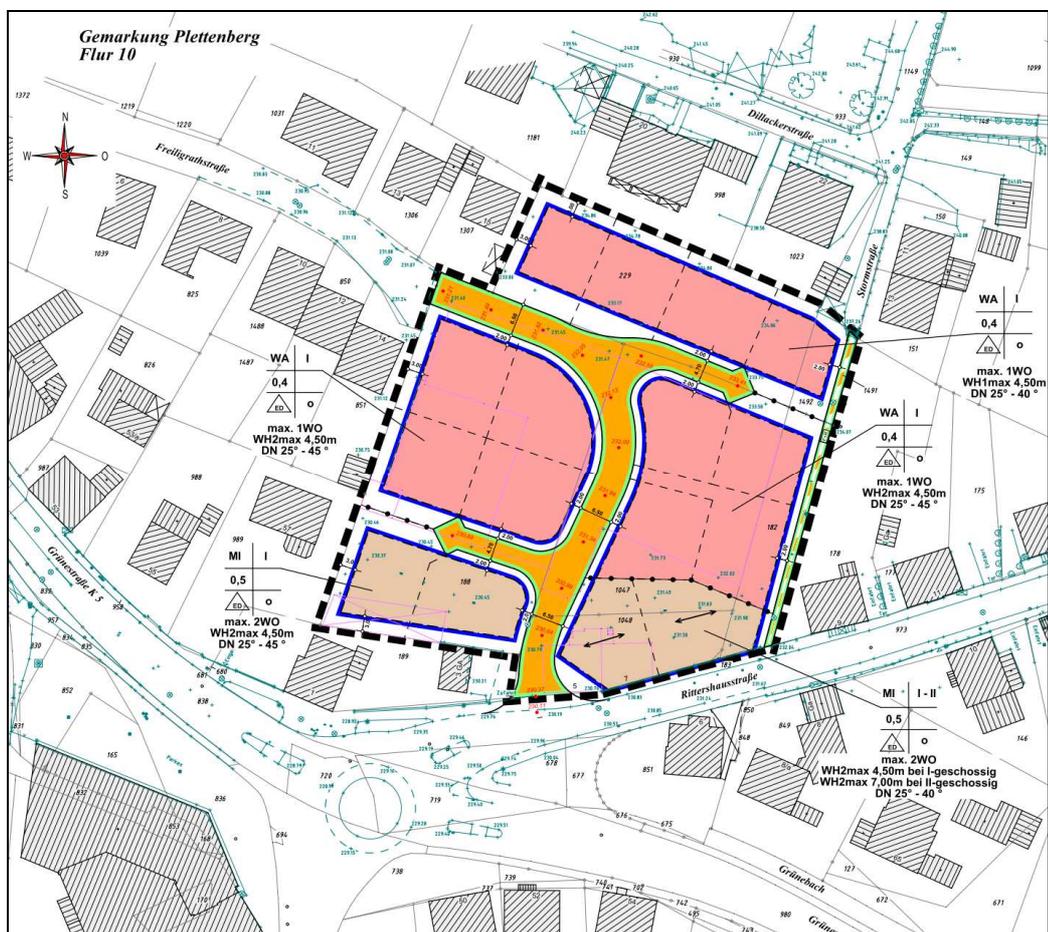




Stadt Plettenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 650 „Rittershausstraße“ Plettenberg



Begründung

Der Rat der Stadt Plettenberg hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 650 „Rittershausstraße“ beschlossen. In der selben Sitzung hat der Rat die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher wird von den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP - Stufe I) wurde durchgeführt und ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.



Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkung**
- 2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation**
- 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
- 5. Bestehendes Planungsrecht**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Bauliche Nutzung
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - 7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung
 - 7.2 Verkehrliche Erschließung
 - 7.2.1 Äußere Erschließung
 - 7.2.2 Innere Erschließung
 - 7.3. Natur und Landschaft
 - 7.4. Immissionsschutz
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG
 - 7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung
 - 7.5.3 Strom- / Gasversorgung
 - 7.5.4 Abfallentsorgung
 - 7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung
 - 7.6 Bau – und Bodendenkmalpflege
 - 7.7 Altlasten
- 8. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**
- 9. Durchführung, Kosten, Zeitplan**



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)



1. Vorbemerkung

Der Stadt Plettenberg liegt ein Antrag auf Erschließung und Bebauung einer derzeitigen noch gewerblich genutzten Fläche im Nordosten der Ortslage Plettenberg vor. Antragsteller ist die ein ortsansässiger privater Bauträger bzw. Makler. Der Bereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 618 „In der Grüne“ aus dem Jahr 1980. Dieser sieht für den Bereich eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, aber auch Verkehrsflächen sowie eine Spielplatzfläche vor. Die übrigen, überwiegenden Teilbereiche sind aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das derzeitige Planungsrecht deckt die angestrebte Nutzung und eine sachgerechte Erschließung des Bereiches nicht ab, so dass der Rat der Stadt Plettenberg in seiner Sitzung am 25.11.2015 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 650 „Rittershausstraße“ für die Ortslage Plettenberg gefasst hat.

Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadt Plettenberg die mit der demographischen Entwicklung einhergehende, nachlassende Baulandnachfrage bei Neuausweisungen von Bauflächen zu beachten. Bauplätze bilden zukünftig vermehrt eine Konkurrenz zu Bestandsimmobilien, so dass Leerstände zu befürchten sind. Außerdem belasten zusätzliche Infrastrukturen (Straßen, Kanäle etc.) bei abnehmender Bevölkerung (und somit rückläufiger Zahl von Gebührenzahlern) die öffentlichen und privaten Kassen.

Im konkreten Fall ist jedoch zu beachten, dass die betreffende Fläche eine in städtebaulich integrierter Lage gelegene Gewerbebrache mit den entsprechenden (immissionschutzrechtlichen) Begleiterscheinungen darstellt. Die Fläche wird derzeit mindergenutzt, die Nutzung wird in Kürze aufgegeben. Um der Entstehung einer innerörtlich gelegenen Gewerbebrache bauleitplanerisch entgegenzuwirken, soll eine Folgenutzung in Form einer Wohnbebauung angestrebt werden. Das Areal wird unter bestmöglicher Nutzung bestehender technischer Infrastrukturen sowie der Optimierung der verkehrlichen Beziehungen überplant.

Aus den v.g. Gründen bietet sich die Bebauung der Fläche städtebaulich an, so dass die Beschlussfassung sowohl fachlich, als auch im Hinblick auf die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen konsequent und sinnvoll ist.

Während der öffentlichen Auslegung erfolgten Anregungen durch den Eigentümer sowie die Geschäftsleitung einer benachbarten Firma. Kernpunkt der Anregung waren mögliche Immissionskonflikte wegen der nunmehr heranrückenden Wohnbebauung.

2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadtentwicklung in der Stadt Plettenberg ist es, auch unter den Vorzeichen des demographischen Wandels und der daraus resultierenden nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch bedarfsgerechte Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert bereits aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt.

Die Stadt Plettenberg hat derzeit etwa 25.500 Einwohner. Laut aktueller Prognose von it.nrw (2014-2040) soll die Bevölkerungszahl in der Stadt Plettenberg bis 2040 im Betrachtungszeitraum um gut 22,7 % auf etwa 19.700 Einwohner abnehmen. Dies würde einem deutlich höheren Bevölkerungsrückgang entsprechen, als in vielen umliegenden Städten und Gemeinden.

Die Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus den – auch in den in den letzten Jahren bereits – durchgängig negativen Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet ebenfalls schon zu einer Schrumpfung führt. Hierbei verliert die Stadt Plettenberg insbesondere an das weitere Umland Personen und hier vor allem an die größeren Städte wie Lüdenscheid oder Hagen (vgl. it.nrw, Kommunalprofil 21.09.2015). Zwar ist in Plettenberg auch ein geringfügiger Anteil auswärtiger Zuzüge gegeben, die Baulandausweisung zielt aber vorwiegend auf den endogenen Bedarf ab.

Bei der altersspezifischen Betrachtung fällt auf, dass neben der in dieser Region mangels Hoch-/Fachhochschuleinrichtungen üblichen „Bildungswanderung“ der 18-25jährigen gerade auch bei den älteren Altersjahrgängen ab 65 Jahre im Verhältnis zu vergleichbaren kleinen Mittelstädten erhebliche Wanderungsverluste zu verzeichnen sind (vgl. Abb. 1).

Die v.g. Entwicklung führt einerseits dazu, dass künftig quantitativ weniger Bauland bzw. Wohnungen nachgefragt werden. Gleichzeitig verändert sich jedoch auch die Altersstruktur, die Zusammensetzung der Haushalte und damit auch die Anforderungen an Wohnraum. Hier ist es für die Stadtentwicklung insbesondere bedeutsam, auch dem wachsenden bzw. (in den hohen Altersklassen) zumindest stagnierenden Anteil älterer Menschen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. Abb. 2).



Daher werden zukünftig verstärkt seniorengerechte und moderne, barrierefreie Wohnformen nachgefragt werden, die wiederum in Konkurrenz zu den älteren Bestandsimmobilien treten, Dennoch wäre der komplette Verzicht auf entsprechende Baulandangebote ein falsches Signal, gerade auch für das zunehmende Klientel der Senioren als Nachfrager von barrierefreiem Wohnraum. Wichtig ist vielmehr, punktuell geringfügige Baulandangebote bedarfsorientiert und in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen anzubieten. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben.

