



Stadt Sundern

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 ,Ortsmitte Sundern‘

Begründung

27. Januar 2017

Bearbeitet durch

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	3
1.2 Ziele der Planung	4
1.3 Geltungsbereich	5
2. Verfahren	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne	7
4. Bestandsbeschreibung	9
4.1 Städtebauliche Einbindung	9
4.2 Bestandsnutzungen	9
4.3 Grünstrukturen	9
4.4 Topographie	9
4.5 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur	9
4.6 Verkehrliche Erschließung	9
4.7 Ver- und Entsorgung	10
4.8 Emissionen, Immissionsschutz	10
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Flächen für Nebenanlagen	11
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse	11
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen	12
6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW	12
6.1 Dachneigung	12
6.2 Wandhöhen	13
6.3 Dachaufbauten und -fenster	13
7. Belange von Natur und Landschaft	14
8. Bodenordnung	14
9. Kosten, Finanzierung, Durchführung	15
10. Hinweise	15

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

In den 1960er Jahren wurde entsprechend des damaligen Zeitgeistes festgestellt, das in der Stadt Sundern „die Notwendigkeit einer durchgreifenden Sanierung unverkennbar ist: Struktur und Bild des Ortes entsprechen nicht im Geringsten der steigenden Bedeutung Sunderns. Dörfliche, städtische und industrielle Bebauung sind willkürlich miteinander vermischt. Ein deutlich erkennbarer Mittelpunkt ist nicht vorhanden. Große Teile der Bebauung innerhalb des Ortes sind überaltert und extensiv genutzt. Die geplante Sanierung ist sowohl aus der Sicht der Landesplanung als auch in städtebaulicher Sicht notwendig und förderungswürdig.“

Aufgrund dieser Einschätzung sollte unter anderem die innerörtlichen Verkehrsprobleme als auch eine neue Anbindung an das überörtliche Straßennetz umgesetzt werden. Neben verschiedenen verkehrlichen Expertisen und Untersuchungen wurde deshalb in den frühen 1970er Jahren auch der ca. 17,2 ha große Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ - Sanierungsgebiet der Stadt Sundern (Sauerland) - aufgestellt. Neben städtebaulichen und stadtfunktionalen Zielsetzungen wie z. B. der Entflechtung von Nutzungen, dem Bau einer Fußgängerzone, der Anlage von Parkierungsmöglichkeiten im Bereich der Innenstadt, der Umsetzung von Wohn- und öffentlichen Nutzungen sollte auch eine Beseitigung der Verkehrsprobleme durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem Innenstadtbereich durch den Ausbau eines innerstädtischen Verkehrsringes erfolgen. Zusätzlich zur geplanten Neutrassierung der Landesstraße L 519 östlich der Innenstadt sollten auch über eine westliche Erschließungsstraße die „rückwärtigen Erschließungsstraßen sowie die Parkplätze und das Parkhaus im westlichen Bereich erreicht werden. Weiterhin nimmt die westliche Erschließungsstraße über die Bergstraße und den Lockweg den Verkehr aus den sich westlich anschließenden ortsnahen Wohngebieten auf.“

Auf der Grundlage dieser Zielsetzungen wurde die Breite des Bergweges deutlich reduziert – hier war noch eine Fußwegeerschließung geplant – und, viel gravierender, nördlich der Kreuzung Bergweg / Grünwaldstraße der Bau eines neuen Knotenpunktes angestrebt. Von diesem sollte eine neue Querspange über die hier gelegenen privaten Grundstücke in Richtung der südlichen Bergstraße geführt werden. Dies verdeutlicht auch die nachfolgende Abbildung.

