

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungs-  
planes Nr. 21 "Sassenhagen/Franziskus"

I. Allgemeines zur Neuaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 21 " Sassenhagen/Franziskus" ist mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 19. 9. 1978 genehmigt worden und am 5. 10. 1978 in Kraft getreten. Zu dem Zeitpunkt war das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern noch nicht abgeschlossen, so daß die Genehmigung des v.g. Bebauungsplanes unter Hinweis auf § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG beantragt und erteilt wurde, da der Bebauungsplan grundsätzlich als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt galt.

Von der Genehmigung waren allerdings zwei Bereiche ausgeklammert:

- a) Eine Fläche im Südosten des Plangebietes bis an die Straße "Wolfskamp".

Immissionsschutzrechtliche Probleme hatten die Stadt Sundern seinerzeit bei dem parallel zum Bebauungsplan durchgeführten Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren im Rahmen der Abwägung zu Anregungen und Bedenken in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (u.a. Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes) bewogen, im Flächennutzungsplan für diesen Bereich entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan (WA-Gebiet) eine gemischte Baufläche darzustellen. In diesem Punkt stimmte der Bebauungsplan nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

- b) Eine Teilfläche im Südwesten des Planbereichs, soweit es sich auf das reine Wohngebiet (WR) bezog.

Auf Grund der Ergebnisse eines Gutachtens des Rheinisch-Westfälischen TÜV vom 9. 5. 1978 lag für dieses WR-Gebiet eine Überschreitung des Planungsrichtpegels vor. Es wurde empfohlen, die Art der baulichen Nutzung für den fraglichen Bereich in WA-Gebiet umzuwandeln.

Seitens der Stadt Sundern war seinerzeit beabsichtigt, diese notwendigen Ergänzungsverfahren kurzfristig anzuhängen.

Zwischenzeitlich hatte der Umlegungsausschuß der Stadt

Sundern in seiner Sitzung am 12. 6. 1978 die Einleitung des Umlegungsverfahrens "Sassenhagen/Franziskus" gemäß § 47 BBauG beschlossen. Der Beschluß wurde am 29. 11. 1978 nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes öffentlich bekannt gemacht.

Im Zuge dieses Umlegungsverfahrens wurden von verschiedenen Anliegern Einsprüche erhoben, die sich in mehreren Fällen gegen die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke durch geplante Erschließungsmaßnahmen (Straßen "Sassenhagen I und II") richteten. Gerade diese Straßenzüge (Verbreiterung vorhandener Erschließungsanlagen mit teilweise veränderter Linienführung) können erst dann als Erschließung für die im nordwestlichen Planbereich liegenden Grundstücke herangezogen werden, wenn zumindest der Zustand einer Baustraße mit 5,0 m Breite geschaffen ist.

Da gerade in diesem Bereich seitens der Eigentümer zusammenhängender Flächenkomplexe großes Interesse an einer möglichst kurzfristigen Erschließung bestand, hatte die Stadt Sundern in Verhandlungen mit den Anliegern zu erreichen versucht, die Straßenzüge in der v.g. Form (Baustraße) im Vorgriff auf das Umlegungsverfahren ausbauen zu können, was sich jedoch durch die unnachgiebige Haltung verschiedener Anlieger nicht verwirklichen ließ.

Hinzu kam, daß zwei betroffene Anlieger gegen den Umlegungsbeschluß vor dem Landgericht Arnsberg - Kammer für Baulandsachen - Widerspruch erhoben hatten. Nach Überprüfung des Bebauungsplanverfahrens kam die Kammer zu dem Schluß, daß der Bebauungsplan formell als nichtig anzusehen sei, da zum Zeitpunkt der Aufstellung und Genehmigung des Planes kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vorgelegen habe und der Umlegungsbeschluß somit aufzuheben sei.