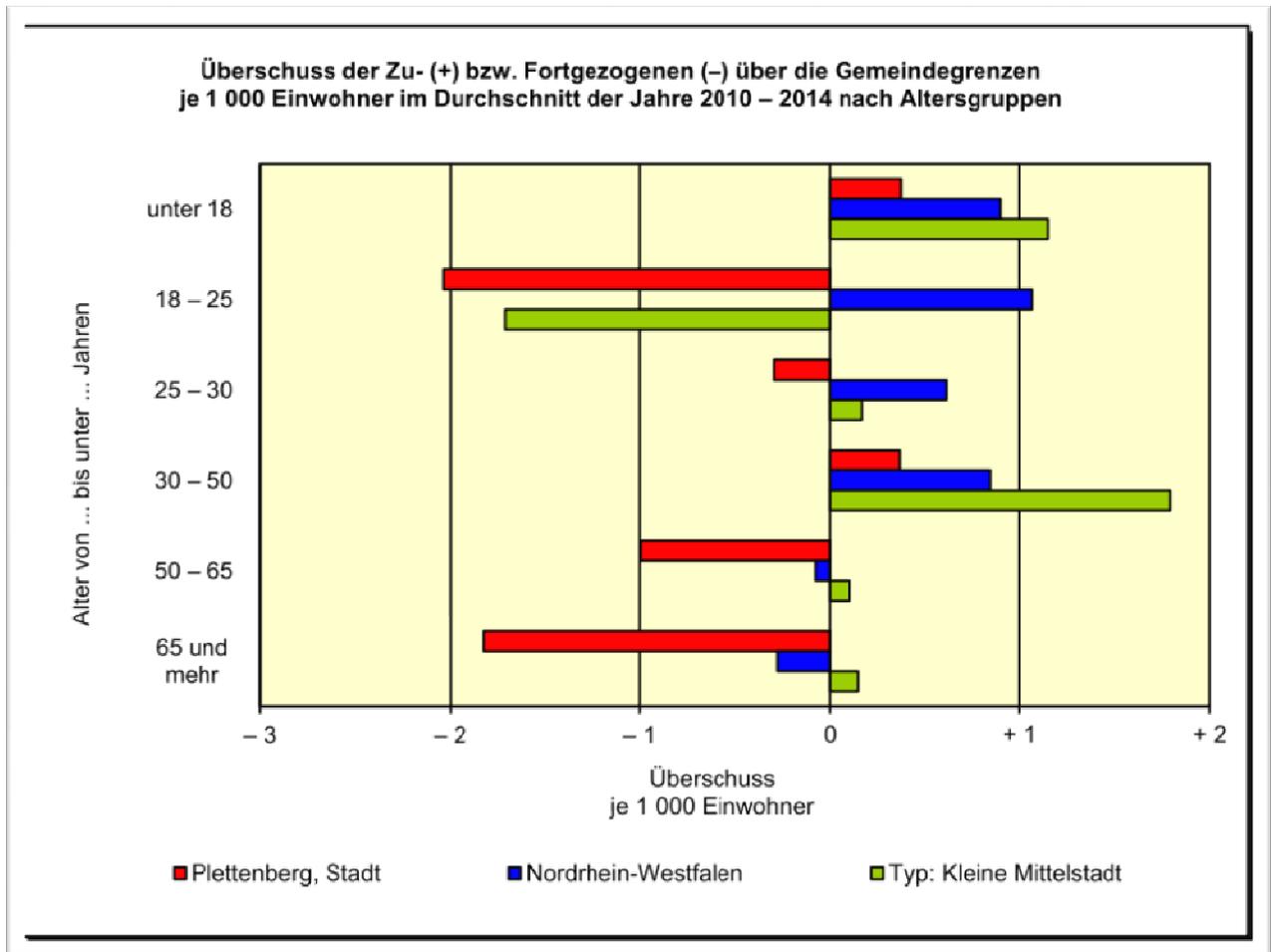


Abbildung 1: Wanderungsbewegungen 2010-2014 nach Altersgruppen
Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 21.09.2015

In der Ortslage Plettenberg leben mit derzeit gut 10.000 Einwohnern etwa 40% der Bevölkerung des Stadtgebietes. Somit bildet die Ortslage den Siedlungsschwerpunkt des Stadtgebietes. Plettenberg liegt verkehrsgünstig an der Landstraße 691 (Herscheid–Eiringhausen) und verfügt über eine funktionierende Versorgungsinfrastruktur.

Neben der Wohnfunktion beheimatet Plettenberg auch umfangreiche Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor sowie die wesentlichen Angebote im Einzelhandels- und Bildungssektor des Stadtgebietes. Hierdurch bildet die Ortslage Plettenberg somit auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung das Zentrum der Stadt. Diese strukturellen Vorzüge gegenüber den übrigen Ortsteilen des Stadtgebietes haben in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass Wohnbaulandausweisungen verhältnismäßig schnell baulich ausgeschöpft wurden. Gleichzeitig ist es unabhängig hiervon das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stadt Plettenberg, das Zentrum zu stärken und funktionsfähig zu erhalten.

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 650 „Rittershausstraße“ ist planungsrechtlich derzeit überwiegend gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Teilbereiche im Südosten liegen aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 618 „In der Grüne“ aus dem Jahr 1980. Die vorgesehene bauliche Entwicklung des Bereiches lässt sich jedoch nicht mit den dort getroffenen Festsetzungen umsetzen, so dass diese nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation möglich gemacht werden kann (vgl. Kap. 5 dieser Begründung).

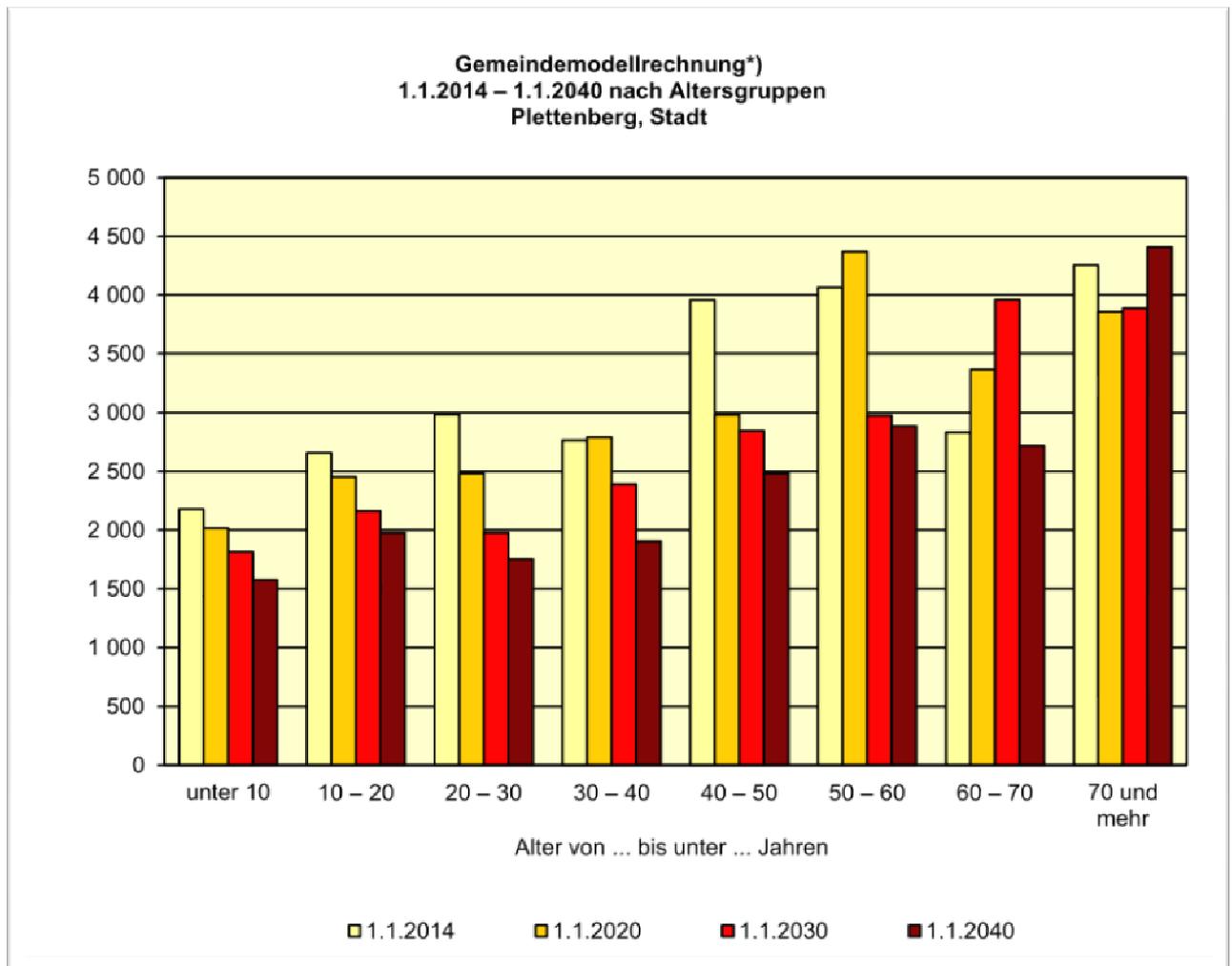


Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen (Basisvariante),
Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 21.09.2015

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 650 „Rittershausstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 16 Bauplätzen geschaffen werden, wobei die Erschließung überwiegend über eine neu zu schaffende Verbindungsstraße zwischen der „Freilingrathstraße“ im Nordwesten und der „Rittershausstraße“ im Süden erfolgen soll. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern, die planungsrechtlich zulässig sind, können durchaus mehr als 16 Bauplätze geschaffen werden. Durch das Bauland soll vor allem auch (älteren) ortansässigen Bürgern aus Plettenberg und Umgebung die Möglichkeit gegeben werden, ein barrierefreies und energetisch den aktuellen Anforderungen entsprechendes Wohnhaus zu realisieren. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen.