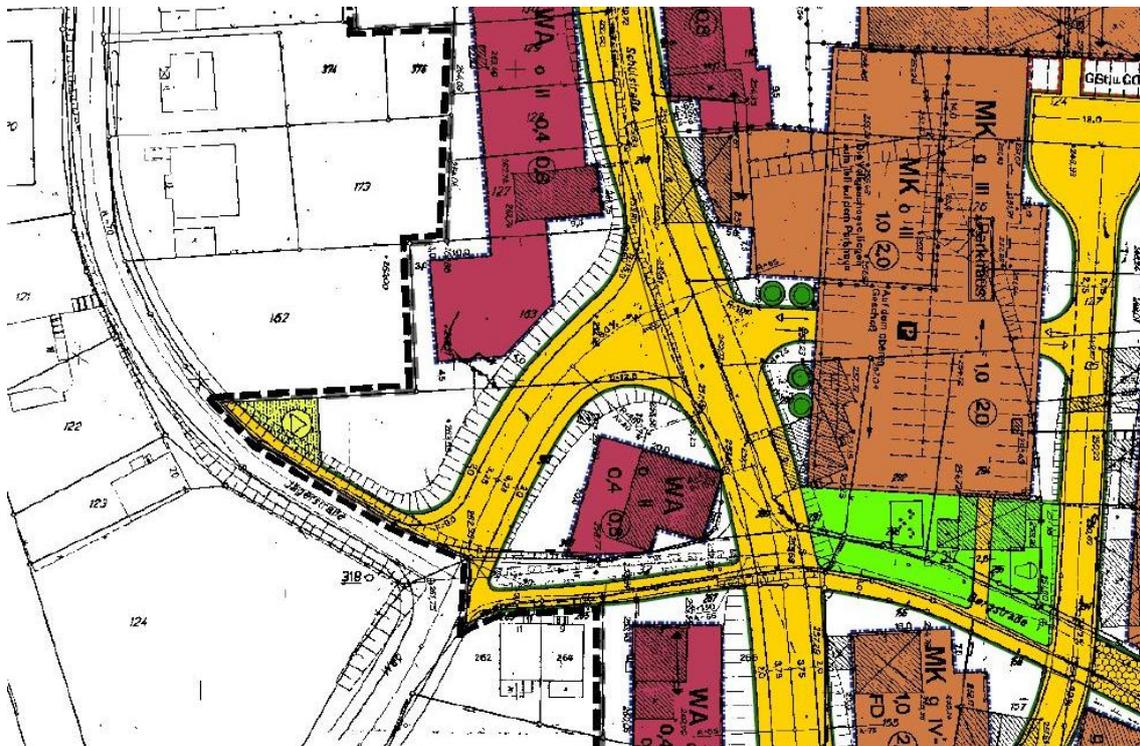


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ aus den 1970er Jahren

Diese verkehrlichen Planungen wurden nicht umgesetzt. Da sich mittlerweile auch die Vorstellungen für die Abwicklung innerstädtischer Verkehre deutlich geändert haben, liegen nun Pläne des neuen Eigentümers vor, die im Kreuzungsbereich Grünewaldstraße / Jägerstraße auf der Trasse der vormals geplanten Querspange die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses vorsehen.

Das neue Gebäude soll auf dem ca. 800 m² großen Flurstück Nr. 888 errichtet werden. Da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ nicht genehmigt werden kann, da hier eine öffentliche Verkehrsfläche und keine Wohnbaufläche festgesetzt ist, muss für die geplante Neubebauung der Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ geändert werden.

Gemäß Änderungsbeschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt vom 22.09.2015 soll der Änderungsbereich auch die angrenzenden Flurstücke und Teilbereiche der angrenzenden Verkehrsflächen umfassen, so dass eine städtebauliche Neuordnung des Kreuzungsbereichs möglich wird. Dies betrifft die in der Flur 18 gelegenen Flurstücke 576, 581, 889, 949, 775. Weiterhin erfolgt eine Erweiterung des Änderungsbereiches in westliche Richtung, da eine kleine Teilfläche des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus" in das Plangebiet aufgenommen werden soll. Insgesamt weist der Änderungs- und Erweiterungsbereich eine Größe von rd. 4.250 m² (0,4 ha) auf.

1.2 Ziele der Planung

Mit der geplanten Neugestaltung des Eckbereichs sowie der Arrondierung um zwei Wohngebäude – das nördliche Wohngebäude ist geplant, das südliche Wohngebäude ist lediglich als Option zu sehen – kann eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Ergänzung in unmittelbarer Nähe zur Sunderner Innenstadt umgesetzt werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner integrierten Lage, der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der Nähe zu den sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen gut für die geplante Bebauung geeignet.