Es muß allerdings angemerkt werden, daß nicht generell die Rechtskraft des Bebauungsplanes berührt worden wäre, da es sich um eine sogenannte Inzidententscheidung gehandelt hätte und nicht um ein Normenkontrollverfahren. Insofern hätte auch nicht generell von der Ungültigkeit des Bebauungsplanes ausgegangen werden können.

Noch während der mündlichen Verhandlung im September 1979 wurde mit einem der Kläger insoweit eine Einigung erzielt, daß eine Änderung des Bebauungsplanes "Sassenhagen/Franziskus" bezüglich der Trassenführung "Sassenhagen II" in Aussicht gestellt wurde, worauf der Kläger seinen Widerspruch zurück zog.

Der Widerspruch des anderen Klägers richtet sich grundsätzlich gegen jegliche Inanspruchnahme seiner Grundstücksflächen, wodurch die gesamte Verkehrskonzeption in Frage gestellt würde, so daß hier bis heute keine Einigung erzielt werden konnte. Die Angelegenheit steht zur Zeit beim OLG Hamm in zweiter Instanz an.

Wegen der rechtlichen Unsicherheit bezüglich des Bauleitplanverfahrens hat der Umlegungsausschuß daraufhin in seiner Sitzung am 30. 10. 1979 erneut die Einleitung des Umlegungsverfahrens "Sassenhagen/Franziskus" gemäß § 47, jedoch in Verbindung mit § 45 Abs. 2 BBauG beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 19. 12. 1979.

Der Rat der Stadt Sundern hat daraufhin in seiner Sitzung am 26. 2. 1980 die Neuaufstellung des am 5. 10. 1978 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Sassenhagen/Franziskus" beschlossen.

## II. Begründung zu verschiedenen Änderungen

### 1. Art der baulichen Nutzung:

Wie schon zu Beginn angesprochen, stellt die Immissions-situation im Settmecketal eine besondere Problemzone für eine weiterentwickelte Siedlungsstruktur dar und somit besondere Anforderungen an die damit verbundene Bauleitplanung.

Obwohl sich auf der diesem Baugebiet gegenüberliegenden Seite der "Settmeckestraße" vorwiegend Gewerbebetriebe, die teilweise über das zulässige Maß hinaus emittierend wirken, angesiedelt haben, hat die Stadt Sundern bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes diesen gesamten Bereich, der lediglich durch die Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus unterbrochen wird, im Hinblick auf die gegenüberliegende Wohnbebauung eine ge-

mischte Baufläche dargestellt.

Bereits bei der Genehmigung des westlich an das Plangebiet "Sassenhagen/Franziskus" angrenzenden Bebauungsplanes "Unterm Knochen" hat der Regierungspräsident mit Verfügung vom 21. 10. 1980 dringend empfohlen, für den südlich an das Plangebiet anschließenden Bereich einen Aufstellungsbeschuß für einen Bebauungsplan zu fassen, verbunden mit dem Erlaß einer Veränderungssperre. Eine entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgte planungsrechtliche Sicherung über einen Bebauungsplan sei der einzige Weg, möglichen Immissionsschutzkonflikten vorzubeugen. Der Rat der Stadt Sundern wird sich in Kürze mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes befassen.

Um jedoch den bestehenden Gewerbebetrieben einen Ermessensspielraum im Hinblick auf die Beurteilung evtl. Erweiterungsabsichten zu ermöglichen, wurden auch die im Bebauungsplan Nr. 21 entlang der Settmeckestraße liegenden Flächen als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen gehen sogar über den vom Regierungspräsident ausgeklammerten Teilbereich hinaus und sind nunmehr im neu aufzustellenden Bebauungsplan in gleichem Ausmaß als MI-Gebiet festgesetzt.

Ähnlich verhält es sich mit dem von der Genehmigung ausgeklammerten WR-Gebiet im südwestlichen Planbereich, an die Einmündung des "Grünen Weges" in die "Settmeckestraße" angrenzend, nur daß dieser Bereich nunmehr in ein WA-Gebiet umgewandelt wurde, was auch dem städtebaulichen Konzept, vor allem im Hinblick auf die stark befahrene "Settmeckestraße", entspricht.