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eingeräumt, Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die rechtlichen Voraussetzungen zum Einsatz dieses Instrumentariums sind im § 13a BauGB geregelt. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Demnach kann ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 qm beträgt. Die im Bebauungsplan Nr. 650 „Rittershausstraße“ festgesetzte Grundfläche beträgt rd. 6.810 qm. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung abgesehen werden, wovon in diesem Verfahren Gebrauch gemacht wird.



Eine Eingriffsbilanzierung gem. § 1a BauGB ist entsprechend der Regelung im § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von unter 20.000 qm rechtlich nicht erforderlich und wird daher nicht durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) wurde vorgenommen und ist Gegenstand der Verfahrensunterlagen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 650 „Rittershausstraße“ werden die hiervon betroffenen Teile des Bebauungsplanes Nr. 618 „In der Grüne“ überplant und durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 650 „Rittershausstraße“ ersetzt.

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung der Stadt Plettenberg als qualitativ hochwertiger Wohnstandort
- Abschwächung der demographischen Entwicklung
- Stärkung des Zentrums Plettenbergs einschl. der infrastrukturellen Einrichtungen

konkrete Zielsetzungen:

- Schaffung von ca. 16 Bauplätzen
- Schaffung von aktuell erforderlichen Wohnraumqualitäten
- Innenverdichtung
- Konversion einer bestehenden Gewerbefläche/-brache

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Der Ortsteil Plettenberg hat zur Zeit gut 10.000 Einwohner und ist somit einwohnermäßig das Zentrum im Stadtgebiet Plettenberg. Der Ortsteil befindet in strukturell und verkehrlich günstiger Lage im geographisch zentralen Teil des Stadtgebietes.

Die Ortslage Plettenberg profitiert von den vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels-, Bildungssektor und weiteren Versorgungseinrichtungen. Auch die vorhandene Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sowie das Kulturangebot machen Plettenberg zu einem beliebten Wohnort im Stadtgebiet.

Ein weiterer Vorteil Plettenbergs ist die verkehrsgünstige Lage an den Landesstraßen 561 (Eiringhausen-Herscheid) und 697 (Plettenberg-Lichtringhausen). Die L 561 führt über Herscheid mittelbar zur Autobahn 45, so dass in überschaubarer Entfernung eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – insbesondere in Richtung Norden (Ruhrgebiet) und Süden (Frankfurt) – besteht.

Siedlungsstrukturell erstreckt sich Plettenberg im Talbereich der Elbe (einem knapp 13 km langem Zufluss der Lenne) bzw. der Oester und den diese Flusstäler erfassenden Hängen. Der Ort weist eine starke West-Nordost-Ausdehnung auf. Die Hauptverkehrsader der L 561 führt aufgrund der Lage im Elsetal einmal in West-Nordost-Richtung durch den Ort.

Diese Struktur macht es, auch aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen, schwierig, integriert gelegene Arrondierungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung – insbesondere zur Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern – zu finden.

Das knapp 0,7 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Plettenberg und bietet sich aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine innerörtlich gelegene, derzeit noch teilweise gewerblich genutzte aber kurzfristig brachliegende Betriebsfläche handelt, für eine Arrondierung an. Es liegt im Nordosten Plettenbergs, nördlich der Kreisstraße K 5 („Grünstraße“) bzw. nordöstlich der „Rittershausstraße“. Das Plangebiet wird in alle Richtungen durch die bestehende Wohn- und gemischt genutzte Bebauung begrenzt. Im Süden bildet die unmittelbar angrenzende Kreisstraße K 5 bzw. die „Rittershausstraße“ die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Südlich der K 5 schließt der Gewerbebetrieb Rasche Umformtechnik an. Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung südlich der „Dillackerstraße“ begrenzt. Im Westen bildet die Bebauung an der „Freiligrathstraße“ bzw. der „Grünstraße“ die Grenze des Geltungsbereiches der Planung, im Osten ist es die Bebauung nördlich der „Rittershausstraße“ bzw. die Bebauung an der „Dillackerstraße“ (vgl. Abb. 3 und 4).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den städtebaulichen Erfordernissen. Durch entsprechende Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung städtebaulich vertretbar in die umliegenden bebauten Bereiche eingebunden.

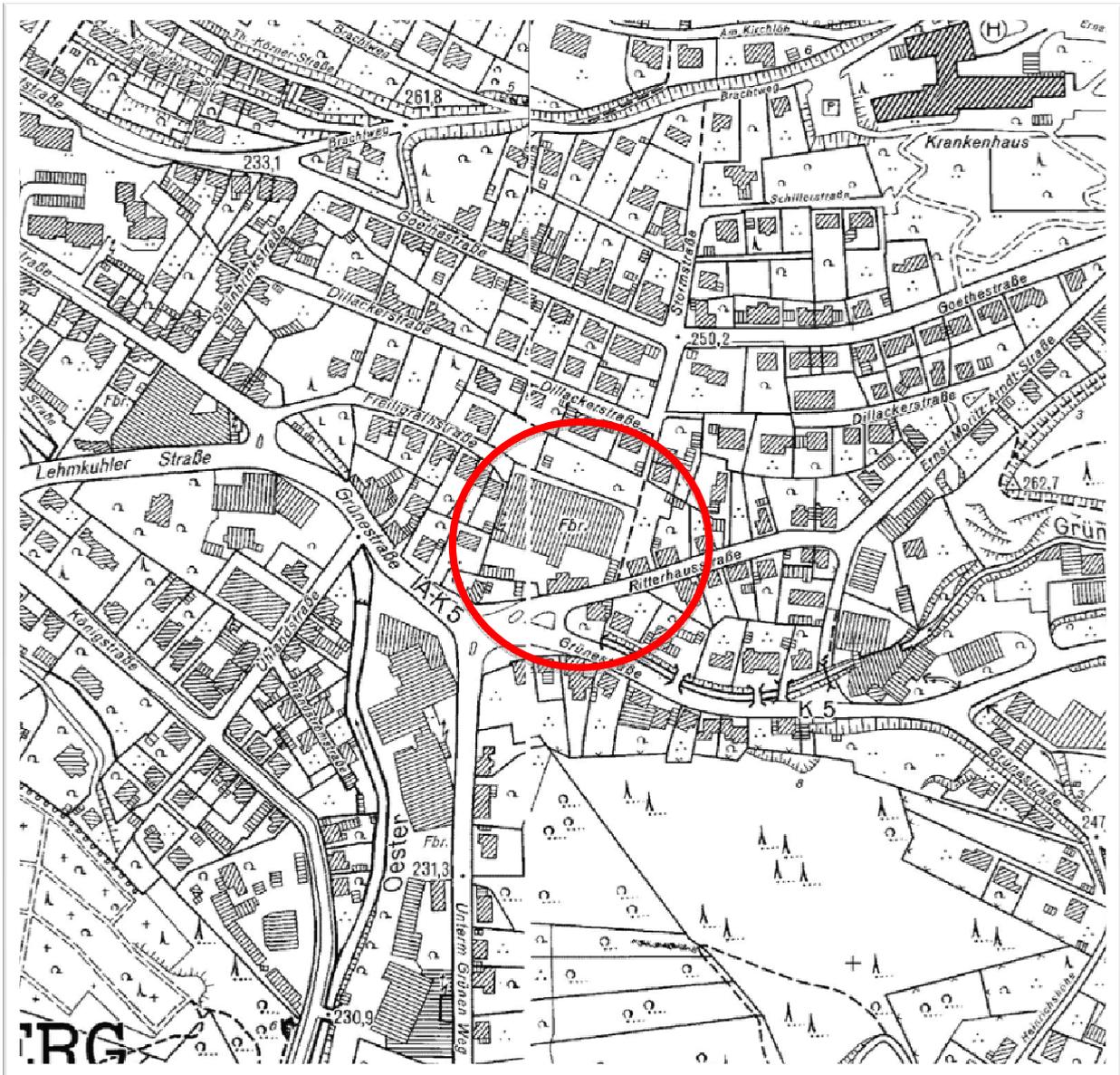


Abbildung 3: Lage des Plangebietes auf Basis der Deutschen Grundkarte (DGK 5)

Derzeit wird der Planbereich teilweise als Betriebsgelände einer Speditionsfirma genutzt. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,68 ha. Davon sind:

- Wohnbauflächen ca. 0,44 ha
- Michgebietsflächen ca. 0,14 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,10 ha

| | |
|----------|-------------|
| • SUMME: | ca. 0,68 ha |
|----------|-------------|



Abbildung 4: Lage des Plangebietes auf Basis eines Luftbildes

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise:

Gemarkung: Plettenberg
Flur: 10
Flurstücke: 182, 183, 188, 229, 1047, 1048, 1491 und 1492

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 650 „Rittershausstraße“ sollen zur Deckung des lokalen Bedarfs – insbesondere in der Ortslage Plettenberg – zusätzliche Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Gestaltung den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.

