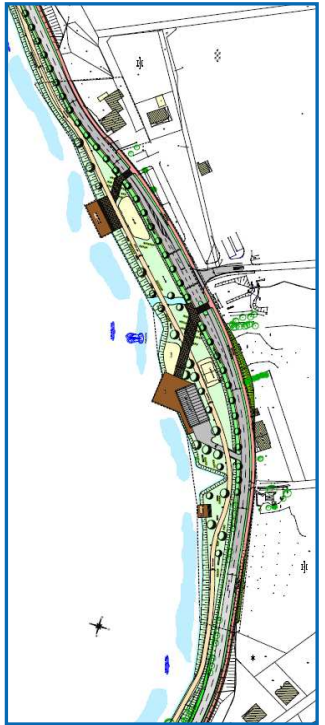




Begründung
zur 1. Änderung und
Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. A 26
„Ferienhausanlage Amecke“

■ Vorentwurf



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“

Stadt Sundern – Ortsteil Amecke

Begründung zum Vorentwurf

Fassung: März 13

Impressum

Herausgeber:

Stadt Sundern
Amt für Stadtplanung, Umwelt und Bauordnung
Rathausplatz 1
59846 Sundern
www.sundern.de

Ansprechpartner:

Lars Ohlig
Dieter Leser

Projektleitung und Bearbeitung:

Lars Ohlig
Tel. 02933.81229
l.ohlig@stadt-sundern.de

Dieter Leser
Tel. 02933.81206
d.leser@stadt-sundern.de

Verfahrensstand:

Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligungen gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

Datum:

4. März 2013



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Räumliche und strukturelle Situation
4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
 - 4.1 Vorgaben der Landesplanung
 - 4.2 Vorgaben der Landesplanung
 - 4.3 Vorgaben der kommunaler Planung
5. Planungsrechtliche Situation
6. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 6.1 Bauliche Nutzung
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung
 - 6.2 Verkehrliche Erschließung
 - 6.2.1 Äußere Erschließung
 - 6.2.2 Innere Erschließung
 - 6.3 Natur und Landschaft
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG
 - 6.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung
 - 6.5.3 Strom- / Gasversorgung
 - 6.5.4 Abfallentsorgung
 - 6.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung
 - 6.6 Belange des Denkmalschutzes
 - 6.7 Altlasten, Altstandorte
 - 6.8 Bodenordnung



7. Umweltbericht (*wird im Rahmen des Verfahrens vervollständigt*)
 - 7.1 Beschreibung der Planung
 - 7.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter
 - 7.3.1 Schutzgut Mensch
 - 7.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere Biotope
 - 7.3.3 Schutzgut Boden
 - 7.3.4 Schutzgut Wasser
 - 7.3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 7.3.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 7.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter
 - 7.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 7.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 7.4.2 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung
 - 7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter
 - 7.5.1 Schutzgut Mensch
 - 7.5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere Biotope
 - 7.5.3 Schutzgut Boden
 - 7.5.4 Schutzgut Wasser
 - 7.5.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 7.5.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 7.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter
 - 7.6 Alternativen
 - 7.6.1 Alternative Standorte
 - 7.6.2 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 7.7 Eingriffsbilanzierung
 - 7.7.1 Ist-Zustand
 - 7.7.2 Planungszustand
 - 7.7.3 Planungszustand einschl. interner Kompensationsmaßnahmen
 - 7.7.4 Flächenbilanz
 - 7.7.5 Externe Kompensation
 - 7.8 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 7.9 Monitoring
 - 7.10 Zusammenfassung
8. Durchführungsmaßnahmen
9. Kosten / Zeitrahmen
10. Planungsgrundlagen / Literatur / Anhang / Gutachten



1. Vorbemerkungen

Der Kreis Olpe hat im Jahr 2009 gemeinsam mit den Anrainerkommunen am Biggensee das Projekt „NaturErlebnisgebiet Bigge-/Listersee“ in den REGIONALE 2013-Prozess eingebracht. Ziel des Projektes war die Entwicklung von Freizeit- und Tourismusangeboten. Der Naturraum Biggensee – Listersee sollte mit Blick auf Freizeitwert und Tourismusangebote deutlich aufgewertet und als attraktives Naturerlebnisgebiet für die Region und über die Grenzen Südwestfalens hinaus etabliert werden.

Bei der Verleihung des 2. Sterns für dieses Projekt im März 2010 wurde seitens der Bezirksregierung und der Südwestfalen-Agentur jedoch deutlich gemacht, dass ein 3. Stern – und somit die Realisierungsphase – wohl nur erreichbar sein würde, wenn eine Einbettung des REGIONALE-Projektes „NaturErlebnisgebiet Bigge-/Listersee“ in eine Gesamtkonzeption aller südwestfälischen Seen erfolgen würde.

Im Rahmen eines Gespräches mit der Bezirksregierung, der Südwestfalen-Agentur, den beteiligten Kreisen und Kommunen wurde ein solches Vorgehen im März 2011 grundsätzlich befürwortet. Somit sollen nun auch Möhne-, Sorpe-, Henne- und Diemelsee im Zuge der REGIONALE 2013 aufgewertet und attraktiver gestaltet werden und die Projektidee damit eine überregionale Dimension erhalten. Aufbauend auf den Erfahrungen des REGIONALE-Projektes „NaturErlebnisgebiet Bigge-/Listersee“ soll an den vier weiteren großen Seen in Südwestfalen die Lebens- und Aufenthaltsqualität steigen.

Das REGIONALE-Projekt wurde folgerichtig in „Sauerland-Seen“ umbenannt. Unter Federführung des Hochsauerlandkreises wurde bis Ende 2011 eine Konzeption mit möglichen Maßnahmen entwickelt. Ziel des Projektes ist es, das sich durch die Seen im Sauerland bietende touristische Potenzial besser zu nutzen und ihr Profil als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt zu schärfen. Gleichzeitig soll die Bedeutung der Seen als identitätsstiftendes Element für die Region herausgearbeitet und somit zu einer nachhaltigen Entwicklung und Attraktivierung der örtlichen Strukturen sowie zur Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität der Bevölkerung vor Ort beigetragen werden.

Die Seen sollten im Prozess nicht getrennt betrachtet werden, da jeder See seine besonderen Stärken hat, die innerhalb einer Gesamtstrategie gefördert werden sollen. Der Masterplan Seen im Sauerland wurde somit projektbezogen zu einem „Masterplan Seen im Sauerland 2.0“ fortgeschrieben. Mittels dieses gemeinsam erarbeiteten und regional abgestimmten Handlungskonzeptes wurden für jeden See Kernbereiche und individuelle Projektideen aufgezeigt. Die Konkretisierung in umsetzungsfähige Maßnahmen und deren Realisierung erfolgte nunmehr in Eigenverantwortung der Projektpartner.

