F • H • D
BAU*plan* GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

STADT SUNDERN

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Bauordnung

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 „Ohne Bezeichnung“ im Ortsteil Langscheid.

Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB" mit Datum der Ratssitzung vom 09.03.2006

Begr_2Änd-Erw-Bplan10.doc

F • H • D
BAU*plan* GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Bauleitplanung

Planungsbüro
F•H•D BAU*plan* GmbH

Röhre 46
59846 Sundern

Telefon: 02933 / 780023
Telefax: 02933 / 780024
E-mail: fhd-bauplan@t-online.de

i.Z.m. dem

Stadt Sundern
Amt für Stadtplanung,
Umwelt und Bauordnung

Landschaftspflegerische Begleitplanung Umweltbericht

Garten- u. Landschaftsarchitektin
Margarete Hoberg-Klute

Schwermecketal 2
59846 Sundern

Telefon: 02933 / 6336
Telefax: 02933 / 6356
E-mail: info@hoberg-klute.de

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich

3. Bestehendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

6. Erschließung

7 Bauliche Nutzung

8 Ver- und Entsorgung bzw. Entwässerung

9. Emissionen und Immissionsschutz

10. Bau- und Bodendenkmalpflege

11. Altlasten

12. Grünordnung bzw. Ersatzmaßnahmen

13. Durchführung, Kosten, Zeitplan

14. Beteilungsverfahren

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des Hotels „Seegarten“ in Langscheid beabsichtigt die Erweiterung und teilweise Verlagerung des bestehenden Parkplatzes, wodurch sich die Zahl der Stellplätze von zur Zeit ca. 45 auf etwa 64 erhöhen soll. Im Bereich des Parkplatzes wird darüber hinaus mindestens ein Langzeitstellplatz für einen Bus sowie Kurzparkmöglichkeiten in den breiten Fahrgassen zum Ein- und Aussteigen oder Ein- und Ausladen ermöglich. Die Wendemöglichkeit für Busse ist ebenfalls gegeben.
Ferner plant der Antragsteller vor dem Gebäudekomplex die Anlage eines Gartenbereiches für den Restaurationsbetrieb (Gartencafé).

Die bestehende Parkplatzfläche ist durchgängig bis an das Gebäude heran geschottert, so dass ein strukturiertes bzw. geordnetes Parken derzeit nicht möglich ist. Dies führt nach Aussage des Antragstellers und der Sorpesee GmbH als Betreiber des benachbarten Kurparks dazu, dass an stark frequentierten Tagen auch die unmittelbar an den Parkplatz angrenzenden Rasenflächen des Kurparks zugeparkt werden.

Um diesen Misstand zu beheben, soll der Parkplatz nun durchgängig gestaltet und teilweise in den Bereich des Kurparks erweitert werden. Hierdurch wird ein strukturiertes Parken in vorgegebenen Bereichen möglich. Darüber hinaus erfolgt eine deutliche Abgrenzung zum Kurpark, so dass ein widerrechtliches Parken auf den Kurparkflächen unterbunden werden kann.

Die aus dem Kurpark benötigten Erweiterungsflächen würden im Zuge einer möglichen Realisierung an den Antragsteller verkauft.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Flur 7 und 8, der Gemarkung Langscheid.
Betroffen sind die Flurstücke 27, 358, 399, 433, 96, 92 und 400 der Flur 8 und die Flurstücke 37, 94, 98 und 100 in der Flur 7.
Der Parkplatz schließt an die L 687 innerhalb der Ortsdurchfahrt im Abschnitt 10 , ~km 1,130 im Flurstück 96 der Flur 7 an.
Die zu überplanenden Flächen sind topografisch flach an der Landstraße gelegen und liegen auf einem Niveau von ca. 296,00m ü. NN)

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Sundern, Flur 7 zum Planbereich:

Flurstück	Derzeitige Nutzung im Planbereich	
37 (ganz)	Schotterfläche	275 m²
100 (teilweise)	Schotterfläche	410 m²
94 (teilweise)	Schotter- u. Parkanlage	635 m²
98 (teilweise)	Gehweg	83 m²