Insgesamt sollen innerhalb des betreffenden Bereiches mittels einer neu zu errichtenden Verbindungsstraße zwischen der „Rittershausstraße“ und der „Freiligrathstraße“ sowie zwei kurzen Stichstraßen, die von dieser Straße abzweigen, ca. 16 Bauplätze erschlossen werden. Hierzu soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Bereitstellung der Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Plettenberg aus Gründen der Innenverdichtung sowie der Nachnutzung einer gewerblichen Nutzfläche sinnvoll und vor dem Hintergrund der Lage und Größe angemessen. In Summe ist die Planung erforderlich.

5. Bestehendes Planungsrecht



Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg aus dem Jahr 2006 überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. im Norden als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Planung soll eine Wohnbaunutzung umgesetzt werden, was eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Folge hat. Diese Berichtigung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan widerspricht aufgrund der diesbezüglichen Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dem Flächennutzungsplan somit nicht und berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG). Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

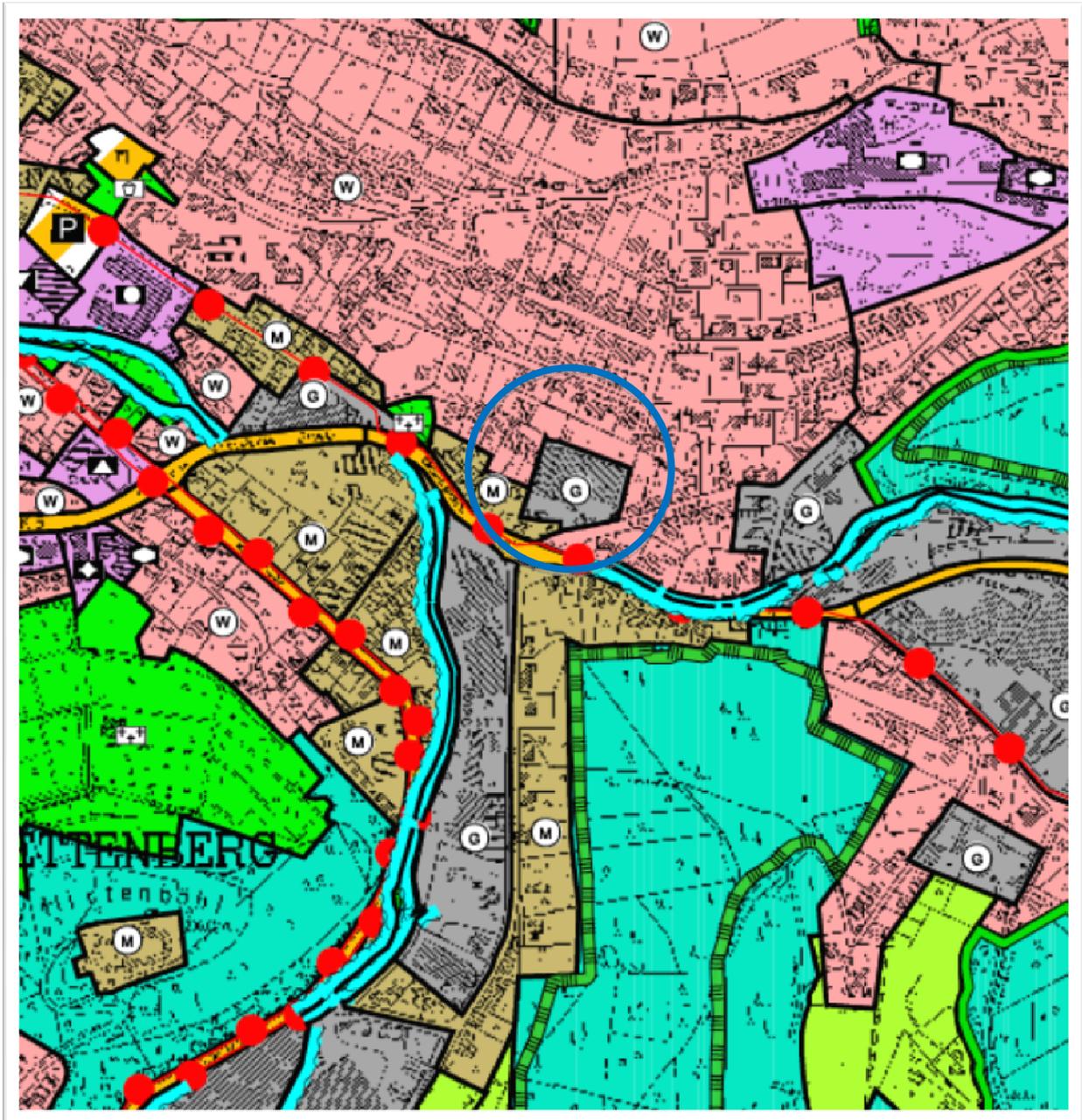


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg

Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan ebenfalls „Wohnbauflächen“ dargestellt. Westlich befindet sich eine „Gemischte Baufläche“.



Der Bebauungsplan stellt eine in Größe und Maßstäblichkeit homogene und vertretbare Verdichtung von Bauland im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Plettenberg dar.

Teile im Südosten des Geltungsbereiches der Planung liegen innerhalb des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 618 „In der Grüne“ der Stadt Plettenberg (vgl. Abb. 6, blau umrandet). Die Festsetzungen dieses Planes werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 650 „Rittershausstraße“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 650 „Rittershausstraße“ ersetzt. Die übrigen Teilbereiche des Plangebietes werden derzeit als planungsrechtlicher Innenbereich gem. § 34 BauGB beurteilt.

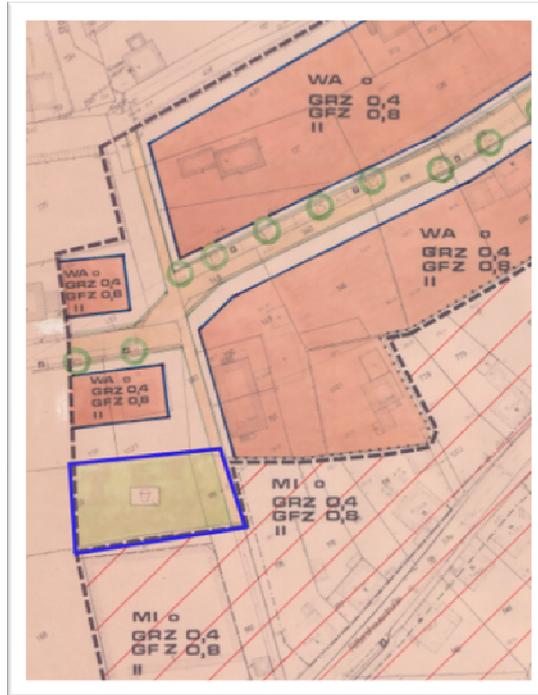


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 618 „In der Grüne“ der Stadt Plettenberg mit Kennzeichnung der betroffenen Teilbereiche

6. Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Wohngebiete Plettenbergs sind insgesamt häufig durch ein System von Stich- oder kleineren Erschließungsstraßen gekennzeichnet, entlang derer eine Straßenrandbebauung realisiert wurde. Dies gilt auch für die umliegenden Baugebiete. Dieses städtebauliche Konzept wird auch auf das Plangebiet übertragen.

Im Plangebiet werden insgesamt ca. 16 Baugrundstücke herausparzelliert. Diese befinden sich überwiegend (neun) entlang der neu zu schaffenden Erschließungsstraße (vgl. Abb. 7). Ein Bauplatz wird über die bestehende „Rittershausstraße“ erschlossen, weitere Bauplätze liegen in rückwärtigen Grundstücksbereichen und werden über zwei ebenfalls neu anzulegende Stichstraßen erschlossen. Ein Bauplatz ist ein sog. „Pfeifenkopfundstück“, also ein im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenes, über eine private Zuwegung mit der Erschließungsstraße verbundenes Baugrundstück.