Im Rahmen der Konzepterstellung für den Sörpensee wurden mehrere Einzelprojekte für den Sörpensee erarbeitet, die im Rahmen des übergreifenden Projektes „Sauerland-Seen“ angegangen werden sollen. Hierzu zählen u.a.:

- die Aufwertung der Wegeverbindung zwischen der Ortsmitte Amecke und Haus Amecke/Golfplatz,
- die Fortführung der Wegeverbindung durch das Sorpetal vom Golfplatz nach Stockum,
- die Aufwertung des Rundweges um das Vorbecken Amecke als „Wasser- und AtemAktiv AirLebnisweg“,
- die Umgestaltung des Dorfplatzes in Amecke sowie
- der Bau einer Promenade am östlichen Ufer des Vorbeckens

Darüber hinaus wurden sog. „Allianzprojekte“ sowie die Fortführung der Zusammenarbeit zwischen allen beteiligten Seen auch über 2013 hinaus vereinbart.

Das REGIONALE-Projekt „Sauerland-Seen“ wurde Ende März 2012 mit dem 2. Stern ausgezeichnet. Seither arbeiten die betroffenen Kommunen an der Konkretisierung ihrer Projektbausteine, mit dem Ziel, im Frühjahr 2013 den 3. Stern zu erlangen. Ein entsprechender Antrag der Stadt Sundern wurde im September 2012 bzw. aktualisiert im Februar 2013 bei der Südwestfalenagentur gestellt. Gleichzeitig wurden seitens der Stadt Sundern Anträge auf Bewilligung von Mitteln aus den Fördertöpfen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms (RWP) sowie der ländlichen Entwicklung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Hiermit sollen zunächst die mit Priorität 1 vorgesehenen Maßnahmen „Uferpromenade“ und „Wasser- und AtemAktiv AirLebnisweg“ bis 2014 umgesetzt werden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ bildet hierbei die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der „Uferpromenade“ und die Verlegung der L 687.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Eine Zielsetzung der Stadtentwicklung in Sundern ist es, über die Attraktivierung des Wohn- und Lebensumfeldes der Sunderner Bürger die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern. Ein weiteres Ziel besteht darin, die touristischen Potenziale Sunderns weiter zu qualifizieren bzw. aufzuwerten, was wiederum als Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Sundern zu sehen ist.

Die Stadt Sundern hat in den vergangenen 10 Jahren im Saldo relativ hohe Wanderungsverluste zu verzeichnen. Aus Sicht der Stadt Sundern leistet auch eine Qualifizierung des Wohnumfeldes – z.B. durch Investitionen in die Freizeitinfrastruktur – einen Beitrag dazu, diese Migrationseffekte abzumildern. Gleichzeitig ist die Schaffung einer ausreichenden Zahl an qualifizierten Arbeitsplätzen ebenfalls ein Baustein, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

1995 verfügte Sundern insgesamt noch über ca. 9.750 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort. Bis 2010 sank diese Zahl kontinuierlich bis auf gut 7.900 Personen. Zwar ist Sunderns Wirtschaft durch einen Anteil von über 60% an Beschäftigten in Unternehmen des produzierenden Gewerbes geprägt, jedoch bildet der Tourismussektor ein weiteres wichtiges Standbein der heimischen Wirtschaft. Daher wird ein Hauptaugenmerk auf die Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsangebote gelegt.

Vor diesem Hintergrund ist auch die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung einer Uferpromenade am östlichen Ufer des Vorbeckens der Sorpetalsperre zu sehen.

Zur Zeit liegt der von der Änderung und Erweiterung betroffene Bereich jeweils teilweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ (östlicher Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung, rechtskräftig seit 16.03.2009) sowie Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“ (westlicher Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung, rechtskräftig seit 17.05.1975) und ist somit planungsrechtlich als baulicher Innenbereich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

Da die Planung jedoch über den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ hinaus geht und bestehende anderweitige Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“ entgegenstehen, ist die Planungsabsicht mit derzeitigem Planungsrecht nicht umzusetzen. Somit ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Uferpromenade eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich.

Die Planung firmiert als „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“, da dies der aktuellere Plan ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“ in weiten Teilen überholt sind. Ziel ist es, künftig den Bebauungsplan Nr. A 9 mittels des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. A 26 bzw. dessen Änderungen gänzlich zu überlagern.

Da durch die Änderung des Geltungsbereiches die Grundzüge der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ beabsichtigten Planung betroffen werden, kann die Erweiterung des Bebauungsplanes nicht im sog. „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ dient der planungsrechtlichen Legitimierung der im Rahmen des REGIONALE 2013-Projektes „Sauerland-Seen“ geplanten Uferpromenade am Vorbecken Amecke und somit mittelbar auch der hiermit einhergehenden Stärkung des Tourismus bzw. der Tourismuswirtschaft sowie der damit verbundenen Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.



Zusammenfassend verfolgt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung des Erholungsschwerpunktes Amecke – Sörpessee
- Steigerung der Lebensqualität der lokalen Bevölkerung
- Stärkung der Tourismuswirtschaft einschl. Sicherung von Arbeitsplätzen
- Bindung der Menschen an die Region
- Minderung der Auswirkungen des Demographischen Wandels

konkrete Zielsetzungen:

- Verlegung der Landstraße
- Schaffung eines Radweges
- Schaffung einer Uferpromenade
- Schaffung einer Gastronomie
- Vermeidung des „wildern“ Parkens in der Landschaft
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität am See

3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Erholungsort Amecke hat zur Zeit 1.615 Einwohner (Quelle: MESO, 31.01.2013) von denen 1.456 Menschen ihren Hauptwohnsitz und 159 ihren Nebenwohnsitz in Amecke gemeldet haben. Der Ortsteil ist neben Langscheid der zweite am Sörpessee gelegene Ortsteil im Stadtgebiet Sundern, wobei Amecke im Gegensatz zu Langscheid nicht unmittelbar am Hauptbecken des Stausees sondern am südlichen Vorstaubecken liegt. Anders als Langscheid verfügt Amecke über einen historisch gewachsenen Ortskern, der sich ca. 200 Meter südlich des Vorbeckens befindet.

Amecke stellt aufgrund seiner Lage am Sörpessee einen beliebten Wohnort dar, wobei der Anteil auswärtiger Zuzüge im Gegensatz zu den übrigen Ortsteilen im Stadtgebiet Sundern – mit Ausnahme von Langscheid – sehr hoch ist. Neben seiner Funktion als Wohnort gilt Amecke auch als beliebter Zweitwohnsitz. Insbesondere im direkten Umfeld des Vorbeckens erstrecken sich mit den Quartieren „An der Hesse“, „Westufer“ (westlicher Bereich) sowie „Am Roden“ (östlicher Bereich) die stadtgebietsweit größten Wochenendhausgebiete. Derzeit versucht eine Bürgerinitiative, diese Gebiete in Wohngebiete umwandeln zu lassen, um das dauerhafte Wohnen in den Bereichen zu legitimieren. Im Gegensatz zu Langscheid verfügt Amecke nur über ein relativ geringes touristisches Infrastrukturangebot.