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Sundern, Flur 8 zum Planbereich:

Flurstück	Derzeitige Nutzung im Planbereich		
358 (teilweise)	Gebäude- u. Freiflächen	10 m²	
27 (teilweise)	Schotterfläche	140 m²	
433 (teilweise)	Schotterfläche	123 m²	
399 (teilweise)	Schotter- u. Parkanlage	190 m²	
400 (teilweise)	Kurparkanlage	965 m²	
96 (teilweise) -	Landstraße	1930 m² -	Land NRW
92 (teilweise)-	Gehweg, Böschung	142 m² -	Stadt Sundern
64 (teilweise)-	Kurpark	47 m² -	Stadt Sundern

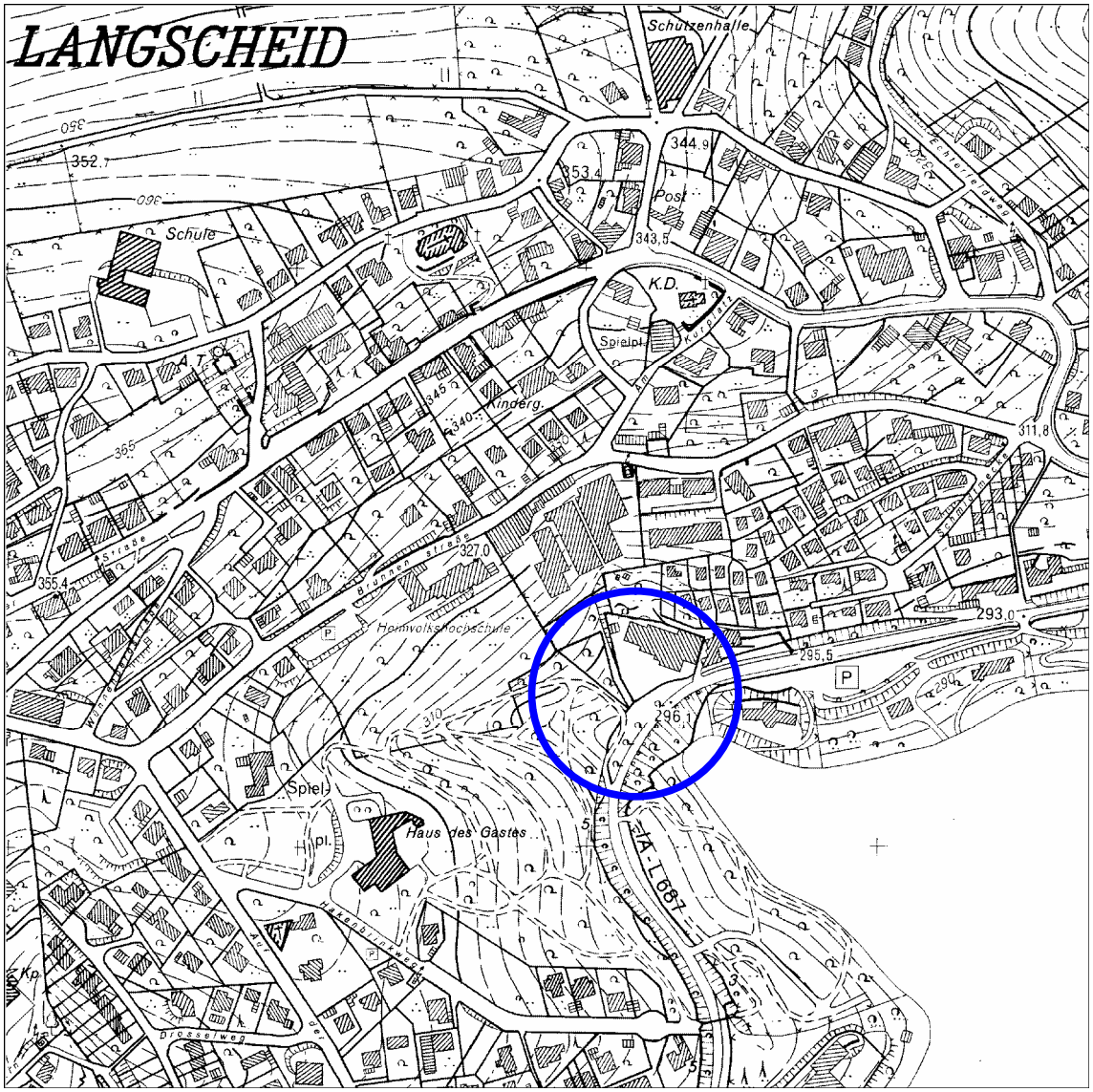
F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Dabei sind folgende Nutzungen vorgesehen:

• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Private Parkfläche	2.585 m²
• Verkehrsflächen öffentlich	2.200 m²
• Fläche für Sichtfelder neben der Straße	165 m²
• **Größe Planbereich:**	**4.950 m²**

Der genaue Grenzverlauf ist im Bebauungsplan dargestellt.
Die einzelnen Grünflächen im Stellplatz sind nicht separat ausgewiesen und nur im LBP zur Berechnung der ökologischen Kompensation eingeflossen.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de



Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

3. Bestehendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung

Der Bereich der betroffenen Flächen liegt im Geltungsbereich von zwei verschiedenen Bebauungsplänen. Der deutlich größere, südwestliche Teilbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. L 4 „Hakenbrink II“, der für diesen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. im südöstlichen Teil „Verkehrsgrün“ festsetzt. Der kleinere, nordöstliche Teil liegt im Geltungsbereich des nicht- qualifizierten Bebauungsplanes Nr. L 10 „ohne Bezeichnung“, der auch den Hotelstandort abdeckt. Darüber hinaus befinden sich kleine Teilbereiche im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10, mit der zum damaligen Zeitpunkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes westlich des Hotelstandortes geschaffen werden sollten. Das Gebäude wurde jedoch nie realisiert.

Um die beantragte Neugestaltung mit Erweiterung des Parkplatzes planungsrechtlich abzusichern ist die Änderung der Bebauungspläne erforderlich. Da sich die Planänderung sachlich auf den im Bebauungsplan Nr. L 10 gelegenen Hotelstandort bezieht soll eben dieser Bebauungsplan Nr. L 10 geändert und erweitert werden. Die Festsetzungen im Bereich des betroffenen Bebauungsplanes Nr. L 4 „Hakenbrink II“ würden mit Rechtskraft der Änderung und Erweiterung für den betreffenden Bereich außer Kraft gesetzt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mittels der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 „Ohne Bezeichnung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines privaten Parkplatzes geschaffen werden.
Der unstrukturierte Park- und damit verbundene Ein- und Ausfahrtsverkehr auf der vorhandenen Schotterfläche soll durch die Anlage von 64 klar ausgewiesenen Stellplätzen verbessert werden.
Die angestrebte Ausweisung zusätzlicher Stellplätze soll seinen Teil dazu beitragen, die ökologisch, verkehrlich und sicherheitstechnisch unbefriedigende städtebauliche Situation am Hotel Seegarten und insgesamt im Ortsteil Langscheid zu verbessern.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird zusätzlich ein Beitrag geleistet um den dringende Bedarf an Parkraum in diesem Bereich des Ortsteiles Langscheid zu decken und um eine gezielte Steuerung der Verkehrsströme in Richtung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie der Gastronomie zu ermöglichen.

Zielsetzungen:

- Entzerrung des ruhenden PKW – Verkehrs
- Schaffung zusätzlichen Parkraumes
- Bündelung des ruhenden Verkehrs an den Besuchszielen
- Vermeidung des „wilden“ Parkens
- Freihaltung von Rettungswegen
- Verminderung von Suchverkehren
- Aufwertung Parkraumsituation
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität i.V.m. dem Kurpark
- Attraktivitätssteigerung des Hotel und Gaststättenbetriebes
- Attraktivitätssteigerung Erholungsschwerpunktes Langscheid – Sorpesee
- Verbesserung der unbefriedigenden Ein- und Ausfahrtssituation zu Landstraße „Zum Sorpedamm“.

5. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Parkplatz aufgrund des minimalen Änderungsumfanges in der Darstellung nicht vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass die zukünftige Nutzung der Fläche als Parkplatz der Darstellung als Wohnfläche bzw. Parkanlage im Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich widerspricht, ist keine Änderung nötig. Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung im Flächennutzungsplan wird auf eine Änderung verzichtet.

Unter Berücksichtigung der v.g. Sachverhalte widerspricht die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 „Ohne Bezeichnung“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht, und berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG). Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

6. Erschließung

Der geplante Stellplatz soll im Bereich der derzeitigen Schotterfläche vor dem Hotel Seegarten installiert werden. Die Landstraße verfügt beidseitig über eine Gehweganlage. Derzeit sind für die beiden Ein- und Ausfahrten die Bordanlagen abgesenkt. Zwischen den Ein- und Ausfahrten sind zwei Birken angeordnet. Auf dem „wild beparkten“ Schotterparkplatz können bisher ca. 45 Fahrzeuge parken. Der Platz wird auch für das Abstellen von Reisebussen genutzt. Die zulässige Geschwindigkeit auf der L 687 liegt bei 50 km/h. Die Landstraße ist in der Zuführungsstrecken ca. 6,20-6,30m breit, im direkten Kurvenbereich bis auf ca. 6,80 m aufgeweitet.

Durch den neuen Parkplatz wird hauptsächlich eine neue Situation auf dem eigentlichen Parkplatz geschaffen. Die Parkplatzfläche wird in Richtung- Südwesten verschoben, um Fläche für die Gestaltung des Außenbereiches der Gastronomie freizuhalten. Die Parkplatzfläche wird um ca. 40% vergrößert. Es werden 64 Stellplätze ausgewiesen. Die Fahrgassen sowie die Ein- und Ausfahrten des Parkplatzes sind für die Fahrgeometrie von Standardreisebussen ausgelegt. In den Fahrgassen ist das Parken zum Ein- und Ausladen bzw. zum Ein- und Aussteigen möglich. Mindestens ein Bus kann längs auf der südwestlichsten Fahrgasse parken ohne den PKW-Verkehr zu behindern. Die Situation der Anbindungen verändert sich nur geringfügig. Es bleiben weiterhin zwei Ein- und Ausfahrten, die nur wie der Parkplatz auch verschoben werden. Die Bordanlagen werden entsprechend abgesenkt. Es verbleibt der Charakter einer Grundstückszufahrt mit durchgezogener Bordanlage und Gehweganlage.
Der Ablauf auf dem Parkplatz wir sortiert und besser geregelt. Busse können weiterhin im Fahrgassenbereich halten und auch durch die Fahrgassen rangieren bzw. den Parkplatz auch als Wendeschleife befahren.

Nach RAS-K1 gilt: $V_k = V_{zul} = 50$ km/h
Nach RAS-L gilt hier: $V_{zul} = V_{85} = 50$ km/h

Nach der RAS-K-1, Tabelle 12 wird eine Anfahrtssichtweite von 70m für $V_{k\text{-}zul} = 50$ km/h als angemessen angesehen. Diese Sichtweite kann eingehalten werden.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Tabelle 12: Schenkellänge l (m) der Sichtfelder in der übergeordneten Straße

Kategorien-gruppe	Geschwindigkeit V_{85} [km/h]							
	100	90	80	70	60	50	40	30
A	200 (300)	170 (250)	135 (210)	110 (175)	85	70	–	–
B	–	–	–	110	85	70	–	–
C	–	–	–	–	–	70	50	–