Abb. 2: Bebauungsvorschlag für das Plangebiet, Stand Januar 2017

Folgende Planungsziele werden mit der 18. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ verfolgt:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von maximal. rd. 1.250 m² zu. Diese liegt sehr deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeiten für Vorhaben, die gemäß UVPG einer obligatori-schen Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG, Spalte 1) zu unterziehen sind.
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.
- Es liegen auch keine sonstigen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft sowie der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten die folgenden Ver-einfachungen für die Durchführung des Planverfahrens:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- An Stelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme in-nerhalb angemessener Frist gewährt werden.
- Eine Umweltprüfung inklusive eines Umweltberichtes ist nicht obligatorisch.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.
- Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sundern wird das Plangebiet im Bereich der Grüne-waldstraße als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbau-fläche (W) dargestellt.

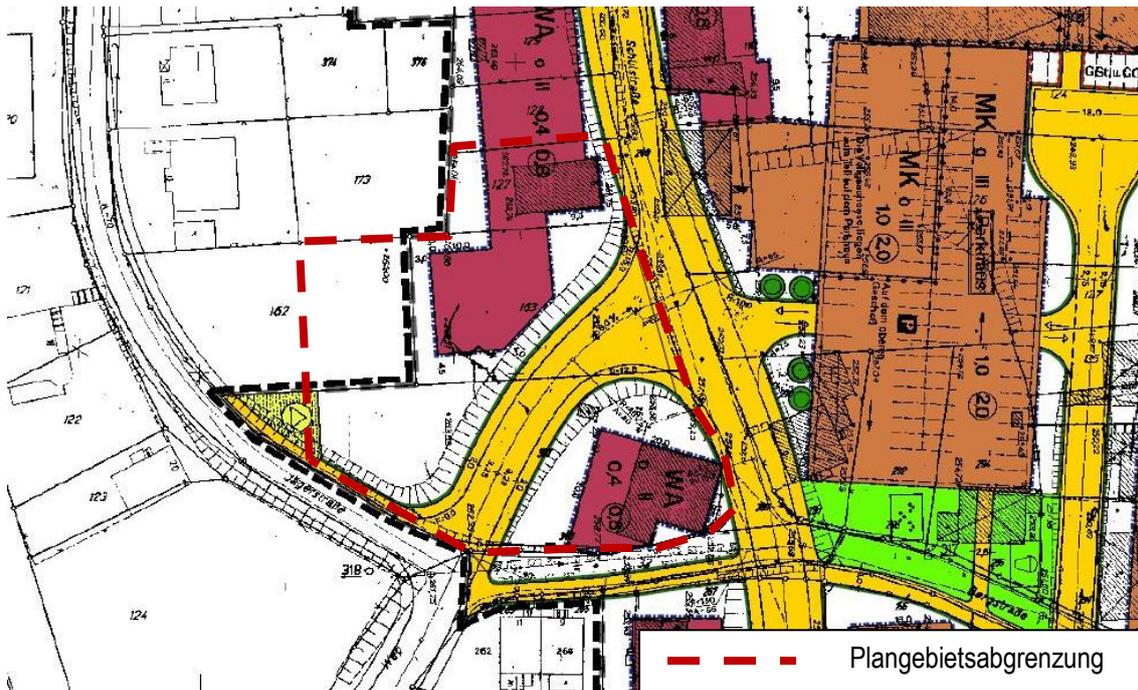


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ (rechtswirksam seit dem 17.11.1975)

Lediglich ein ca. 400 m² großer nordwestlicher Bereich des Flurstücks 949 liegt innerhalb des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus" (rechtswirksam seit dem 05.10.1978). Davon befinden sich ca. 120 m² innerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Bereichs. Analog zum Bebauungsplan Nr. 18 gelten für den Bebauungsplan Nr. 21 folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, offene Bauweise.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde die vormalige Dachneigung von 42° - 52° auf eine Spanne zwischen 25° - 45° verändert und die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung als Empfehlung ausgesprochen. Dies mit dem Ziel, die zukünftige Dachlandschaft individueller und abwechslungsreicher zu gestalten. Weiterhin wurde für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