Die Wohngebiete Ameckes erstrecken sich überwiegend abseits des Vorbeckens südlich der Landstraße 686. Hier liegt auch der historische Ortskern. Südlich befindet sich mit dem Denkmal „Haus Amecke“ eine gut erhaltene und bewohnte Schlossanlage, die wiederum am nördlichen Rand des sich anschließenden Golfplatzes liegt. Weitere Wohngebiete erstrecken sich im Bereich „Kaltenborn“, nördlich der L 686. Beidseitig der Kreisstraße 5 „Illingheimer Straße“ liegen relativ große gewerbliche Bauflächen, die jedoch vom See durch einen Berghang separiert sind. Rund um das Vorbecken liegen wie bereits erwähnt die Wochenendhausgebiete. Die L 686 bildet hier – gemeinsam mit der L 687 in Nord-Süd-Richtung – ein trennendes Element zwischen den Freizeitwohnbereichen und den eigentlichen Wohngebieten.

Etwa 1 km nördlich des Ortskerns plant ein holländischer Investor auf Höhe des Vordamms die Errichtung einer Ferienhausanlage mit über 220 Gebäuden sowie einem Freizeitzentrum und einem Hotel. Die betreffenden Flächen sind bereits teilweise gerodet worden. Mit dem Bau soll nach derzeitigem Kenntnisstand Ende 2013 bzw. Anfang 2014 begonnen werden. Die Ferienhausanlage wird planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ gesichert. Die mit der 1. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes beabsichtigte planungsrechtliche Legitimation der Uferpromenade befindet sich im südlichen bzw. südwestlichen Randbereich der geplanten Ferienhausanlage. Der mit der Planänderung beabsichtigte Bau der Promenade bildet somit ein wichtiges räumlich-funktionales und gestalterisches Bindeglied zwischen dem Ort Amecke, den Wochenendhausgebieten am Ostufer, dem Hauptsee und nicht zuletzt auch der Ferienhausanlage.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 ist an dem Gebot der städtebaulich sinnvollen, sachdienlichen, den Planungszielen angemessenen und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung genügenden Abgrenzung des Plangebietes ausgerichtet.

Der ca. 7,3 ha große Planbereich umfasst den gesamten östlichen Uferbereich des Sorpe-Vorbeckens im Ortsteil Amecke (vgl. Abb. 01). Im Westen ragt der Geltungsbereich etwa um 30-40 Meter über das Seeufer hinaus auf die Wasserfläche des Vorbeckens. Die nördliche Grenze bildet der Amecker Damm, die südliche Grenze das südliche Ende der geplanten Baumaßnahme im Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke über die Sorpe. Östlich wird der Geltungsbereich weitestgehend von der Ostgrenze des geplanten Radweges entlang der L 687 bzw. teilweise von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. A 26 begrenzt. Der Geltungsbereich orientiert sich dabei an den von der Änderung tatsächlich betroffenen Bereichen und ist im Hinblick auf den Umfang sachgerecht und zweckmäßig.

Abb. 01: Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Quelle: Stadt Sundern, 2013

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Änderungsentwurf gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Amecke ganz oder teilweise:

- Flur 3 Flurstücke 30, 33, 34, 35, 54, 87 und 88
- Flur 4 Flurstücke 192, 193 und 249
- Flur 11 Flurstücke 22, 25, 361, 362, 363, 498, 606, 607, 608, 610, 612 und 619
- Flur 15 Flurstücke 2, 7, 8, 47, 48, 49, 51 und 52.

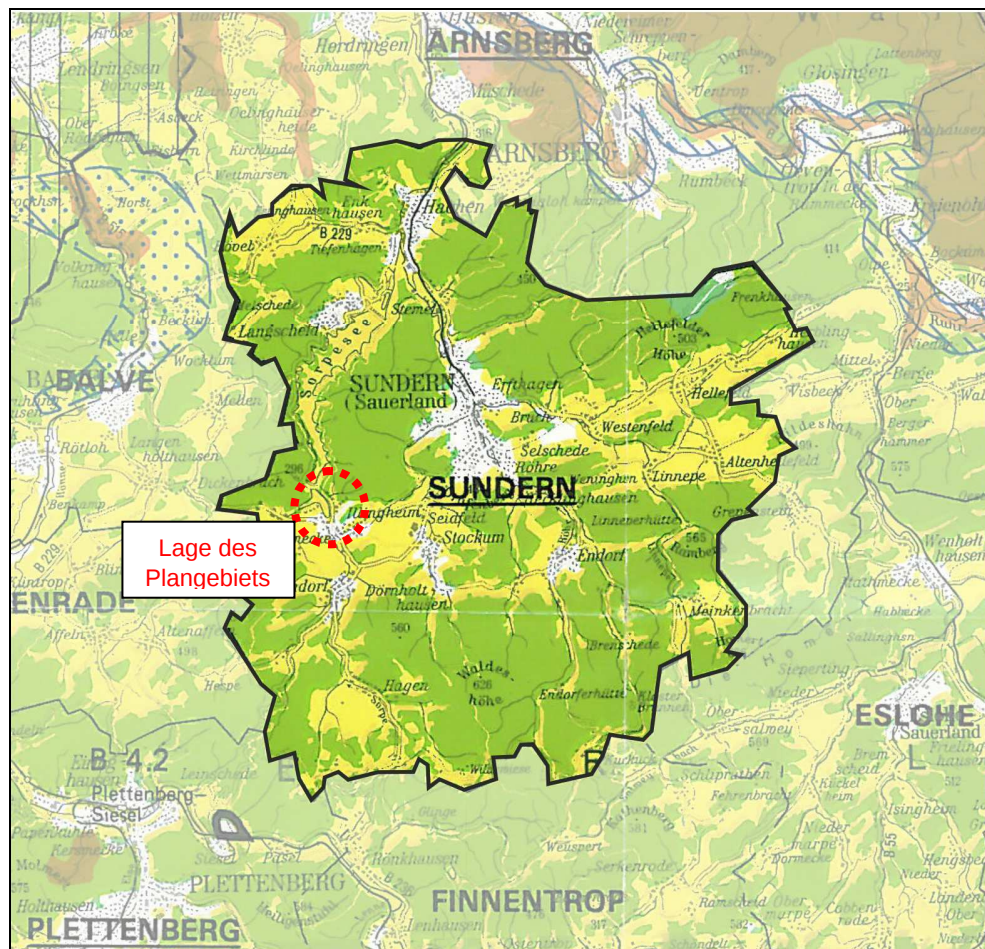


4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Landesplanung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und hat somit mittelbar die Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen. Der der Planung zu Grunde liegende Flächennutzungsplan hat die Ziele der Raumordnung laut § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung laut § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ferner sind landespolitische Zielsetzungen in die vorgeschriebene Abwägung öffentlicher und privater Belange einzubeziehen.

Abb. 02: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)



Quelle: LEP NRW 1995 Teil B

Die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen ist im Landesplanungsgesetz (LPIG) geregelt. Die Vorgaben zur Landesplanung beruhen demnach auf dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) und dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW). Die im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gelten unmittelbar für alle Behörden, Planungsträger und Gemeinden. Die hieraus abgeleiteten Ziele sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 37 LEPro). Das LEPro NRW ist zum 31.12.2011 außer Kraft gesetzt worden.



Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) aus dem Jahr 1995 wiederum stellt die Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung heraus. Ziele des LEP NRW sind für Kommunen bindend, während die im LEP enthaltenen Grundsätze der Abwägung unterliegen. Zurzeit wird ein neuer „Landesentwicklungsplan 2025“ erarbeitet, der mit dem Landesentwicklungsprogramm zusammengeführt werden soll.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ ist demnach Bestandteil einer Planhierarchie, die sich wie folgt darstellt:

- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan

Die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW gliedern sich in raumstrukturelle Zielsetzungen, Flächenvorsorge und Infrastruktur. Gemäß LEP NRW ist Sundern ein Entwicklungsschwerpunkt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, der die Voraussetzungen für eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen bietet (Mittelzentrum mit einem Versorgungsbereich von mehr als 25.000 Einwohnern). Sundern befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Arnsberg, Meschede und Plettenberg, welche einen größeren Funktionsumfang aufweisen. Darüber hinausgehende Funktionen werden von den Oberzentren Hagen und Dortmund übernommen.

Vorgaben des LEP NRW stehen dem mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ geplanten Vorhaben nicht entgegen.

4.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne (ehemals Gebietsentwicklungspläne – GEP) weiter konkretisiert. Mit der Aufstellung des Regionalplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg werden die dort enthaltenen Planaussagen zu formellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung und stellen damit die wesentliche Grundlage für die erforderliche Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 34 LPlG NRW dar.

Der für das Stadtgebiet Sundern relevante, neu aufgestellte Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) ist seit dem 30.03.2012 gem. § 14 LPlG rechtswirksam. Die grundsätzlichen Zielsetzungen des neuen Regionalplanes beziehen sich u.a. auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation aber auch auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft.

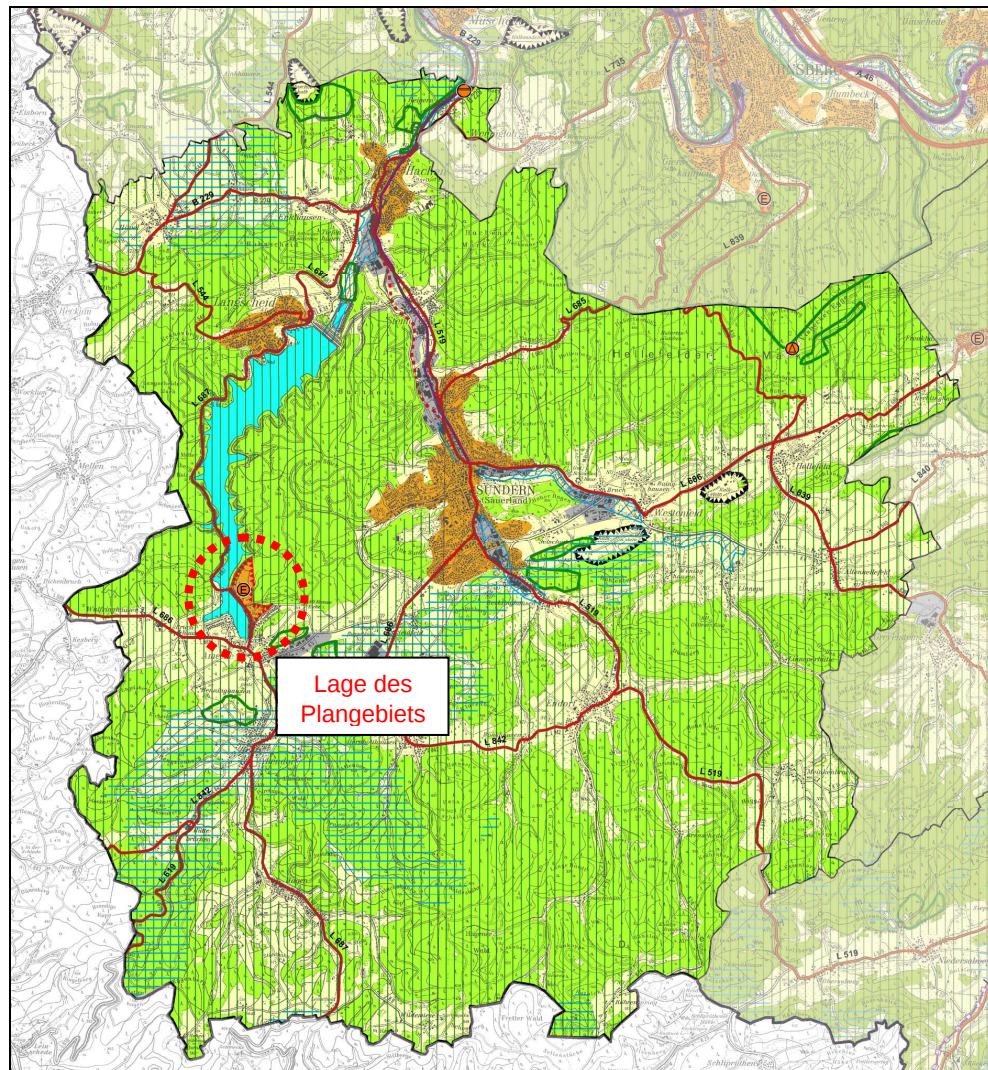
Der Regionalplan befasst sich von seinem Wesen her ausschließlich mit raumbedeutsamen Vorhaben. Hierzu zählt auch die Ferienhausanlage Amecke, die mittels der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft 10.02.2009) bzw. des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ (Rechtskraft: 16.03.2009) planungsrechtlich legitimiert wurde.

Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können wurde im Vorfeld der Planungen für die Ferienhausanlage der Gebietsentwicklungsplan (heute: Regionalplan) mittels der 19. Änderung der Planungsabsicht angepasst. Unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Regionalplanung wird der Bereich der Ferienhausanlage seither ebenso wie der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der zweckgebundenen Nutzung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ dargestellt.

Somit entspricht die Planungsabsicht – auch unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Regionalplanes – den Vorgaben der Regionalplanung.



Abb. 03: Auszug aus dem Regionalplan (Stadtgebiet Sundern)



Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis)

4.3 Vorgaben kommunaler Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 1980 wird derzeit neu aufgestellt. Im Frühjahr des Jahres 2013 sollen die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Mit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ist voraussichtlich Anfang 2014 zu rechnen.

Im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern ist der westliche Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung als „Wasserfläche“ dargestellt. In den zentralen Bereichen stellt der Flächennutzungsplan „Grün-“ bzw. „Verkehrsflächen“ dar. In den östlichen Bereichen sind teilweise auch „Sonderbauflächen“ (Ferienhausanlage) dargestellt.

Westlich des Geltungsbereiches schließt sich die „Wasserfläche“ des Vorbeckens an. Östlich liegen im Wesentlichen die „Sonderbauflächen“ der geplanten Ferienhausanlage sowie des Wochenendhausgebietes „Am Roden“. Insbesondere im Südosten befinden sich aber auch „Wohnbauflächen“.