## 2. Begründung zur teilweise geänderten Erschließungsplanung

---

Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens hat die Stadt Sundern den Bebauungsplan hinsichtlich der geplanten Verkehrsführungen überprüft mit dem Ziel, einzelne Straßenzüge möglichst in den Straßenquerschnitten zu reduzieren, wobei ursprünglich von den geplanten Straßenachsen nicht abgewichen werden sollte.

Bereits nach Bekanntgabe des Neuaufstellungsbeschlusses machten verschiedene Anlieger erneute Einsprüche, wie bereits bei Aufstellung des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, gegen geplante Straßenführungen geltend, wobei hier vornehmlich die Straßenzüge "Sassenhagen I" und "II" in der Diskussion standen. Diese Anlieger hatten auch bereits gegen den Umlegungsbescheid Widerspruch eingelegt, wodurch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.a. begründet war (siehe Abschnitt I).

Bei der Planung stellte sich jedoch heraus, daß eine Reduzierung der Straßenquerschnitte allein keine wesentlichen Verbesserungen für die Anlieger gebracht hätte, was eine Umplanung dieser beiden Straßenzüge nach sich zog.

- a) Die Straße "Sassenhagen I" ist in einem strittigen Teilabschnitt nunmehr mit veränderten Radien umgeplant worden, wobei sich die Trassenführung den Grundstücksverhältnissen im Hinblick auf die ungünstige Topographie anpaßt.
- Bei dieser Führung wurde erreicht, daß wesentlich geringerer Grunderwerb sowohl aus den bebauten Grundstücken südlich als auch aus dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Waldgrundstück nördlich der Trasse notwendig wird. Der Straßenquerschnitt ist bei dieser Straße wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf 6,0 m Breite geblieben. Auch die Gehwege, im nordöstlichen Bereich allerdings nur einseitig, sind mit 2,0 m Breite <sup>4,0</sup> verändert.
- b) Die Straße "Sassenhagen II" ist mit einer reduzierten Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitigem Gehweg von 2,0 m Breite aus der bestehenden Achse verschoben und soweit wie möglich an die östlichen Grundstücksgrenzen herangeschoben worden.
- Diese Verschiebung hat Auswirkungen auf einen geringen Teilabschnitt der Straße "Wolfskamp" im Einmündungsbereich nach sich gezogen.

Diese geänderten Trassenführungen wurden den betroffenen Anliegern in der Örtlichkeit an strittigen Punkten abgesteckt und anlässlich eines Ortstermines am 15.06.1981 erörtert, wobei seitens der Anlieger grundsätzlich Bereitschaft zur Ausführung dieser Planung gezeigt wurde.

Die Stadt Sundern hat in Erwägung gezogen, die Straße "Wolfkamp" verkehrsberuhigt auszubauen, wegen der besonderen Bedeutung dieses Straßenzuges und den mit einem verkehrsberuhigten Ausbau verbundenen Problemen (Schneeräumdienst, verhältnismäßig hohe Kosten, topographische Schwierigkeiten) von diesem Vorhaben abgesehen und stattdessen den Straßenquerschnitt auf 5,50 m reduziert, wobei die Straßenachse außer im Einmündungsbereich der Straße "Sassenhagen II" unverändert geblieben ist. Durch solche Maßnahmen werden in diesem Falle geringfügige Verbesserungen an bestimmten Engpässen erzielt.

Eine weitere Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan besteht darin, daß der in Verlängerung des bestehenden Zufahrtsweges von der Straße "Sassenhagen I" auf den "Grünen Weg" geplante Fußweg im Westen des Plangebietes gestrichen wurde. Dieser Fußweg wäre zwar wünschenswert, ließe sich jedoch in dieser Lage wegen des starken Längsgefälles sehr schwer und mit unverhältnismäßig hohen Kosten ausbauen.