Die Erschließung der (rückwärtigen) Grundstücksbereiche macht eine Erweiterung der technischen Infrastruktur in Form mehrerer Erschließungsstraßen bzw. von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Hierzu wird zum Einen von der „Freiligrathstraße“ ausgehend eine Verbindungsstraße in Richtung Süden bzw. Südosten mit einer Länge von etwa 100 Metern angelegt. Die Straße bindet im Süden an die „Rittershausstraße“ an. Darüber hinaus werden zwei Stichstraßen angelegt, mittels der zwei bzw. drei Baugrundstücke, die sich rückwärtig der entstehenden Bebauung entlang der neuen Erschließungsstraße befinden, erschlossen werden.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen der Baugebiete im Umfeld, wobei sie den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen



hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben angepasst werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Geschossigkeit. Der antragstellende Bauträger beabsichtigt aufgrund der demographischen Rahmenbedingungen für weite Teile des Baugebietes eine Errichtung von eingeschossigen Bungalows. Insgesamt stellt das Konzept eine angemessene, städtebaulich in sich schlüssige Arrondierung im Nordosten der Ortslage Plettenberg dar.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, hier wird an einem aufgegebenen Gewerbestandort vornehmlich Wohnnutzung, entsprechend der umliegenden Bebauung entwickelt, (12 Bauplätze). Entlang der südlichen Planbereichsgrenze wird in Erweiterung der westlich hiervon gelegenen Bebauung das vorhandene Mischgebiet um bis zu vier Baugrundstücke erweitert. Hier werden zukünftig eine Zahnarztpraxis, ein Maklerbüro sowie Wohnnutzungen realisiert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 650 „Rittershausstraße“ soll größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, welches der Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Plettenberg dienen soll.

Im Südlichen Bereich zur Rittershausstraße ist ein Fläche (3-4 Bauplätze) als Mischgebiet ausgewiesen um nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung wie Zahnarzt, Maklerbüro etc. unter zu bringen und einem Konflikt zu dem südwestlich angesiedeltem Gewerbe und möglichen Beschwerdefälle durch Schutzansprüche aus einem WA-Gebiet vorzubeugen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Die übrigen, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden für nicht zulässig erklärt.

Im Mischgebiet werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zugelassen. Die übrigen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 5 -8 aufgeführten sonst allgemein zulässigen und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind unzulässig, da sie nur auf größeren Grundstücken realisierbar sind oder von ihnen Störungen der Umgebungsbebauung ausgehen können und so das städtebauliche Gefüge beeinträcht würden.

Der Ausschluss der Nutzungsarten resultiert aus der Erschließungskonzeption und der Tatsache, dass sich das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit entsprechenden Schutzansprüchen befindet. Zudem plant der Bauträger mittels der Planung, in erster Linie eine Wohnbebauung ohne additive Nutzungsarten zu realisieren, was sich auch in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zeigt. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zunächst nur die Wohnnutzung vorgesehen, um das Quartier als einen städtebaulich-funktional geschlossenen Siedlungsbereich zu entwickeln („Menschel-Quartier“), so dass die Festsetzung WA gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mit einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB versehen ist. Sofern nach Realisierung des Vorhabens verträgliche Nutzungsänderungen zugelassen werden sollen, die mit dem Wohngebietscharakter vereinbar sind, würde der Durchführungsvertrag entsprechend angepasst. Um diese Möglichkeiten offen zu halten, wurde die aufschiebend bedingte Nutzungsart WA gewählt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) 0,4. Hiermit soll die angestrebte Verdichtung dieses innerörtlichen Bereiches bestmöglich gewährleistet werden.

Für das Mischgebiet (MI) wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt, hiermit wird einerseits der üblicherweise höheren Nutzungsintensität in MI-Gebieten Rechnung getragen, andererseits wird durch Verzicht auf die



vollständige Ausschöpfung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO der Übergang in das umgebende allgemeine Wohngebiet harmonisiert.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt, was der Zielsetzung geschuldet ist, überwiegend Bungalows zu errichten. Lediglich im Bereich der Bauzeile, die unmittelbar über die Rittershausstraße erschlossen wird, wird eine ausnahmsweise Zweigeschossigkeit erlaubt, was mittels entsprechender Festsetzung (I-II) gekennzeichnet wird. Die Zweigeschossigkeit greift jedoch nur, wenn auf den dort befindlichen Grundstücke zwei gleichgeartete Gebäude errichtet werden, die entweder zusammenhängend oder, bei Einzelgebäuden, mit gleichem Abstand der südlichen Wand zur südlichen Grenze ausgerichtet sind. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass innerhalb der überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägten Bauzeile entlang der Rittershausstraße ein einzelner eingeschossiger Bau entsteht, der als „gestalterischer Fremdkörper“ wahrgenommen werden könnte. Grundsätzlich wird somit versucht, die Dimensionierung der angrenzenden Bebauung aufzugreifen.

In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften (s.u.) wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt. Die Bereiche werden durch Grenzen unterschiedlicher Nutzung im Bebauungsplan differenziert.

Durch die weitest gehende Übernahme der v.g. Maße der baulichen Nutzung aus den angrenzenden Baugebieten wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches unterstützt.

Mit den vorstehenden Festsetzungen sowie den Gestaltungsvorschriften zu Wandhöhen werden ausreichende Regelungen getroffen, um für die städtebauliche Einbindung des Bereiches zu gewährleisten. Daher wird von der additiven Festsetzung der Geschossflächenzahl abgesehen.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende, zu starke Verdichtung unterbunden.

Gleichzeitig wird durch die v.g. Festsetzungen die Zahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen innerhalb des Gebietes beschränkt. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen in erster Linie Interessenten sein, die sich den Traum vom barrierefreien und energetisch modernen Eigenheim in Form von Bungalows realisieren, so dass Mietwohnungen wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen sollen. Für Personengruppen, die Mietwohnungen nachfragen, wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt.

Ansonsten soll sich das Baugebiet durch seine besondere Lage und, im Hinblick auf die städtebauliche Struktur des Ortsteiles Plettenberg, durch besonders hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungsstraße und die Zuordnung der Baugrundstücke sind so angelegt, dass vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser das Erscheinungsbild dieses Bereichs prägen sollen.

Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den Straßenverläufen. Hierdurch soll die städtebaulich geordnete Entwicklung in Form einer Straßenrandbebauung fortgeführt werden, die sich in den angrenzenden Baugebieten – zum Teil ebenfalls durch entsprechende planungsrechtliche Unterstützung - entwickelt hat.

Unter Beachtung der städtebaulich angestrebten Straßenrandbebauung wird versucht, den Baugrundstücken durch die Lage der Baugrenzen bzw. die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Gebäudestellung einzuräumen, so dass Ruhezone(n) (Gärten) – soweit dies möglich ist – unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufes angelegt werden können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich daher im Wesentlichen entlang der südlichen und westlichen Bereiche der Grundstücksgrenzen.

7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Um den ortstypischen Charakter der umgebenden Bebauung im Plangebiet aufzugreifen, gleichzeitig jedoch auch moderneren Bauformen die Möglichkeit zur Umsetzung einzuräumen, werden baugestalterische Regelungen in Form von Gestaltungsvorschriften getroffen.

Wandhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine einheitliche Wandhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Diese darf nicht



überschritten werden, um den Baukörper insgesamt in die städtebaulich angestrebte Höhenabwicklung zu integrieren. Die Höhenbegrenzung ist aufgrund der angestrebten eingeschossigen Bungalowbauweise folgerichtig. Die Festsetzung der max. Wandhöhe wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut bis zum Schnittpunkt Oberkante des Sparrens mit der Außenkante der Wand. Der Referenzpunkt für die Wandhöhe ist aufgrund der ansteigenden Topografie im nördlichen Bereich die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss des neuen Gebäudes und ansonsten die Endausbauhöhe der Fahrbahn. Bezugspunkt ist dabei der straßenseitig niedrigstgelegene Punkt am geplanten Baukörper, rechtwinklig zur Fahrbahn, zu der der Baukörper orientiert ist. Durch die Bezugnahme der Wandhöhe auf das Straßenniveau wird ein geländeunabhängige, städtebaulich homogene Höhenabwicklung bezogen auf den öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese vor Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen. Unter Beachtung dieser Vorgabe sind negative Auswirkungen auf die Höhenabwicklung der Gebäude auszuschließen und gleichzeitig wird den Bauherren größtmöglicher Freiraum bei der Gestaltung bzw. Gliederung der Fassaden gegeben.

Dachformen, Dachneigung und Hauptfirstrichtung

Für das gesamte Plangebiet wird eine minimale Dachneigung von 25° sowie eine maximale Dachneigung von 45° vorgegeben.

Als Dachform sind Saddeldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Dadurch wird den Bauherren ein großer gestalterischer Spielraum eingeräumt. Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen (Geschossigkeit) und Gestaltungsvorschriften (Wandhöhe) werden negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen.

Aus der beabsichtigten Attraktivitätssteigerung durch den eingeräumten gestalterischen Spielraum resultiert auch die Tatsache, dass die im Bebauungsplan Nr. 650 „Rittershausstraße“ gemachten Vorgaben von den Regelungen der umliegenden Bebauungspläne abweichen.

Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird weitestgehend verzichtet, da hierdurch regenerative Energieerzeugungen wie Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen wirtschaftlich nicht darzustellen sein würden. Aufgrund der großen Anzahl von Gebäuden mit diesen Anlagen wäre bei Festsetzung der Hauptfirstrichtung damit zu rechnen, dass regelmäßig Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung gestellt worden wären oder – alternativ – eine klimapolitisch gewünschte Errichtung dieser Anlagen nicht umgesetzt hätte werden können.