Als Anfahrsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrzeuge aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtfelder freigehalten werden, deren Schenkellänge l (m) in der übergeordneten Straße (Tab. 12) zu entnehmen sind. Die Schenkellängen des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer sollen l_R=30m, bei beengten Verhältnissen l_R=20 m betragen.
Lassen sich die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrsicht insbesondere innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind flankierende Maßnahmen erforderlich.
Innerhalb bebauter Gebiete wird auf die Freihaltung einer Annäherungssicht in der Regel verzichtet (städtebauliche Gesichtspunkte, parkende Fahrzeuge am Fahrbahnrand).
Die Fahrzeuge fahren aus dem Stand aus dem Parkplatz aus. Gegebenfalls sind hierzu flankierend Stoppschilder bei der Ausfahrt aus dem Stellplatz anzuordnen.
Um das südlichste Sichtfeld freizuhalten müssen 3 Bäume an der Ostseite der Landstraße gerodet werden.
Die Sichtfelder müssen als Bestandteil des Bebauungsplans per Festsetzung gesichert werden.

Fazit:

Die Situation wird gegenüber dem Ist-Zustand durch die bessere Parkraumordnung verbessert. Die Sichtweiten können freigehalten werden. Der durch die zusätzlichen Stellplätze entstehende höhere Abbiegeverkehr bleibt in einem verträglichem Maß und sollte keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 687 haben.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

7.Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung und Erweiterung soll der eigentliche Bereich der Veränderung des Bebauungsplanes Nr. L 10 „Ohne Bezeichnung“ als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt werden. Auf den betreffenden Flächen sollen insgesamt ca. 65 zusätzliche Parkplätze für PKW´s sowie ein Busstellplatz (in der Fahrgasse) angelegt werden, die insbesondere der Deckung des Stellplatzbedarfs an den Wochenenden bzw. Feiertagen im Sommer dienen sollen.
Die Landstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Von weiteren Differenzierungen der Festsetzungen in dem Änderungsbereich wird abgesehen, da die Nutzung der Verkehrsflächen und somit die Art der baulichen Nutzung durch die besondere Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ bzw. “öffentliche Verkehrsfläche“ hinreichend genau bestimmt sind. Änderungen in der Detailplanung bleiben somit möglich, ohne das sich das grundsätzliche Planungsziel (Anlage von Parkplätzen) verändert.

Maß der baulichen Nutzung

Von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsentwurf aufgrund der geplanten Art der Nutzung abgesehen. Begrenzungen hinsichtlich der Zahl der Stellplätze ergeben sich aus der örtlichen Situation bzw. der Flächengrößen und –zuschnitte.

Bauweise / Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich bei der Planänderung lediglich um eine Flächenausweisung handelt und eine Errichtung baulicher Anlagen nicht vorgesehen ist, kann auf Festsetzungen der Bauweise bzw. der Grundstücksausnutzung in Form von Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung bzw. die Anwendung örtlicher Bauvorschriften sind in den Änderungsbereichen nicht erforderlich.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

8. Ver- und Entsorgung bzw. Entwässerung

Die Entwässerung der Parkflächen erfolgt über wasserdurchlässige Oberflächen bzw. durchlässige Betonsteinpflastersysteme (Ökopflaster). Über zusätzliche einzelne Straßeneinläufe wird das Niederschlagswasser, welches ggf. bei Starkregen nicht versickern kann, in den unter dem Planbereich liegenden verrohrten Graben eingeleitet, der in der Sorpe mündet. Die eigentlichen Stellplätze werden aus ökologischem Pflasterbelag erstellt, sodaß es nur bei einem starkem Regenereignis zum Abfluss kommt. Die Belastung des Niederschlagswassers aus den Parkflächen ist dem aus einer Wohnbebauung gleich zu setzten. Eine Behandlung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich.
Die Versorgung der Flächen wird nur in Form einer Beleuchtungsanlage benötigt. Diese wird durch die Stromversorgung aus dem Hotel installiert.

9. Emissionen und Immissionsschutz

Die nordöstlich gelegenen Wohnbauflächen, die als schützenswerte Bauflächen anzusehen sind, liegen im Schatten des Hotels. Die zusätzliche Lärmbelästigung durch ca. 20 zusätzliche Stellplätze wird durch die geregelte strukturierte Parkraumgestaltung und damit wegfallenden Suchverkehr kompensiert. Der Verkehr der Landstraße ist sicher höher und überlagert den Lärm auf dem Parkplatz.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Planbereich 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 Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-169 oder 02933/81-0) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) 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).