Die übrigen Erschließungsanlagen wurden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wobei geringfügige Änderungen bei einzelnen Wegenführungen, die jedoch nur sekundärer Art sind, vorgenommen wurden.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Grunddienstbarkeiten und sonstige Festsetzungen

Was die Grundzüge des Bebauungsplanes angeht, sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wesentliche Änderungen nicht erfolgt.

Das Plangebiet selbst ist in einem Fall geringfügig erweitert worden. Es handelt sich hier um einen Bereich

südlich der Straße "Wolfskamp", etwa in Höhe der Einmündung des "Mittelweges", der als fußläufige Quer-  
verbindung festgesetzt ist, in den "Wolfskamp".  
Durch diese Erweiterung werden zwei zusätzliche Bau-  
plätze ausgewiesen, wodurch die Bauzeile südlich des  
"Wolfskamps" geschlossen wird.

Zwei weitere zusätzliche Bauplätze sind darüber hinaus  
im nördlichen Planbereich ausgewiesen. In diesem Bereich  
nordwestlich der neugeplanten "Querspange" sind ver-  
schiedene freistehende Gebäude auf entsprechend großen  
Grundstücksflächen errichtet. Die Errichtung eines wei-  
teren freistehenden Gebäudes ist seitens des Eigentümers  
geplant und somit im Bebauungsplan abgesichert. Das  
zweite Grundstück im nördlichen Bereich ist zur Zeit  
unbebaut und wird durch zwei Wohnwege begrenzt, wobei  
der südliche Weg entfallen soll. Auf diesem Grundstück  
bietet sich ebenfalls die Errichtung eines Wohngebäudes  
an, um somit die sonst entstandene Baulücke schließen zu  
können.

Der gesamte Bebauungsplan ist im Hinblick auf die  
überbaubaren Grundstücksflächen nochmals überarbeitet  
worden, um einerseits vorliegenden Einzelanträgen zu  
entsprechen, andererseits die im Umlegungsverfahren  
aufgekommenen Problemfälle hinsichtlich einer optimalen  
baulichen Ausnutzung verschiedener Grundstücke zu ent-  
sprechen.

Bei dieser Überarbeitung sind auch sämtliche im Plan-  
gebiet verlaufenden Kanalleitungen, soweit private  
Grundstücke betroffen sind, mittels Grunddienstbar-  
keiten festgesetzt worden, was in einigen Fällen ge-  
ringfügige Verschiebungen der Baugrenzen nach sich  
zog.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Bereiche als öffent-  
liche Grünflächen festgesetzt. Lediglich die Grün-

fläche im Bereich des Kinderspielplatzes im östlichen Plangebiet ist unterteilt und im westlichen Bereich als private Grünfläche ausgewiesen, da sich diese Fläche im Besitz der Kath. Kirchengemeinde befindet; die unterschiedlichen Festsetzungen gehen aus der Planlegende hervor.

#### 4. Gestaltungsvorschriften

Grundziel des Bebauungsplanes ist es auch heute nach wie vor, eine auflockerte individuelle Bebauung zu ermöglichen. Dieses drückt sich besonders in den Gestaltungsvorschriften aus, die lediglich die Dachneigungen beinhalten.

Hinsichtlich der Dachformen sind keine Vorschriften getroffen, so daß hier alle Dachformen zulässig sind, soweit sie sich in den für die einzelnen Bereiche vorgeschriebenen Mindest- und maximalen Dachneigungen bewegen.

Lediglich bei asymmetrischen Satteldächern sind Unter- bzw. Überschreitungen der vorgegebenen Dachneigungen zulässig, wobei jedoch die Firsthöhe, die bei beidseitig gleicher Dachneigung erreicht würde, nicht überschritten werden darf.

Aufgestellt:

Stadt Sundern, Planungsabteilung

Sundern im Juli 1982

*J. Müller*