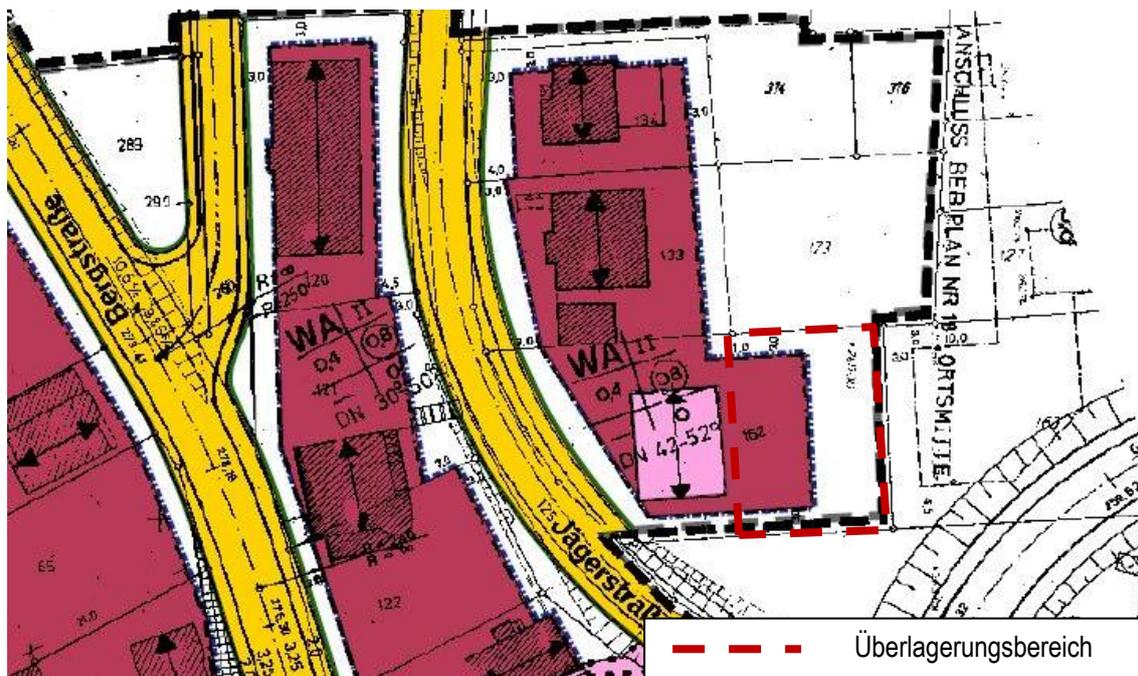


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus" (rechtswirksam seit dem 05.10.1978)

Nach dem Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ gelten in den überlagerten Teilbereichen der beiden vorgenannten Bebauungspläne zukünftig die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und berücksichtigen im Wesentlichen die bislang festgesetzten überbaubaren Flächen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt ca. 100 Meter westlich der Innenstadt. Diese ist durch eine innenstadttypische Nutzungsmischung mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen (Einzelhandel, Gastronomie Dienstleistungen etc.), Wohn- und sonstigen Tertiärnutzungen in den Obergeschossen und die hier gelegene Fußgängerzone (Hauptstraße) geprägt. Südlich der Jägerstraße wird das nähere Umfeld überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Etwa 50 Meter nördlich des Plangebietes liegt die Johannesschule.

4.2 Bestandsnutzungen

Im Kreuzungsbereich Bergstraße / Grünewaldstraße befindet sich auf dem Flurstück 889 mit dem Gebäude Bergstraße Nr. 10 ein älteres Fachwerkhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Ein weiteres Wohnhaus liegt an der Grünewaldstraße auf dem Flurstück 581. Das Flurstück 888 ist mit Ausnahme eines kleinen Schuppens unbebaut. Ebenfalls unbebaut ist das von der Jägerstraße aus erschlossene Grundstück auf dem Flurstück 949. Diese Grundstücke wurden bislang für die im rechtswirksamen B-Plan Nr. 18 festgesetzte Verkehrsfläche vorgehalten.

4.3 Grünstrukturen

Die unbebauten Bereiche innerhalb des Plangebiets werden als Hausgärten genutzt. Es überwiegen Rasenflächen. Neben einigen klein- bis mittelkronigen Bäumen befindet sich im Bereich des Flurstückes 888 auch ein großkroniger Laubbaum.