Lediglich für den Bereich an der Rittershausstraße wird die Firstrichtung parallel zur Straßenführung vorgegeben, was der bestehenden Bebauung in den angrenzenden Bereichen geschuldet ist.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 62% der betroffenen Dachseite übersteigen. Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 38% der betroffenen Dachseite überschreiten. Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte müssen mindesten 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebels haben. Hierdurch soll die ortstypische Dachlandschaft fortgeführt werden. Gleichzeitig wird durch die v.g. Angaben gewährleistet, dass sich Dachaufbauten und Einschnitte in ihrer Proportion und Gesamtlänge der Dachfläche unterordnen und die Formenklarheit des Daches erhalten bleibt.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist der Neubau von Erschließungsanlagen vorzunehmen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist die Erschließungskonzeption so angelegt, dass eine neu zu bauende Verbindungsstraße zwischen der „Freiligrathstraße“ im Nordwesten und der „Rittershausstraße“ im Süden geschaffen werden soll. Um der gewünschten Innenverdichtung Rechnung zu tragen, sollen die rückwärtigen Bereiche im Plangebiet über neu anzulegende Stichstraßen erschlossen werden.

7.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Grünestraße“ (K 5) sowie die Erschließungsstraßen „Freiligrathstraße“ bzw. „Rittershausstraße“. Die Zuführungsstraßen und die entsprechenden Knotenpunkte zur K 5 sind bereits bis zum Endausbau realisiert worden und somit vorhanden. Die v.g. Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt auf, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen zu können.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch die fußläufig erreichbare, ca. 50m westlich des Plangebietes an der „Uhlandstraße“ gelegene Bushaltestelle „Uhlandbrücke“ gewährleistet.

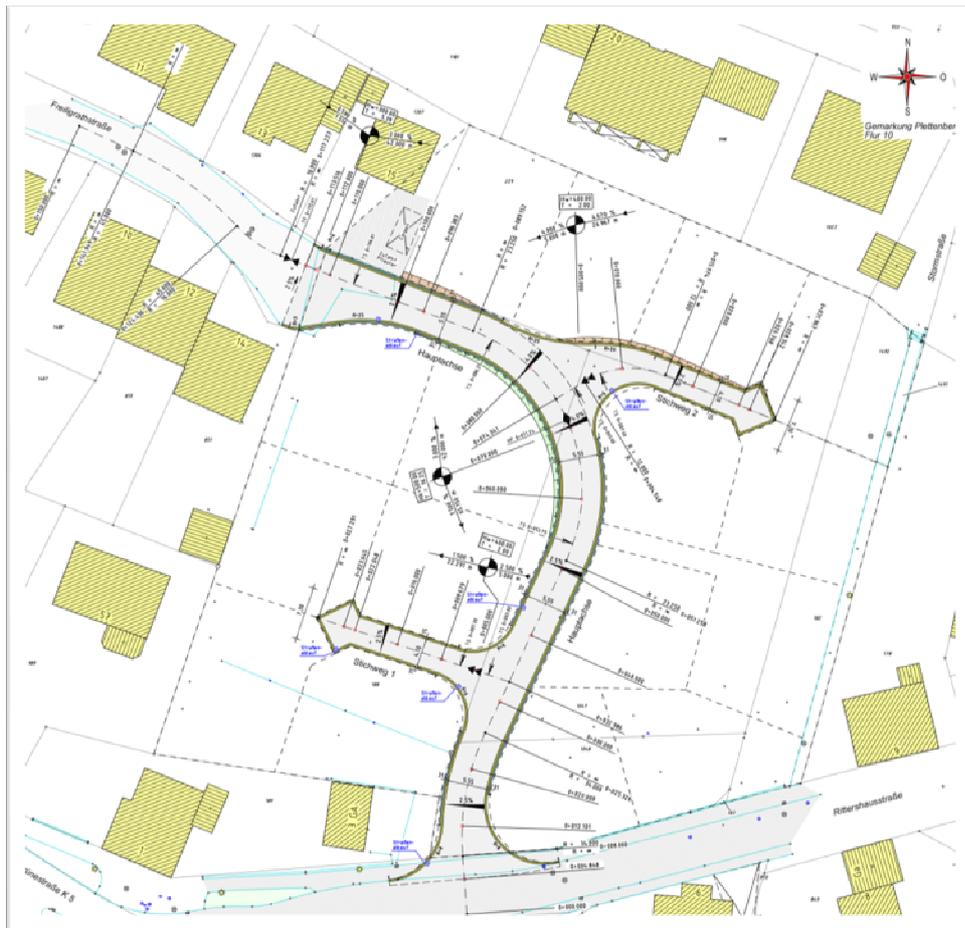


Abbildung 7: Erschließungskonzept für das Baugebiet „Rittershausstraße“

7.2.2 Innere Erschließung

Für die Realisierung der Bebauung ist der Bau einer neuen, öffentlichen Erschließungsstraße, die einen Fahrbahnquerschnitt von überwiegend 5,55m aufweisen wird, erforderlich. Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche über alles (einschl. Rund- und Schrammbordern) mit 6,50m festgesetzt. Diese verbindet den bestehenden Stichweg „Freiligrathstraße“ im Nordwesten des Plangebietes mit der südlich bestehenden „Rittershausstraße“. Im Bereich der „Rittershausstraße“ ist ein entsprechender Anbindungspunkt auszubauen. Im Anbindungsbereich zur Freiligrathstraße wird die neue Erschließungsanlage aufgeweitet, um in die bestehende Verkehrsanlage überzugehen.

Darüber hinaus werden zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche zwei öffentliche Stichwege mit einem Fahrbahnquerschnitt von jeweils 4,10m angelegt, über die jeweils drei (Norden) bzw. zwei (Süden) Baugrundstücke erschlossen werden. Auch hier ist die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 4,70m deutlich breiter, da die beiden Borde (je 0,15m) einschl. der Rückenstütze (je 0,15m) mit in die Bemessung einfließen.

Die neue Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein ca.1,50m breiter Fuß- und Radweg, der die „Stormstraße“ im Norden mit der „Rittershausstraße“ im Süden verbindet. Die Fußwegeverbindung ist zur mittelbaren Anbindung der Wohngebiete in diesem Bereich an das Zentrum bedeutsam.

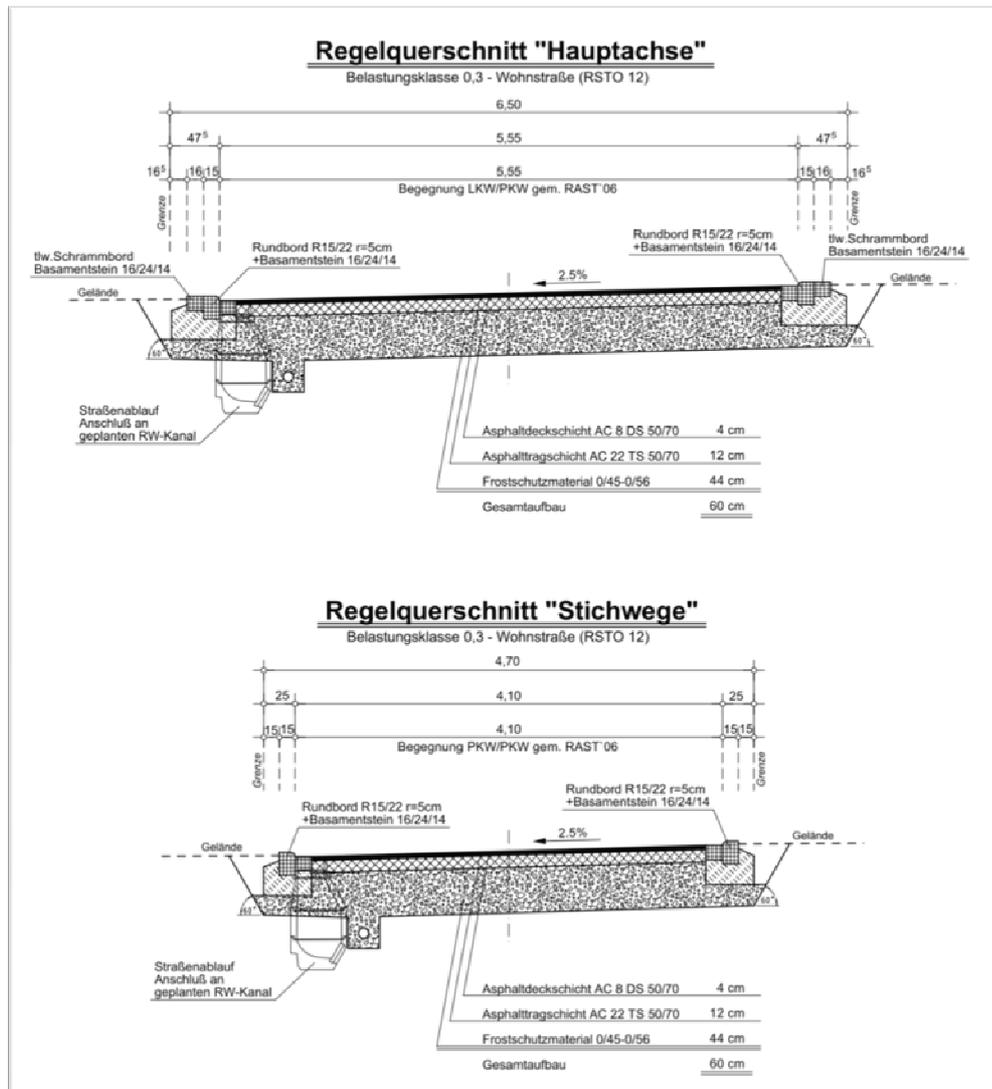


Abbildung 8: Regelquerschnitte der neu anzulegenden Straße

7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 650 „Rittershausstraße“ in der Ortslage Plettenberg stellt aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB formal keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen wäre.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.