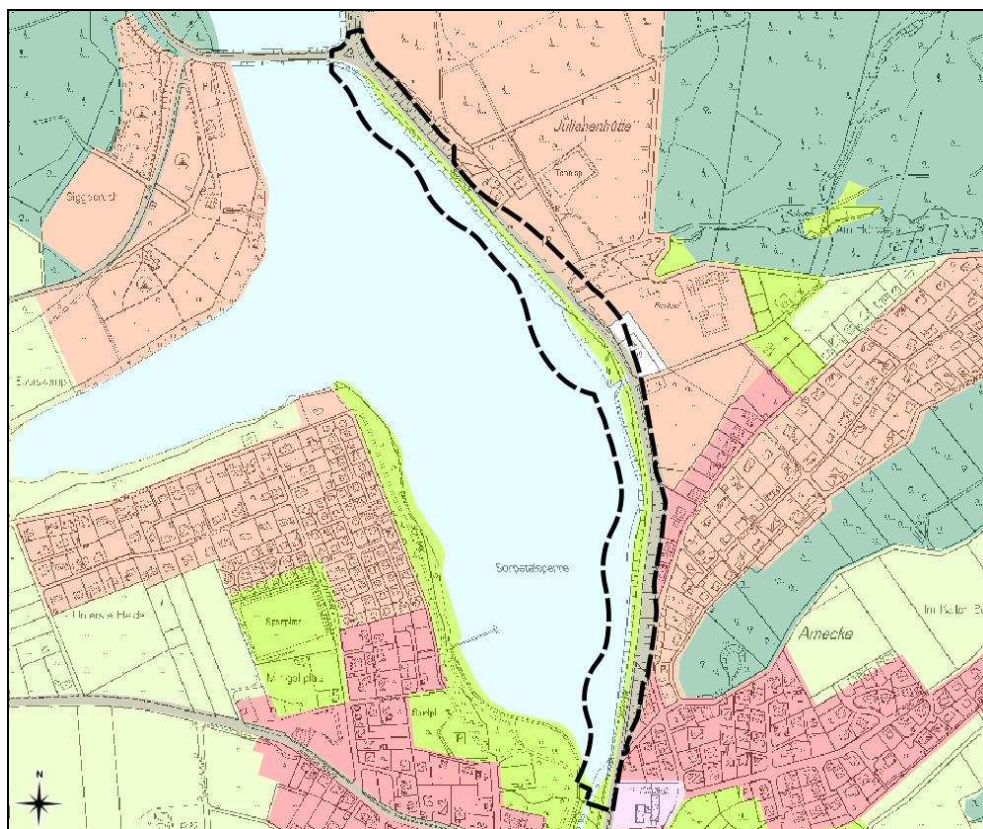
Im Süden schließt sich eine „Grünflächen“-Darstellung an, mittels der die bestehende Grün- bzw. Parkanlage im Bereich des Sorpezuflusses dokumentiert wird. Nördlich befindet sich das Hauptbecken („Wasserfläche“) bzw. im Nordosten wiederum die „Sonderbaufläche“ der geplanten Ferienhausanlage (vgl. Abb. 04).

Da die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung lediglich mit geringer zeitlicher Verzögerung die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ geplanten Nutzungen darstellen wird, ist eine vorherige Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Mit Rechtskraft des Neuaufstellungsplanes werden die bisherigen Darstellungen entsprechend angepasst. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Uferpromenade ist in Konsequenz lediglich der Bebauungsplan Nr. A 26 zu ändern bzw. zu erweitern.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ ist, wie zuvor dargestellt, voraussichtlich zum Zeitpunkt der Rechtskraft nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorzulegen sein.

Mit der Genehmigung der Bezirksregierung berücksichtigt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage“ die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG). Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

Abb. 04: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sundern



Quelle: Stadt Sundern, Flächennutzungsplan (Auszug)



5. Planungsrechtliche Situation

Der östliche Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ liegt innerhalb des seit dem 16.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“. Der westlich davon gelegene Erweiterungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 17.05.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“. Das Plangebiet ist somit planungsrechtlich derzeit als baulicher Innenbereich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

Da die Planung über den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ hinaus geht und bestehende anderweitige Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“ entgegenstehen, ist die Planungsabsicht mit derzeitigem Planungsrecht nicht umzusetzen. Somit ist zur Umsetzung der Uferpromenade bzw. Verlegung der Landstraße 687 eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich.

Durch die vorgesehene Verschwenkung der L 687, mit der Raum zur Realisierung der Uferpromenade sowie des Gastronomiegebäudes geschaffen werden soll, wird die räumlich-strukturelle Situation verändert. Dies hat zur Folge, dass die bislang in den Bebauungsplänen Nr. A 9 bzw. A 26 getroffenen Festsetzungen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) künftig neu geordnet werden. Insofern bedarf es zur planungsrechtlichen Absicherung der Uferpromenade einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“. Die bislang im Geltungsbereich bestehenden Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne A 9 und A 26 verlieren mit Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 ihre Rechtswirkung.

Bei dem Bebauungsplan Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche Nutzung

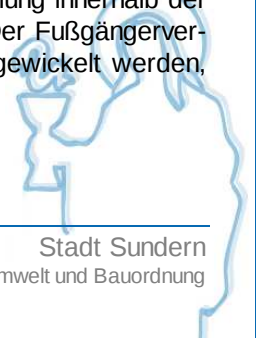
Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Uferpromenade einschließlich der Verlegung der Landstraße 687 sowie für die Errichtung eines gastronomischen Betriebes geschaffen werden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im zentralen Planbereich soll ein privater Gastronomiebetrieb entstehen. Hierfür ist die Festsetzung einer Baufläche an betreffender Stelle erforderlich. Mittels Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO sowie der Einschränkung auf die Zulässigkeit von „Gastronomiebetrieben“ soll der geplanten Nutzung planungsrechtlich Rechnung getragen werden. Aufgrund der Tatsache, dass die v.g. Nutzung, die eindeutiges Planungsziel ist, keinem Baugebietstypus der §§ 2-10 BauNVO entspricht, kommt ausschließlich die Festsetzung als entsprechendes Sondergebiet in Frage.

Die Landstraße wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die derzeitige Landstraße bzw. die im zentralen Bereich vorgesehene neue Trasse nach Verlegung. Die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche wird mittels einer Straßenbegrenzungslinie im Plan gekennzeichnet.

Östlich der Landstraße verläuft der neu geplante, straßenbegleitende Radweg. Es handelt sich um einen Weg, der ausschließlich der Radverkehrsnutzung vorbehalten ist. Dieser wird als sonstige Darstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Radweg“ dargestellt. Der Fußgängerverkehr soll – unterstützt durch entsprechende Kennzeichnung – über die Uferpromenade abgewickelt werden, um entsprechende Nutzungskonflikte zu vermeiden.



Für die Gastronomie ist eine Zufahrt für den Anlieferungsverkehr erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete, private Zufahrt. Grundsätzlich ist die Landstraße in den betreffenden Bereichen anbaufrei. Die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger „Straßen NRW“ hat jedoch ergeben, dass eine untergeordnete Zufahrt für Anlieferungsverkehr mitgetragen wird. Ausdrücklich sollen durch die Zufahrt – mit Ausnahme weniger Stellplätze für Personal – keine Parkmöglichkeiten für die Gastronomie erschlossen werden. Die Zufahrt wird als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“ festgesetzt.

Der gesamte Bereich der Uferpromenade wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Mittels dieser Festsetzung sind sowohl die Grünanlagen als auch die zur Promenade gehörigen Fußwege einschl. erforderlicher Geländemodellierungen planungsrechtlich abgesichert.