4.4 Topographie

Das Plangebiet steigt in westliche Richtung zu den weiter westlich gelegenen Höhenrücken an und fällt in Richtung Osten zum Stadtzentrum hin ab. Im Plangebiet sind aufgrund der Hanglage besonderen topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4.5 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Das Zentrum Sunderns mit den dort gelegenen zentralen Einrichtungen des Einzelhandels, der Verwaltung und weiteren Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich im Wohnumfeld.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Verkehr

In der Stadt Sundern wird der ÖPNV durch die Westfalen Bus GmbH und Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH betrieben. Nördlich des Plangebietes befindet sich in der Grünewaldstraße die Haltestelle „Grünewaldstraße“ und südlich des Plangebietes befindet sich in der Bergstraße die Haltestelle „Seniorenwohnungen Bergstraße“. Beide Haltestellen werden von der Stadtlinie B 1 angefahren, die zumindest tags im Stundentakt verkehrt. Die nächstgelegenen Haltestellen für den Regionalbusverkehr liegen in der Innenstadt (Haltestellen „Hubertustunnel“ und „Rathaus“) und werden von mehreren Stadt- und Regionalbuslinien angefahren.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine für die Öffentlichkeit relevanten Wegeverbindungen. Zu Fuß ist das Stadtzentrum in wenigen Gehminuten erreichbar.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die städtischen Straßen Bergstraße und Grünewaldstraße, die als untergeordnete städtische Ergänzungsstraßen einzuordnen sind. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die östlich der Bergstraße anschließende Hauptstraße.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Energie, Wasser, Abwasser) befinden sich innerhalb der Bergstraße, der Jägerstraße sowie im Bereich der Grünewaldstraße. Die Netze für die Telekommunikation sind ebenfalls in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden.

4.8 Emissionen, Immissionsschutz

In der näheren Umgebung befinden sich keine größeren gewerblichen Nutzungen, von denen störende Schall- oder sonstige Emissionen wie Stäube, Gerüche und Lichtemissionen ausgehen könnten.

Die Stadt Sundern (Sauerland) ist hinsichtlich des Umgebungslärms gemäß Stufe 2 der EU-Umgebungslärmrichtlinie durch Straßenverkehr belastet. Im Umgebungslärmportal des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen finden sich jedoch keine Einträge, die auf relevante verkehrsbedingte Immissionsbelastungen im Bereich des Plangebietes hinweisen. Zudem ist aufgrund der vergleichsweise mäßigen verkehrlichen Dichte auf den angrenzenden Straßen – es handelt sich hierbei um Nebenstraßen und nicht um Hauptverkehrsstraßen – im Plangebiet nicht von gesundheitsgefährdenden verkehrsbedingten Schallimmissionen auszugehen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen sollen zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, so dass hier gemäß den der Planung zu Grunde liegenden Zielen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Dies entspricht auch den übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben, da Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

Festsetzungen

- *Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.*

Begründung

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem heutigen, aber auch dem angestrebten Charakter des Plangebietes, das als Wohngebiet genutzt werden soll. Zudem sind die festgesetzten Nutzungen auch mit den in der näheren Umgebung angrenzenden Wohnnutzungen kompatibel.

Ausgeschlossen werden lediglich die der Gebietsversorgung dienenden Läden, da in der nahe gelegenen Innenstadt zahlreiche Einzelhandelsnutzungen auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Zudem existieren im Plangebiet nur eingeschränkte Möglichkeiten für den Nachweis der für Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze.

Festsetzung

- *Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.*

Begründung

Innerhalb des Plangebiets sind die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie in das kleinteilige Plangebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind. Zudem passen sie aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehre und den daraus resultierenden Schallemissionen nicht zum ruhigen Charakter der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

5.2 Flächen für Nebenanlagen

Festsetzung

- *Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

Begründung

Die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da keine städtebaulichen Gründe für eine räumliche Beschränkung dieser Nebenanlagen bestehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Begründung

Das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Wandhöhen der Gebäude bestimmt.