§ 13a BauGB handelt, kann daher von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgesehen werden.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP-Stufe I) durch ein Fachbüro durchgeführt. Grundsätzlich stehen dem Vorhaben demnach keine artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen, wenn:

- der Abriss der Gebäude und die Baufeldräumung nicht während der Hauptbrutzeit (15.03. bis 31.07.) stattfindet und
- das Dach des nichtzugänglichen Dachstuhls der Fabrikhallen vor den Abbrucharbeiten bis zum 15.11.2015 vorsichtig abgedeckt wird.

Durch die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung und das vorsichtige Abdecken des unbegehbaren Dachstuhls der Fabrikhallen vor den Abbrucharbeiten bis zum 15.11.2015 können die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 eingehalten werden.



Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 1 „Plettenberg-Herscheid-Neuenrade“

Laut Vorprüfung bestehen im Ergebnis keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die weiteren Aussagen sind dem entsprechenden Prüfbericht des Büros Stelzig vom 07.09.2015 zu entnehmen, der Gegenstand der Verfahrensunterlagen ist.

Im Bebauungsplan wurden in der Legende unter „E. Hinweise und Empfehlungen“ verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und (nicht planungsrelevanten) Vogelarten benannt, die aus dem Artenschutzgutachten bzw. dem Rückbau- und Abbruchkonzept für die bestehenden Gebäude entnommen wurden. Diese sind entsprechend der weiterführenden Angaben in den v.g., zu den Verfahrensunterlagen gehörenden Dokumenten zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des planungsrelevanten Landschaftsplanes



Nr. 1 „Plettenberg-Herscheid-Neuenrade“ des Märkischen Kreises aus dem Jahr 1985 (vgl. Abb. 9). Aufgrund der umliegenden Bebauung sind im Nahbereich der Planung keine relevanten Festsetzungen im Landschaftsplan enthalten.

7.4 Immissionsschutz

Mit den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen und Emissionen sind im Plangebiet insofern getroffen worden, dass im Plangebiet Teile der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird durch die Konversion einer bestehenden Gewerbefläche in eine Wohnbebauung eine immissionsschutzrechtlich relevante Reduzierung der Grundbelastung für die umliegende Wohnbebauung durch die Planung erreicht.

Die südlich verlaufende Kreisstraße K 5 „Grünestraße“ stellt mit Ihrer Frequentierung eine immissionsbezogene Grundbelastung dar. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden voraussichtlich nicht erreicht, so dass davon auszugehen ist, dass hieraus keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte resultieren.

Südlich des Plangebietes befindet sich der metallverarbeitende Betrieb Rasche Umformtechnik GmbH & Co. KG, Unterm Grünen Berg 2-4. Der genehmigte Betriebszustand umfasst Aktivitäten, die einem nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb entsprechen, wie er in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wäre.

Die ursprüngliche Planung hätte eine heranrückende Wohnbebauung bewirkt und die bestehende Gemengelage verschärft. Unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme war zunächst beabsichtigt hier Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. Nr. 24 BauGB zu treffen.

Durch die nun erfolgte Festsetzung eines Mischgebietes in Erweiterung des westlich vorhandenen MI-Flächen wird den Anregungen entsprochen. Die Definition der zulässigen und unzulässigen Nutzungen eröffnet die Möglichkeit zur Realisierung einer Arztpraxis und Büroräumen in eigenständigen Gebäuden. Darüberhinaus wird eine mögliche Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung auf das unvermeidbare Maß reduziert und den Anregungen der benachbarten Firma Rechnung getragen.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Bodenstrukturen sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Bautätigkeit für die umliegende Bebauung kann auf einen Nachweis über die Möglichkeit der Umsetzung des Gesetzes über die Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG) durch ein hydrogeologisches Gutachten in diesem speziellen Fall verzichtet werden.

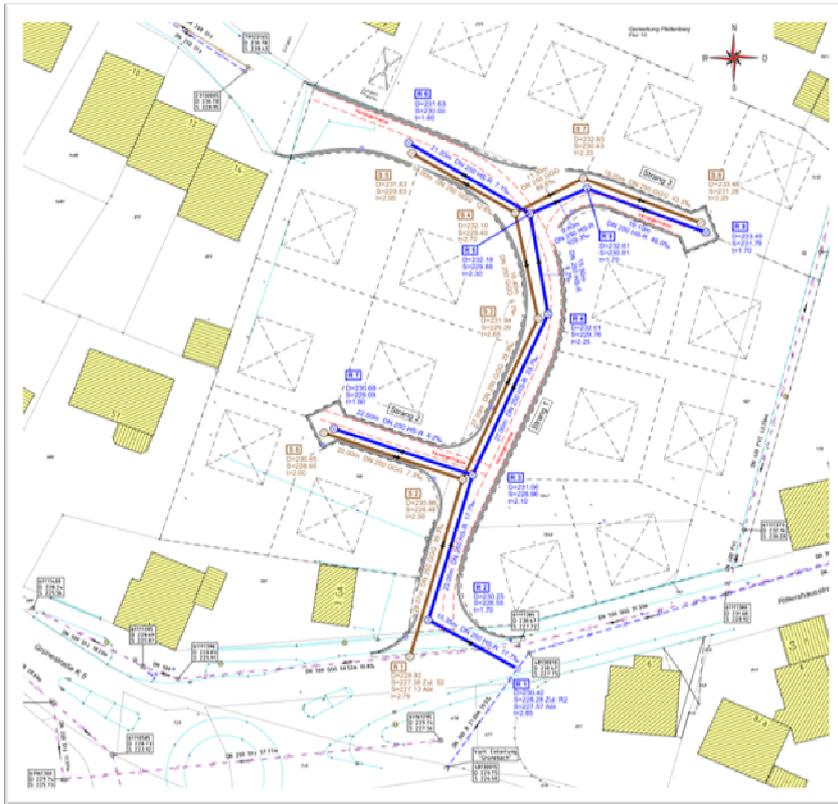


Abbildung 10: Entwurfsplanung Abwasser

Die örtlichen Bodenstrukturen und die Topografie lassen eine Oberflächenwasserversickerung bzw. Oberflächenwasserverrieselung nach den a.a.R.d.T. (DWA-Merkblatt) nicht zu.

Da der Generalentwässerungsplan für den Bereich ein Trennsystem vorsieht, wird dieses im Plangebiet aufgegriffen. Das Niederschlags- und Schmutzwasser wird über neu anzulegende Regen- und Schmutzwasserkanäle in die bestehende Kanalisation in der „Rittershausstraße“ im freien Gefälle abgeführt (vgl. Abb. 10).

Die Kanäle im weiteren Verlauf sind hydraulisch ausreichend. Von hier aus wird das Abwasser gesammelt zur Kläranlage Plettenberg (Lennestraße 2b) geführt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

Im Bereich des Fuß- und Radweges am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein bestehender Schmutzwasserkanal.

7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Plettenberg (<http://www.stadtwerke-plettenberg.de>). Die Leitungen sind von der „Freiligrathstraße“ bzw. „Rittershausstraße“ aus entsprechend zu erweitern.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für das Baugebiet „Rittersdorfstraße“ 800 l/min (=96m³/2h). Im Brandfall stehen diese aus der öffentlichen Wasserversorgung über bestehende Hydranten zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

7.5.3 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. In der Straße werden neue Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekom) verlegt. Die entsprechende Versorgung ist daher sichergestellt.



7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Fa. Remondis, Olpe durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist das Müllheizkraftwerk (MHKW) Iserlohn, deren Betreiber der Märkische Kreis ist.

7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Zur Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs und Bauschutts kann die Boden- und Bauschuttdeponie Lüdenscheid-Lösenbach (DK I) angefahren werden. Der Märkische Kreis stellt darüber hinaus das Müllheizkraftwerk (MHKW) Iserlohn als Abfallentsorgungsanlage zur Verfügung. Die Zuordnung der Abfallarten zu den Abfallentsorgungsanlagen richtet sich nach dem Abfallwirtschaftskonzept (AWK) des Märkischen Kreises vom 07.04.2011 bzw. der Satzung für die Abfallwirtschaft im Märkischen Kreis (AWS) und dem als Anlage zur Satzung dargestellten Positivkatalog. Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz dürfen "gefährliche Abfälle" gewerbsmäßig nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde transportiert werden; zuständig ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Märkischen Kreises.

Im „Rückbau- und Abbruchkonzept zum Abbruch einer ehemaligen Schraubenfabrik mit anliegendem Einfamilienhaus“ der Fuhrmann&Brauckmann GbR (Projektnummer 117 180815) vom 16.09.2015, das Gegenstand der Verfahrensunterlagen ist, werden weitere Hinweise zur Entsorgung und Verwertung kritischer Gebäudeschadstoffe gemacht. Basierend auf dem Konzept sind einige Aussagen in *Kapitel 7.7 „Altlasten/Altstandorte“* dieser Begründung zusammengefasst aufgeführt.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Plettenberg, Untere Denkmalbehörde, Grünestraße 12, 58840 Plettenberg (Tel.: 02391/923-212 oder 02391/923-206) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0; Fax: 02761/2466) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Auf Veranlassung des LWL wurden im Anschluss an die Abbrucharbeiten Sondierungen durchgeführt, Hinweise auf ein Bodendenkmal konnten nicht gefunden werden.