Die durch die Verlegung der Landstraße entstehenden Böschungsflächen werden teilweise durch Gabionen abgefangen. Die verbleibenden Grünbereiche sollen mit standortgerechten, heimischen Hölzern angepflanzt werden. Die betreffenden Bereiche werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Verkehrsgrünfläche“ festgesetzt, da sie sich im Hinblick auf ihre Ausprägung für andere Nutzungen nicht eignen.

Die Wasserflächen werden als „sonstige Darstellung“ im Plan aufgenommen, da sich insbesondere im Zuge der Planung des Umfelds der Gastronomie noch die Notwendigkeit von Anschüttungen ergeben kann, die die Wasserfläche entsprechend betreffen könnten. Unabhängig davon schwankt der Wasserstand auch im Bereich des Vorbeckens niederschlags- bzw. stauzielabhängig um etwa 2,00 Meter, so dass die Grenze der Wasserfläche einer ständigen Veränderung unterworfen ist.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind lediglich für den Gastronomiebetrieb zu treffen. Da das konkrete Betriebskonzept derzeit noch nicht feststeht, werden im Vorentwurf des Bebauungsplanes zunächst nur Festsetzungen zur Geschossigkeit aufgenommen. Von der Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird abgesehen, da eine Anwendung dieser bei der voraussichtlichen Grundstücksgröße nicht sinnvoll erscheint. Die Größe des Bauvorhabens wird durch die Baugrenzen hinreichend beschränkt (vgl. 6.1.3).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Zur Offenlegung werden weitere Vorgaben zur Höhenabwicklung (Wandhöhe, Dachformen etc.) in den Planentwurf eingearbeitet, um eine Höhenabwicklung zu gewährleisten, die sich an dieser exponierten Stelle im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild verträglich einfügt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass östlich des geplanten Gastronomiebetriebes im Zusammenhang mit der Planung der Ferienhausanlage die Errichtung eines Freizeitbades vorgesehen ist. Um konkrete und weitergehende Angaben zu den Maßen der baulichen Nutzung zu machen, ist jedoch zunächst das Betriebskonzept für die Gastronomie abzuwarten.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Das Gastronomiegebäude soll in offener Bauweise entstehen, so dass der Baukörper eine Länge von 50,00 m nicht überschreitet. Dies wird auch durch die Lage und Länge der Baugrenzen bzw. der Form der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche resultiert aus Vorstellungen privater Investoren und berücksichtigt einen etwa 10%igen Aufschlag. Auch hier ist die weitere Konkretisierung der Planung abzuwarten, um tiefer gehende Festsetzungen vorzunehmen. Dies soll bis zur Offenlegung geschehen.

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus dem zur Verfügung stehenden Grundstück zwischen der geplanten Promenade, die in ihrer Lage fix ist und dem Ufer des Vorbeckens, wobei bereits Anschüttungen im Gewässerbereich (Landgewinnung) berücksichtigt wurden. Inwieweit diese Anschüttungen vollständig ausgenutzt werden, bleibt abzuwarten. Im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage einer Außengastronomie (Terrasse) bzw. der Zugänge zur Gastronomie zu erwarten.



6.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften bzw. Festsetzungen zur Gestaltung werden in Abhängigkeit von dem noch zu erarbeitenden Betriebskonzept zur Offenlegung in die Begründung eingearbeitet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung sind Veränderungen an den bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen vorzunehmen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Verlegung der Landstraße 687 auf einer Länge von ca. 400 Metern. Mit dieser soll der Vorlandbereich, der sich zwischen der Landstraße und dem Ufer des Vorbeckens befindet, deutlich vergrößert und somit besser nutzbar gemacht werden. Die Trasse soll im Maximum um etwa 20 m in östliche Richtung verlegt werden. Südlicher Ausgangspunkt der Verschwenkung ist der Beginn der ohnehin im derzeitigen Trassenverlauf vorhandenen Linkskurve (in Fahrtrichtung Langscheid).

Mit der Verlegung der Landstraße geht der Bau eines landseitigen (östlichen) Radweges mit einer Breite von 2,50 m einher. Im Zuge der Realisierung der Planung ist der Abriss des ehemaligen Ruhrverbandsgebäudes (Seestraße 14/16) erforderlich. Würde man mit der Verlagerung erst hinter dem ehem. Ruhrverbandsgebäude (in FR Langscheid) beginnen, ist eine vernünftige Linienführung nicht mehr gegeben, weil verkehrsplanerisch ein Gegenbogen geplant werden müsste. Diese planerische Variante wurde untersucht und musste wieder verworfen werden, da der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) eine solche Variante nicht mittragen würde.

Eine Einbindung des ehemaligen Ruhrverbandsgebäudes in die Uferpromenade in Form einer Umnutzung durch eine Gastronomie wurde seitens des privaten Investors der Ferienhausanlage ebenfalls geprüft, jedoch sprechen folgende Gründe gegen diese Nutzung:

- Anlagen der Außengastronomie befänden sich direkt an der Landstraße
- zu hoher Verkehrslärmpegel
- Beeinträchtigung von Radfahrern, die den Radweg benutzen und durch den Gastronomiebetrieb abgelenkt werden könnten
- Schwierige Anbindung an die Promenade, da die Landstraße als Barriere empfunden würde
- Keine Parkmöglichkeiten
- Keine direkte Querungsmöglichkeit der Landstraße.

Die v.g. Aspekte führen dazu, dass die gastronomische Nutzung möglichst zwischen der Landstraße und dem Vorbecken realisiert werden sollte, wofür wiederum eine Verschwenkung der Landstraße 687 erforderlich ist, um entsprechend nutzbare Vorlandbereiche zu erschließen.