11. Altlasten

Im Plangebiet sind im Verzeichnis der Altablagerungen und Altsstandorte des Hochsauerlandkreises unter der Flächennummer 194613-0144 eine 5 bis <10 Meter mächtige Aufschüttung verzeichnet ist. Diese hat in Südwest-Nordost-Richtung eine Ausdehnung von etwa 110m bei einer Breite von ca. 40m. Sie erstreckt sich vom Hotel/Restaurant „Seegarten“ (das Gebäude befindet sich bereits im Bereich der dargestellten Aufschüttung) über den bestehenden Parkplatz bis in den Kurpark hinein.
Bei der Auffüllung handelt es sich um eine Verfüllung eines sich ehemals in diesem Bereich befindlichen Seitenarmes der Sorpetalsperre. Informationen ,welche Materialien zum damaligen Zeitpunkt zur Verfüllung benutzt wurden liegen allerdings nicht vor.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

Nach dem Altlastenerlass vom 14.03.2005 ist die Stadt Sundern wegen der nicht auszuschließenden Untergrundverunreinigungen verpflichtet der Altlastenfrage nachzugehen.
Im Rahmen der Bautätigkeiten für das Hotel, den zugehörigen Parkplatz und die Kurparkanlage ist es zu keinen dokumentierten Auffälligkeiten hinsichtlich des Vorkommens von Untergrundverunreinigungen gekommen. Da die mittels der 2. Änderung und Erweiterung angestrebte Erweiterung des bestehenden Parkplatzes darüber hinaus im Hinblick auf etwaige Untergrundverunreinigungen keine sensible Nutzung darstellt, kann zum jetzigen Zeitpunkt auf weitere Untersuchungen verzichtet werden. Im Rahmen der Bautätigkeit zur Erweiterung des Parkplatzes wird verstärkt auf Besonderheiten der Bodenbeschaffenheit zu achten sein.

12. Grünordnung bzw. Ersatzmaßnahmen sowie Umweltbericht

Bei der Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft . Daher ist nach §6 Abs. 2 des Landschaftsgesetzes die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich.

Zielsetzung und Umfang des Planes

Grundlage ist das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz- LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV.NW. S. 382).
Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der geplanten Baumaßnahme zu berücksichtigen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft auf das Nötigste minimiert werden und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen oder ersetzt und den verschiedenen Schutzgütern Rechnung getragen wird.
Der Plan enthält in Text und Karte Ausgleichsmaßnahmen gem. §6 Abs.4 LG.

13. Durchführung, Kosten, Zeitplan

Der Veranlasser der Maßnahme wird auch Investor sein und die Parkfläche erstellen. Die bauliche Erstellung und die finanziellen Rahmenbedingungen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Realisierung der Maßnahme soll im Frühjahr 2006 erfolgen.

14. Beteiligungsverfahren

14.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 24.01.2006 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass der Entwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 „Ohne Bezeichnung“ im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006 ausgelegen hat.

Der Umwelt- und Planungsausschuss nimmt ferner zur Kenntnis, dass seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zum Planentwurf vorgetragen wurden.

Des weiteren nimmt der Umwelt- und Planungsausschuss zur Kenntnis, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht informiert wurden.

Zu den seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss wie folgt:

1. Zum Schreiben des Westfälischen Museums für Archäologie, Olpe, vom 24.01.2006

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Änderungsentwurf enthalten. Der Anregung wird insofern entsprochen.

2. Zum Schreiben des Hochsauerlandkreises, Meschede vom 11.01.2006

FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Hinweis des FD 34 wird zur Kenntnis genommen.

Die unter der Flächennummer 194613-0144 im Altlastenkataster des HSK verzeichnete Aufschüttung hat in Südwest-Nordost-Richtung eine Ausdehnung von etwa 110 Metern bei einer Breite von ca. 40 Metern. Sie erstreckt sich vom Hotel/Restaurant „Seegarten“ (das Gebäude befindet sich bereits im Bereich der dargestellten Aufschüttung) über den bestehenden Parkplatz bis in den Kurpark hinein.