7.7 Altlasten / Altstandorte

Für das im Plangebiet gelegene Betriebsgelände wurden bereits im Jahr 2003 Untergrunduntersuchungen an potentiellen Kontaminationsschwerpunkten durch die Bregau-ghc GmbH GeoHydroControl, Bremen durchgeführt. Anlass der Untersuchung war, dass der Werksstandort in der Rittershausstraße 3-7 vor 2003 langjährig zur Herstellung von Schrauben genutzt wurde. Für den Produktionsprozess wurden u.a. Kühlschmierstoffe und Chemikalien eingesetzt. In Teilbereichen wurde in der Vergangenheit auch eine Galvanik betrieben.

Im Juli 2003 erfolgten sechs Rammkernsondierungen im Durchmesser 60-50mm, im September 2003 wurden an zwei Bohrpunkten je drei weitere Bohrungen im Abstand von ca. 5,00m durchgeführt. Die Bohrungen hatten eine min. Tiefe von 2,00m (RKS 6) bzw. max. Tiefe von 3,00m unter Geländeoberkante.



Die insgesamt 24 gewonnenen Proben wurden anschließend an das Laboratorium Dr. Döring in Bremen zur Eilanalyse auf Mineralkohlenwasserstoffe und Cyanid (10 Proben) übergeben.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass im Bereich der ehemaligen Galvanik (RKS 2) eine signifikante, aber nicht maßnahmenswellenwertüberschreitende Belastung mit 4.700mg MKW/kg Trockensubstanz nachgewiesen wurde. Darüber hinaus war die Probe mit 120mg/kg TS Cyanide belastet. Die Bodenbelastung ist auf den Bohrpunkt begrenzt und kann grundsätzlich saniert werden.

Im Bereich der RKS 6 wurde in einer Tiefe zwischen 0,24-1,00m unter Geländeoberkante mit 9.600mg MKW/kg belasteter Boden gefunden. Auch hier ist die Belastung des Bodens auf den Bohrpunkt begrenzt und kann saniert werden. Aufgrund der vollständigen Versiegelung sowie der vergleichsweise geringendurchlässigen Böden kam der Gutachter seinerzeit zu dem Ergebnis, dass Gefahren für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser vernachlässigbar bzw. gering einzustufen sind, so dass keine Sofortmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen sei jedoch aufgrund der Maßnahmenswellenwertüberschreitung die Bodenbelastung an dem Bohransatzpunkt RKS 6 durch Bodenaustausch zu sanieren.

Das detaillierte Ergebnis der Untersuchung ist den Berichten bzw. Gutachten mit den Auftragsnummern 03.GHC.022 vom 11.06.2003 und 03.GHC.023 vom 19.09.2003 zu entnehmen, das zu den Verfahrensunterlagen gehört.

Darüber hinaus wurde im August/September 2015 eine Untersuchung zur Feststellung gefährlicher Abfälle und kontaminierter Bauteile in der Bausubstanz des Gebäudebestandes durchgeführt. Die Untersuchung steht im Zusammenhang mit der geplanten Rückbaumaßnahme sowie den weiteren Planungen zur Umnutzung der Fläche.

Im Zuge dieser Untersuchung wurde in verschiedenen Bauteilen stark sowie schwach gebundene Asbestprodukte gefunden, eine PCB-Belastung für Leuchtstoffröhren und die Farbe des Fundamentsockels festgestellt sowie PAK-haltige Baustoffe (Dachbahnen) nachgewiesen. Als besondere Einbauten ist ein noch vorhandener unterirdischer Heizöltank aufgeführt. Das Vorhandensein künstlicher Mineralfasern (KMF) wird in verschiedenen Bauteilen vermutet.

Die Untersuchung mit dem Titel „Rückbau- und Abbruchkonzept zum Abbruch einer ehemaligen Schraubenfabrik mit anliegendem Einfamilienhaus“ der Fuhrmann&Brauckmann GbR (Projektnummer 117 180815) vom 16.09.2015 ist Anlage der Begründung und enthält detaillierte Aussagen zum Umgang mit den vorstehenden kritischen Gebäudeschadstoffen. Darüber hinaus wird hier ein Rückbau- und Abbruchkonzept vorgegeben, welches bei der Umsetzung zu berücksichtigen ist. Dieses enthält auch eine Massenschätzung für die Entsorgung.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises hat mit Scheiben vom 09.10.2015 dem Abbruchartrag zugestimmt, wenn die aus dem Gutachten der Bregau-ghc GmbH von 2003 gefundenen Untergrundkontaminationen aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden und der Abbruch gemäß des Rückbau- und Abbruchkonzeptes der Fuhrmann&Brauckmann GbR von 2015 erfolgt. Die Arbeiten sind laut der Unteren Bodenschutzbehörde gutachterlich zu begleiten und in einem Abbruchbericht zu dokumentieren.

Bei den Tiefbauarbeiten zum Kanal- Straßenbau und für die Gebäude sind die Vorgaben der Gutachten weiterhin zu beachten und belasteter Bauschutt und Boden ist zu trennen, fachgerecht abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nicht kontaminierter Bauschutt und Boden kann gem. LAGA-Einstufung wiederverwertet werden. Eine Begleitung dieser Arbeiten durch ein Fachbüro / Bodengutachter wird gewährleistet.

Der komplette ehemalige Gewerbebetrieb ist mittlerweile gemäß der Abbruchgenehmigung vom Entsorgungsfachbetrieb Pfeifer aus Olpe unter gutacherlicher Begleitung durch das Büro für Umweltechnik, Dr. Loeser aus Dornhan abgebrochen und die angefallenen Baustoffe und Materialien entsorgt oder als unbedenkliches Recyclingmaterial dem Kreislauf der Wiederverwendung zugeführt. Hierzu liegt ein Bericht von Dipl.-Geol. Dr. Wolfgang Loeser vor. Zitat aus der Zusammenfassung des Endberichtes: *Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Abbruch sach- und fachgerecht durchgeführt wurde und alle angefallenen Materialien der Entsorgung oder der Verwertung zugeführt worden sind. Im Zuge des Abbruchs wurden auch die beiden Sanierungsschwerpunkte saniert. Bei der Endbegehung vor Einbau des RCL I Materials waren keinerlei Auffälligkeiten organoleptisch mehr festzustellen.* Somit ist die Sanierung ordnungsgemäß abgeschlossen, von einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen ist nicht mehr auszugehen. Die entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 kann daher ersatzlos entfallen.



8. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen sowie ein in Teilen geändertes Nutzungskonzept führten Änderungen des Bebauungsplanes, zudem wurden die erfolgreich durchgeführte Sanierung des Bodens und der gutachterlich begleitete Abruch der aufstehenden Gebäude in der nunmehr vorliegenden Planung berücksichtigt. Folgende Änderungen erfolgten:

1. Festsetzung eines Mischgebietes entlang der südlichen Planbereichsgrenze. Nach Vorlage eines geänderten Nutzungskonzeptes für diesen Teilbereich sind nunmehr Wohnungen und Gebäude für freie Berufe, hier Zahnarzt und Maklerbüro, geplant. Die Planung ist hinreichend konkret, zugleich wird der Anregung eines benachbarten Betriebs Rechnung getragen.
2. Durch die nunmehr geltenden Immissionsrichtwerte von 60/45 dB (A) tags/nachts kann die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entfallen, da diese Werte nach Aussage der betroffenen Firma nicht überschritten werden.
3. Nach erfolgtem Abruch der aufstehenden Gebäude sowie der Sanierung des Bodens sowie deren gutachterlichen Begleitung und Dokumentation ist nicht mehr von einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auszugehen.
4. Innerhalb des MI-Gebietes wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, hierdurch wird der üblicherweise höheren Nutzungsintensität von Mischgebieten Rechnung getragen, andererseits wird durch die Unterschreitung der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässigen Obergrenze von 0,6 der Übergang in das angrenzende allgemeine Wohngebiet harmonisch gestaltet.
5. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf den Katalog des § 6 Abs. 2 Nrn. 1 – 4 BaunVO erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen, der tatsächlichen Größe der Baugrundstücke sowie des der Planung zu Grunde liegenden Vorhabenskonzepts.

9. Durchführung, Kosten, Zeitrahmen

Die Umsetzung der Planung erfordert die im folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Abriss der bestehenden Gebäude gem. Rückbau- und Abbruchkonzept
- Baufeldfreimachung
- Durchführung der unter Kap. 7.7 bzw. den Gutachten genannten Altlastensanierungsmaßnahmen
- Geländemodellierung und Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung der Maßnahme soll über einen Erschließungsträger erfolgen, so dass für die Stadt Plettenberg keine Kosten für den Ausbau entstehen. In einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Plettenberg und dem Erschließungsträger werden alle baulichen und finanziellen Sachverhalte zur Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen geregelt.

Mit der Realisierung der Hochbauten soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden.

59846 Sundern, im August 2016

58840 Plettenberg, den

Der Aufsteller

Vertreter Stadt Plettenberg