6.2.1 Äußere Erschließung

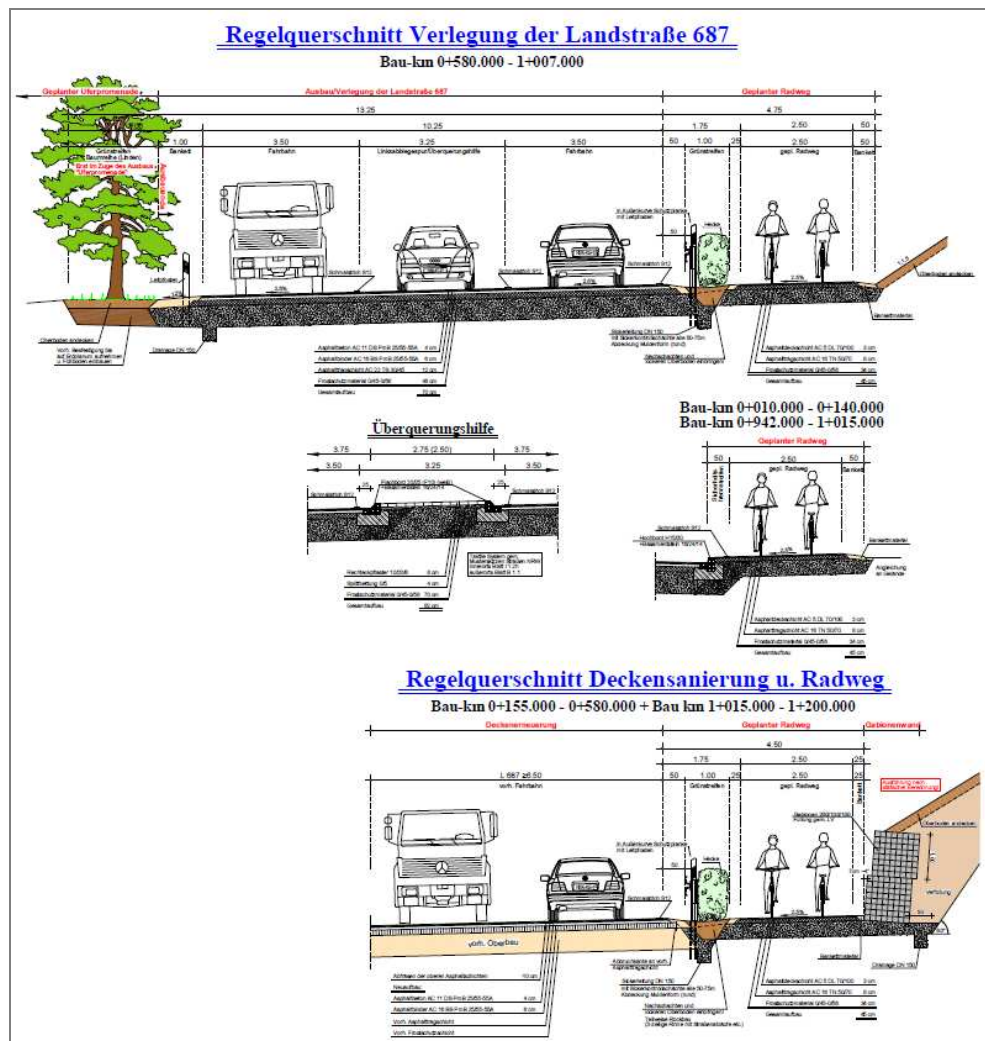
Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Seestraße“ (L 687). Es handelt sich hierbei um eine klassifizierte und leistungsfähige Straße, deren Oberfläche im Zuge der Verlagerung in Richtung Osten auf der Strecke zwischen dem Kontenpunkt L 687 / L 686 und dem Vordamm erneuert wird.

Die Landstraße hat einen Regelquerschnitt vom mind. 6,50 m (vgl. Abb. 5).

Im Bereich der Zufahrt zur künftigen Ferienhausanlage, die (nord-)östlich des Plangebietes angelegt werden soll, ist aufgrund der durch die Gäste/Nutzer der Ferienhausanlage bzw. der hiermit verbundenen Freizeitanlage entstehenden Zusatzverkehre die Anlage einer Linksabbiegespur für Fahrzeuge in Fahrtrichtung Amecke vorgesehen. Diese ist auch schon im Bebauungsplan Nr. A 9 „Erholungsgebiet Ostufer“ enthalten. Die Straßenanlegung ist mit dem Straßenbaulastträger entsprechend abgestimmt worden. Die vorgesehenen Regelquerschnitte sind in Abb. 5 dokumentiert.



Abb. 05: Straßen- / Radwegplanung



Quelle: FHD Bauplan, 01/2013

6.2.2 Innere Erschließung

Da mittels der Planung lediglich Baurecht für ein gastronomisch genutztes Gebäude westlich der künftigen Trasse der L 687 geschaffen wird, reduziert sich die innere Erschließung des Plangebietes auf eine Betriebszufahrt zu diesem Gebäude. Somit wird der Vorgabe des Straßenbaulasträgers, die Landstraße an der freien Strecke anbaufrei zu erhalten, weitestgehend entsprochen.

Die Anbindung an die L 687 erfolgt als untergeordnete Einmündung mit privatem bzw. unattraktivem Charakter. Es handelt sich um eine rein private Zufahrt, die lediglich der Anlieferung des Gastronomiebetriebes dient. Ausdrücklich ausgeschlossen wird das Parken im Bereich westlich der künftigen Trasse der Landstraße 687. Ausgenommen hiervon sind lediglich zwei bis drei Stellplätze für die Geschäftsführer.

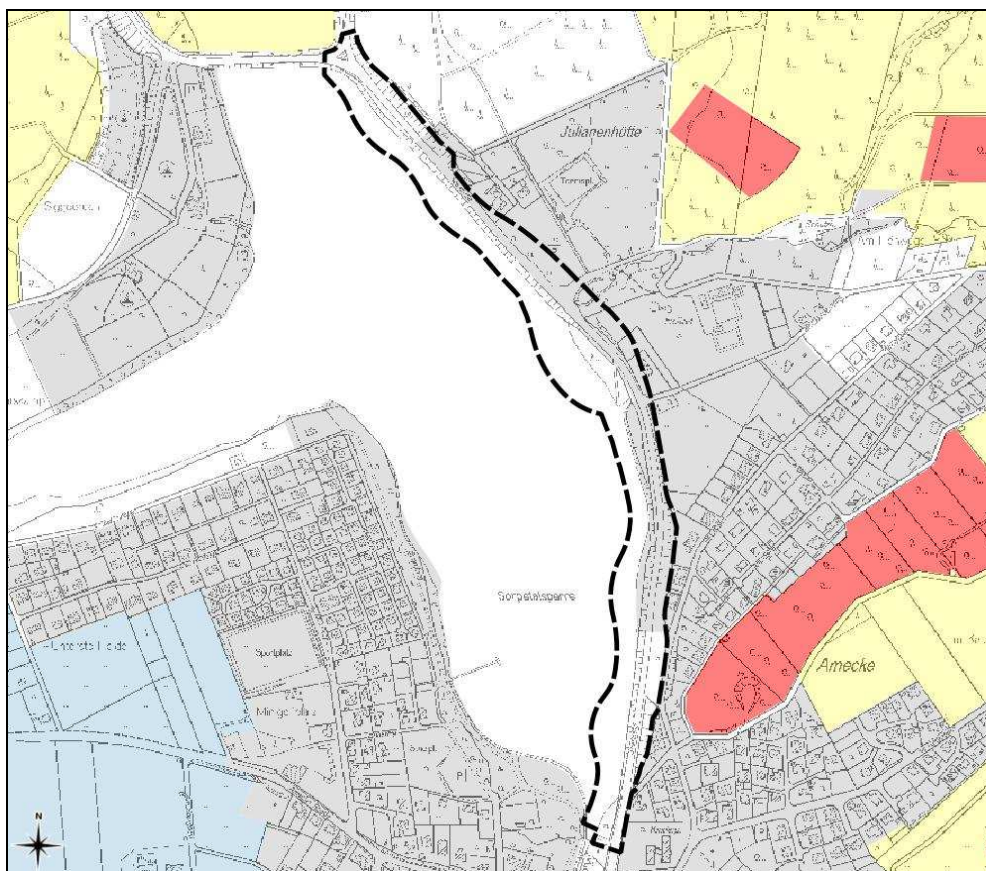


6.3 Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ im Ortsteil Amecke stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist. Der Ausgleich wird neben neuen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes durch externe Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Renaturierungsmaßnahme von Röhr und Sorpe im Bereich „Lange Erlen“, Hachen, stehen, gewährleistet. Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Offenlegung in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der separater Bestandteil der Begründung ist, eingearbeitet.

