

Begründung

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 im Ortsteil Langscheid

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 10.03.1994 beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 im Ortsteil Langscheid gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung einzuleiten.

1. Planungsanlaß und Konzept

Der zur Änderung und Erweiterung anstehende Bebauungsplan ist seit dem 15.11.1984 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich wird insgesamt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehrsgebiet festgesetzt. Um eine zukünftige Erweiterung des in diesem Bereich liegenden Hotel- und Gaststättenkomplexes zu ermöglichen, wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan geändert und erweitert.

Die Teilfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. L 10 liegt, ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Als Erweiterung wird ein Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. L 4 "Hakenbrink II" mit in den Geltungsbereich der Änderung übernommen. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgegrenzt, so daß eine eindeutige planungsrechtliche Aussage für diesen Bereich getroffen wird. Diese Fläche ist in dem seit dem 15.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche aus dem Kurparkgelände Gemarkung Langscheid, Flur 8, Flurstück 377. Bereits am 02.05.1991 hat sich der Rat der Stadt Sundern mit einer eventuellen Erweiterung dieses Gebietes befaßt und beschlossen, im Falle des Bedarfs, die v.g. Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. L 4 "Hakenbrink II" auszuklammern und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. L 10 zu übernehmen.

Eine Überplanung einer Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da auf der einen Seite der Verlust der Grünfläche aufgrund des Änderungsumfanges durchaus zu vertreten ist und auf der anderen Seite eine Arrondierung der bereits bebauten Bereiche stattfindet.

Hierzu trägt auch die Stellung des geplanten Erweiterungsbaus bei. Desweiteren bleibt anzumerken, daß eine Erweiterung in diesem Bereich aus Sicht des Fremdenverkehrs positiv zu bewerten ist, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, daß es sich bei dem Ortsteil Langscheid um einen Luftkurort handelt.

Für den Änderungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet für den Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO.

Neben der weiteren Festsetzung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahl werden keine Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 1 BauO NW festgesetzt.

Eingriffstatbestand gem. § 8 a BNatSchG

Die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenkomplexes stellt einen Eingriffstatbestand gem. § 8 a BNatSchG dar. Durch die Realisierung des Vorhabens wird der Naturhaushalt infolge der Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt, so daß Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Daher ist ein Landschaftspflegerischer Erörterungsbericht angefertigt worden, der zum einen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in seinem Bestand erfaßt, die Eingriffsintensität bestimmt und zum anderen Aussagen zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen trifft. Dieser Erläuterungsbericht ist Bestandteil dieser Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 10 im Ortsteil Langscheid.

2. Bauleitplanung der Stadt Sundern

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern zum Teil als Wohnbaufläche und zum anderen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet wird aufgrund des relativ geringen Änderungsumfanges und der bereits bestehenden hinreichenden Charakteristik des angrenzenden Planbereiches für nicht erforderlich gehalten.

3. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich 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/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761//1261; Telefax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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).

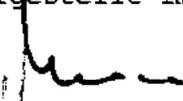
4. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Aufgrund des relativ geringfügigen Änderungsumfanges ist sowohl die Ver- als auch die Entsorgung als gesichert anzusehen, da es sich bei dieser Änderung lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines Erweiterungsbaus handelt.

5. Belastete Bereiche

Belastete Bereiche (Altlastenflächen) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlasten-Verdachtsflächen) sind im Geltungsbereich der Änderung nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Aufgestellt im Oktober 1994


Stadt Sundern
-Planungsamt-