Bei der Auffüllung handelt es sich um eine Verfüllung eines sich ehemals in diesem Bereich befindlichen Seitenarmes der Sorpetalsperre. Welche Materialien zum damaligen Zeitpunkt zur Verfüllung benutzt wurden ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Bautätigkeiten für das Hotel, den zugehörigen Parkplatz und die Kurparkanlage ist es zu keinen dokumentierten Auffälligkeiten hinsichtlich des Vorkommens von Untergrundverunreinigungen gekommen. Da die mittels der 2. Änderung und Erweiterung angestrebte Erweiterung des bestehenden Parkplatzes darüber hinaus im Hinblick auf etwaige Untergrundverunreinigungen keine sensible Nutzung darstellt, kann nach Auffassung der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt auf weitere Untersuchungen verzichtet werden. Der Investor wird jedoch über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt und gebeten, im Rahmen der Bautätigkeit zur Erweiterung des Parkplatzes verstärkt auf Besonderheiten der Bodenbeschaffenheit zu achten.

FD 35 – Untere Landschaftsbehörde, Naturparke

Der Anregung des FD 35 sollte gefolgt werden.

Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Planentwurf aufgenommen.

Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

3. Zum Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Meschede v. 20.01.2006

Die umfangreichen Hinweise hinsichtlich der Abstimmung der Straßenplanung, der erforderlichen Schriftwechselvereinbarung, der Kostenbeteiligung für die Neuanbindung, des Oberflächenwasserabflusses sowie der Sichtfelder werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

Bezüglich der Bitte um Darstellung der Organisation der Stellplätze im Änderungsplan stellt der Umwelt- und Planungsausschuss fest, dass bereits eine nachrichtliche Darstellung im Planentwurf erfolgt ist. Eine darüber hinaus gehende, planungsrechtlich verbindliche Festsetzung der Organisation der Stellplätze und Zuwegungen wird seitens des Umwelt- und Planungsausschuss nicht befürwortet, da der störungsfreie Verkehrsfluss auf dem Parkplatz im Hinblick auf mögliche Rückstaus auf die L 687 im Baugenehmigungsverfahren geprüft und somit sichergestellt wird. Eine Festsetzung der Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen hätte zur Folge, dass der Investor keine Flexibilität hinsichtlich der tatsächlichen Organisation des Parkplatzes mehr hätte und schon kleinere Abweichungen ein erneutes planungsrechtliches Änderungsverfahren nach sich zögen.
Der Anregung wird im v.g. Umfang gefolgt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Sundern am 09.01.2006 abgeschlossen wurde.

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt auf Grundlage des vorstehenden Abwägung die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

F • H • D
BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
Röhre 46 * 59846 Sundern
Tel.: 02933 / 780023 * Fax: 780024
Eisborner Weg 16a * 58710 Menden
Tel.: 02373 / 984974 * Fax: 984975
eMail : FHD-BAUplan@t-online.de

14.2 Ergebnis der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass der Planentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 “Ohne Bezeichnung” gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2006 bis einschließlich 03.03.2006 öffentlich ausgelegen hat und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.02.2006 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden sind.

Der Rat der Stadt Sundern nimmt ferner zur Kenntnis, dass weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen zum Planentwurf vorgetragen wurden.

Den mit Stellungnahme des Landesbetrieb Straßen NRW vom 02.03.2006 erfolgten Hinweis bezüglich der Schriftwechselvereinbarung nimmt der Rat der Stadt Sundern zur Kenntnis.

Der Rat der Stadt Sundern beschließt vorbehaltlich der noch abzuschließenden Schriftwechselvereinbarung die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. L 10 “Ohne Bezeichnung” in der Fassung vom 09.03.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Begründung in der Fassung vom 09.03.2006 wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

59846 Sundern, im März 2006

Der Aufsteller

59846 Sundern, im März 2006

Vertreter Stadt Sundern