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen für den Änderungsbereich (u. a. maßstäbliche Integration in die vorhandene Wohnbebauung) wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. In Verbindung mit den sonstigen Gestaltungsregelungen wie z. B. den zulässigen Dachformen und -neigungen sowie den Wandhöhen erfolgt hierdurch eine Begrenzung der Gebäudehöhen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der gängigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch der städtebaulichen Dichte in den angrenzenden Wohngebieten.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Begründung

Im Plangebiet soll auch nach der geplanten Bebauung der aufgelockerte Charakter des angrenzenden Wohnumfeldes erhalten bleiben. Deshalb wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bau- grenzen geregelt. Diese orientieren sich an den Verkehrsflächen der Bergstraße, der Jägerstraße sowie der Grünwaldstraße, so dass entlang der Straßenzüge einheitliche Raumkanten definiert werden können. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 949 orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 Sassenhagen/Franziskus.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Begründung

Teilflächen der angrenzenden Berg- und Grünwaldstraße wurden in das Plangebiet einbezogen. Die Verkehrsflächen sind schon ausgebaut, so dass sich hier gegenüber dem heutigen Bestand keine Änderungen ergeben.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen werden rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

6.1 Dachneigung

Gestaltungsvorgabe

- *Zulässig sind Dachneigungen mit einer Spanne von mindestens 25° bis maximal 45°.*
- *Werden die Gebäude mit asymmetrischen Satteldächern versehen, ist ausnahmsweise auch einseitig eine Dachneigung über oder unter der höchst- bzw. mindestzulässigen Dachneigung möglich, wenn die Firsthöhe das Maß, welches bei einer maximalen beidseitigen Dachneigung erreicht wird, nicht überschreitet.*
- *Garagen und überdachte Stellplätze sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen.*

Begründung

In den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ und Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus" wurden ursprünglich keine Vorgaben zur Dachgestaltung aufgenommen. Daran soll grundsätzlich festgehalten werden. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus" wurde aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass beim Bau von Satteldächern eine Mindestdachneigung von 25° und eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten ist. Diese Festsetzung wird für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 übernommen.

Zudem wird in Anlehnung an die bestehenden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, dass bei der Errich-

tion von asymmetrischen Satteldächern ausnahmsweise eine von der oben genannten Festsetzung abweichende Dachneigung zulässig ist. Diese Ausnahmen sind lediglich dann zulässig, wenn die Firsthöhe das Maß, welches bei einer maximalen beidseitigen Dachneigung erreicht wird, nicht überschreitet. Für Garagen und überdachte Stellplätze gelten diese Vorgaben nicht. Die Dachneigung kann deshalb unabhängig vom Hauptgebäude gewählt werden.

6.2 Wandhöhen

Gestaltungsvorgabe

- *In Abhängigkeit von der Lage der Gebäude werden unterschiedliche maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt.*

WH max. 3,80 m - jeweils bergseitig

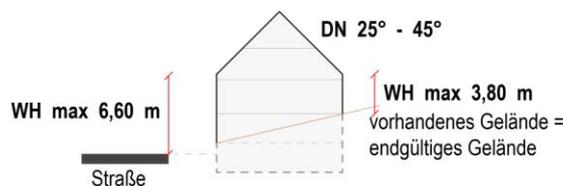
WH max. 6,60 m - talseitig bei Gebäuden, die oberhalb der zugeordneten öffentlichen Straße liegen

WH max. 7,50 m - talseitig bei Gebäuden, die unterhalb der zugeordneten öffentlichen Straße liegen

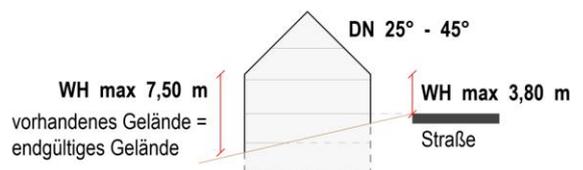
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe geht aus der unten stehenden Prinzipskizze hervor. Die Wandhöhe wird gemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut des Gebäudes zwischen der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Sparren.

Prinzipskizze

Diese Skizze gilt für neu zu errichtende Gebäude, die **oberhalb** der zugeordneten öffentlichen Straße liegen



Diese Skizze gilt für neu zu errichtende Gebäude, die **unterhalb** der zugeordneten öffentlichen Straße liegen



- *Bei vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der maximalen Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe weniger als die halbe Wandlänge des jeweiligen Gebäudes betragen.*

Begründung

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus" wurde aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass beim Bau der Gebäude maximale Wandhöhen einzuhalten sind. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass zum Schutz des Ortsbildes die Gebäude zur Talseite hin maximal zweigeschossig ausfallen sollen. Diese gestalterische Festsetzung wird auch in die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ übernommen und anhand einer Prinzipskizze verdeutlicht.

