffen Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung, Tür-/Fensteröffnungen, maximale Wandhöhen und Vorgaben zur Einfriedigung und Geländeprofilierung.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt in Form einer Vorfelderschließung über die Straße „Auf der Ennest“ im Bereich des Kindergartens.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 55m lange Mischverkehrsfläche mit 5,75m nutzbarer Breite in Form eines T-Stichs mit einem ca. 50m langen und 5,25m breiten Weststich sowie einem 14m langen und 5,00m breiten Oststich. Aufgrund des geringen Erschließungsbedarfs und des wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden wird auf die Anlage eines Wendehammers im eigentlichen Sinne verzichtet, der Radius im Bereich des

T-Stiches beträgt ca. 6,00m, so dass ein Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.

Der nördliche Anschluss an den T-Bereich ist so aufgeweitet, dass auch eine verkehrliche Erschließung des nördlichen Grundstücks gewährleistet ist.

Ein 2,00m breiter Rad- und Fußweg komplettiert die innere Erschließung des Neubaugebietes und garantiert die fuß- und radläufige Anbindung an die Hagener Straße mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Netze. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über den Anschluss an die vorhandenen Netze.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Topographie ausgeschlossen. Diesbezüglich wurde vom Büro Brauckmann, Fröndenberg im Februar 2010 eine Hydrologische Untersuchung durchgeführt. Das Büro rät aufgrund der ermittelten Durchlässigkeit des anstehenden "gewachsenen" Bodens (überwiegend Tone) und aufgrund hoch anstehendem Schicht- und Stauwasser von einer Versickerung ab.

Die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hagener Straße erscheint zzt. ausgeschlossen, das dieser nach aktuellen Stand keine Kapazitäten frei hat.

Die Einleitung des Regenwassers der privaten Dachflächen soll über den vorhandenen Bach in Richtung Norden zur Hundem als natürlichem Vorfluter erfolgen. Im Plangebiet soll der Bachlauf soweit wie möglich offen gelegt werden. In seinem weiteren Verlauf nach Norden - außerhalb des Plangebietes - quert der verrohrte Bach die Hagener Straße (B 236) und verläuft über das Gelände der dort ansässigen Firma Mees bis zur Hundem.

Die vorhandene Verrohrung (DN 400) ist rechnerisch bereits für die derzeitige Wasserführung nicht ausreichend. Um sicherzustellen, dass diese zukünftig funktioniert und auch das anfallende Wasser aus dem Baugebiet abführen kann, wird die Verrohrung auf DN 500 erweitert. Die diesbezüglichen Planungen und Abstimmungen sind bereits erfolgt, die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung durch den Kreis Olpe liegt vor. Es ist beabsichtigt, die Rohrsanierung im Vorgriff bzw. im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, Umweltbericht

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteiles Altenhundem und wird demnach gem. § 13a BauGB durchgeführt. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig – insofern findet eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht statt. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden, da nur WA- (und begrenzt auf eine Teilfläche MI-) Bebauung zulässig, nicht begründet. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b durch die Planung bestehen nicht. Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen der Planung sowie negative Einwirkungen von außerhalb auf das Plangebiet sind nicht ersichtlich.

Artenschutz / biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen gelten gem. Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteile des Naturhaushaltes und sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen (§ 1 BNatSchG).

Zur Sicherstellung, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plan- und Untersuchungsgebiet leben, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Landschaftsplanung Osnabrück, Osnabrück erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch

die Überplanung keine artenschutzräumlich relevante Arten und Lebensräume betroffen sind.

Kleinflächig sind der vorhandene naturnahe Bachabschnitt und ein in der südwestlichen Ecke des Baugebietes gelegener Sumpf zu beachten.

Der Bachlauf wird - wie dargestellt - insgesamt aufgearbeitet und weiter offen gelegt, sodass hier von einer Aufwertung gegenüber dem Ist-Stand auszugehen ist.

Der Sumpf liegt außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen festgesetzten Bereiche. Für die Fläche wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Landschaftsschutz und Gewässer

Die im Bebauungsplan Nr. 136 Altenhündem festgesetzten Flächen liegen nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, ebenso wenig sind Waldflächen berührt.

Durch das Gebiet verläuft an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein oberirdischer Bach mit Gewässerqualität, der zzt. im weiteren Verlauf verrohrt geführt wird. Der Bach soll, wie im Kapitel Ver- und Entsorgung ausgeführt, im Gebiet weitestgehend offengelegt und zur Ableitung des anfallenden Regenwassers genutzt werden.

Außerhalb des Gebietes wird - unabhängig von dieser Planung - eine Erneuerung des weiteren Rohrverlaufes des Gewässers zur Hundem erfolgen.

Um ein Mindestmaß an Be- und Eingrünung des Gebietes sicherzustellen wird festgesetzt, dass je Grundstück im Bereich zur Straße ein heimischer Baum sowie je weitere 100 m² nicht überbaubarer Fläche ein weiterer Baum zu pflanzen ist.

Auch die Einfriedung der Grundstücke soll sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einpassen, so werden einheimische Laubgehölze zur Einfriedung festgesetzt.

Immissionen

Die geplante Nutzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet - bzw. im Bereich der Hagener Straße "Mischgebiet" entspricht der umliegend vorhandenen Nutzung. Potentielle Konflikte aus Immissionssicht sind daher nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Rahmen seiner Bodenuntersuchungen hat das Büro Brauckmann festgestellt, dass die oberen Bodenschichten z. T. aufgefüllt wurden.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, sind, sofern im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die Arbeiten einzustellen und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bodenordnung und Realisierung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 136 Altenhündem befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Lennestadt-Kirchhündem. Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB – 4. Teil – sind daher nicht erforderlich.

Die Erstellung der Erschließungsanlagen, Eingrünungsmaßnahmen u.Ä.einschließlich der Ertüchtigung des Bachlaufes bis zum Hundembach soll im Auftrag der Kirchengemeinde durch einen Erschließungsträger erfolgen. Entsprechende Regelungen einschließlich der zur Sicherung der Baumaßnahmen erforderlichen Bankbürgschaften werden in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

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

Fläche nach Art der Nutzung	Angaben in qm	Angaben in %
Nettobauland	rd. 4.706 m ²	81,0 %
Gewässerfläche	rd. 60 m ²	1,0 %
Verkehrsfläche	rd. 925 m ²	16,0 %
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestg.	rd. 88 m ²	2,0 %
Summe Bruttobauland gesamt	rd. 5.779 m²	100,0 %

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung:

Westfalenpost am

Westfälische Rundschau am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister
Hundt

Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung gem. § 14
Hauptsatzung

Westfalenpost am

Westfälische Rundschau am

Öffentliche Darlegung durch Aushang vom bis

Bürgerversammlung am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister
Hundt

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

Mit Schreiben vom und einer Fristsetzung bis zum

Lennestadt, den

Der Bürgermeister
Hundt

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

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

Westfalenpost am

Westfälische Rundschau am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister
Hundt

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

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

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

Lennestadt, den

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

Westfälische Rundschau am

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am

Lennestadt, den

Der Bürgermeister
Hundt