6.3 Dachaufbauten und -fenster

Gestaltungsvorgabe

- *Einzelgauben sind bis zu einer Breite von maximal 3,50 m zulässig. Die Summe der Einzelgauben darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Dachlänge, gemessen zwischen den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden betragen. Die Länge der Gauben bemisst sich jeweils zwischen den*

Gaubenfüssen.

- *Liegende Dachfenster sind zulässig. Diese müssen die gleiche Neigung wie die direkt zugeordnete Dachfläche aufweisen.*

Begründung

Dachaufbauten prägen regelmäßig die Dachlandschaft und somit das gesamte Ortsbild und sind in Form von Dachgauben oder Dachfenstern zulässig. Einzelgauben dürfen eine aus gestalterischen Gründen eine Breite von maximal 3,50 m aufweisen, da sie ansonsten die Dachflächen dominieren. Deshalb darf die Summe der Einzelgauben bei einem Gebäude auch nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Dachlänge, gemessen zwischen den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden betragen. Die Länge der Gauben bemisst sich hierbei zwischen den Gaubenfüßen. Des Weiteren sind im Plangebiet liegende Dachfenster sind zulässig. Liegende Dachfenster heißt, dass diese die gleiche Neigung wie die direkt zugeordnete Dachfläche aufweisen müssen.

Technische Anlagen wie z. B. Schornsteine oder solartechnische Anlagen sind von den gestalterischen Vorgaben zu Dachaufbauten nicht betroffen.

7. Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des gewählten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist keine Umweltprüfung obligatorisch. Dies gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung.

Die Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ stellt auch keinen Eingriffstatbestand im Sinne des § 1a BauGB dar, da bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ durch die für die früher geplante Umgehungsstraße festgesetzten Verkehrsflächen und die ebenfalls festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein nahezu deckungsgleicher Eingriff zulässig ist.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ lediglich eine geänderte Festsetzung von bereits überplanten Flächen im Innenbereich planungsrechtlich gesichert wird.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde erwogen, ob aufgrund der Lage an der Kreuzung Bergstraße / Grünwaldstraße eine Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch /Gesundheit“ durch (Verkehrs)Lärm erfolgen könnte.

Wie bereits erläutert, finden sich Umgebungslärmportal des MKULNV jedoch keine Hinweise, die auf relevante verkehrsbedingte Immissionsbelastungen im Bereich des Plangebietes hinweisen. Deshalb ist im Plangebiet nicht von gesundheitsgefährdenden verkehrsbedingten Schallimmissionen auszugehen.

Im Zuge der weiteren Realisierung ist jedoch darauf zu achten, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume vor Beschädigungen geschützt werden. Dies gilt auch bei der Errichtung von Nebenanlagen.

In der Gesamtbetrachtung und nach Abwägung der Vor- und Nachteile von möglichen Planungsalternativen (z. B. Errichtung der neuen Gebäude im planerischen Außenbereich) erweist sich die Überplanung der bereits als Bau- und Verkehrsflächen festgesetzten Flächen als die Planungsalternative mit den geringsten Umweltauswirkungen.

8. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum mehrerer privater Eigentümer sowie der Stadt Sundern (Straßen). Bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) sind deshalb nicht erforderlich.

9. Kosten, Finanzierung, Durchführung

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten etc.) werden von einem privaten Grundstückseigentümer übernommen. Für die Stadt Sundern entstehen durch die Planung sowie die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

10. Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Textteil der 1. Änderung Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Sundern“ aufgenommen:

Bodendenkmäler

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 Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170/171 oder 02933/81-0) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

Artenschutz

Zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna des Plangebietes wird empfohlen, die notwendige Baufeldräumung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März - 31. Juli) durchzuführen. Die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, darf eine Fällung nur außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen. Der Gehölzschnitt ist gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres nicht erlaubt.

Sundern, den 27.01.2017

.....