Abb. 06: Landschaftsplan



Quelle: Hochsauerlandkreis, ULB, 1994

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit 1994 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Sundern“ des Hochsauerlandkreises, jedoch ohne Festsetzungsbindung. Lediglich ein kleinerer, östlicher Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (vgl. Abb. 06, graue Fläche).

Der Landschaftsplan „Sundern“ befindet sich zur Zeit in der Neuaufstellung. Bislang liegt der Landschaftsplan „Sundern“ als Vorentwurf vor. Der Neuaufstellungsentwurf enthält für den betreffenden Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ keine Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Plan von 1994.

Etwa 100 m östlich des südlichen Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet NSG 2.1.2 „Kamberg“, mit dem im Wesentlichen ein strukturell vielfältig ausgebildeter Laubholzbestand auf einem Bergrücken mit Kalkgestein geschützt werden soll. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Die entlang der derzeitigen Trasse der L 687 vorhandene, ortsbildprägende Lindenreihe, die momentan aus 79 Bäumen besteht, soll weitestgehend erhalten werden. Lediglich im zentralen Plangebiet müssen zehn Linden gefällt werden. Die zu erhaltenden Linden werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

6.4 Immissionsschutz

Mit der Bebauung im Bereich „Am Roden“ und der geplanten bzw. planungsrechtlich bereits vorbereiteten Ferienhausanlage befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Nutzungen im Nahbereich der Planung.

Mittels der Planung soll die u.a. touristische Infrastruktur im Bereich des Vorbeckens aufgewertet werden. Es ist somit damit zu rechnen, dass die Frequentierung des Bereiches durch Gäste – aber auch, insbesondere in der Nebensaison, durch Einheimische – zunehmen wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Planung auch der Bau eines Gastronomiebetriebes direkt am Vorbecken ermöglicht werden soll.

Zur Zeit geht die Stadt Sundern allerdings davon aus, dass weder die zusätzlichen Verkehre/Besucher noch die gastronomische Nutzung zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen werden. Da das genaue Betriebskonzept für die Gastronomie noch nicht bekannt ist, werden die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen in Abhängigkeit von den konkreten Öffnungszeiten bzw. Nutzungsbereichen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Umgebungsbebauung abgearbeitet. Die Stadt Sundern wird im Hinblick auf die Vermeidung von Lärmimmissionen beim Straßenbaulastträger zudem darauf hinwirken, für den Bereich außerhalb der Ostdurchfahrt bis zum Vordamm ein Tempolimit von max. 50 km/h zu installieren. Sofern sich die Einschätzung der Stadt Sundern im Verlauf der Beteiligung der Fachbehörden bestätigen sollte, sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen, die durch die Planung ausgelöst werden, vorgesehen.

Für die Ferienhausanlage wurde unter der Voraussetzung, dass ca. 220 Ferienhäuser entstehen und zusätzlich ein Hotel mit 80 Betten realisiert wird, eine immissionsschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Auch diese kam zu dem Ergebnis, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Realisierung der Anlage nicht zu erwarten sind.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG

Gemäß § 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 die Nähe zum Vorbecken in Amecke 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. Durch die räumliche Lage des Plangebietes bietet sich die durch § 51 a LWG legitimierte Einleitung in ein ortsnahe Gewässer (hier: Vorbecken der Sorpetalsperre) an.

Von der Landstraße 687 wird bereits heute das anfallende Niederschlagswasser im freien Gefälle mittels Kanälen dem Vorbecken zugeführt. Dies wird auch nach der teilweisen Verlegung der L 687 der Fall sein. Das im Bereich des geplanten Gastronomiegebäudes anfallende Niederschlagswasser wird analog hierzu ebenfalls mittels privater Kanäle in das Vorbecken eingeleitet.

Hierzu sind entsprechende Einleitungsgenehmigungen nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises einzuholen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Gastronomiegebäudes erfolgt über neu zu verlegende private Kanäle, die im Bereich des östlich des Plangebietes gelegenen Biotops/Teiches an das öffentliche Kanalnetz anbinden. Hierzu ist das Schmutzwasser aufgrund des Höhenunterschiedes von dem Gebäude in Richtung des Übergabepunktes zu pumpen. Das Schmutzwasser wird von dem Übergabepunkt zunächst über die vorhandenen Kanäle in Richtung Amecke zur Pumpstation in der Hesse geführt.

Hier wird das Schmutzwasser gesammelt und über Langscheid zur Kläranlage in Reigern gepumpt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage. Alle betroffenen Schmutzwasserkanäle sind hydraulisch ausreichend dimensioniert.

6.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem Hochbehälter „Stockum“, der ein Fassungsvermögen von 800 m³, davon ein Löschwasservolumen von 200 m³, aufweist. Die weitere Versorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz. Die Medien sind von der Landstraße aus entsprechend zu erweitern. Dies erfolgt durch private Leitungen.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für das Plangebiet 800 l/min (=96 m³/2h). Im Brandfall stehen entsprechend des Brandschutzbedarfsplanes vom 01.01.2006 neben dem Löschwasser aus dem direkt angrenzenden Vorbecken der Sorpetalsperre weitere Kapazitäten (200 m³) aus dem Hochbehälter „Stockum“ zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

6.5.3 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Unternehmen abgestimmt.

6.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Fa. SITA, Lennestadt, durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallvorbehandlungsanlage ist die R.A.B.E.-Anlage in Meschede-Enste, deren Betreiber die R.A.B.E. Abfallaufbereitung GmbH ist. Der Abfallentsorgungsbetrieb des Hochsauerlandkreises (AHSK) unterhält die Umladestation in Arnsberg-Müschede, die ein wichtiges logistisches Bindeglied zur Vorbehandlungsanlage der Fa. R.A.B.E. darstellt.

Innerhalb des Plangebietes werden eine Grüne Tonne für Papier und Pappe und gelbe Säcke für Kunststoff- und Metallabfälle (DSD) ausgeliefert.

6.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Zur Entsorgung des anfallenden Bauschutts können Deponien nachstehender Firmen angefahren werden:

- Fa. Hilgenroth, Hellefeld
- Fa. Sauer & Sommer, Stesse
- Fa. König-Krölleke, Berge (Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik – nicht als Gemisch)



Bodenmassen sind vorrangig einer genehmigten Verwertung zuzuführen oder auf einer der Deponien der nachstehenden Firmen zu entsorgen:

- Fa. Hilgenroth, Hellefeld
- Fa. Sauer & Sommer, Stesse
- Fa. König-Krölleke, Berge
- Fa. Sauer & Sommer, Meinkenbracht

6.6 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 Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches 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).

6.7 Altlasten, Altstandorte

Belastete Bereiche (Altlastenflächen / Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Planbereiches nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Im Altlasten- bzw. Kampfmittelkataster des Hochsauerlandkreises sind auch im unmittelbaren Umfeld der Planung (400 m) keine Eintragungen enthalten.

6.8 Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, werden diese von der Stadt Sundern ohne ein förmliches Verfahren auf dem Verhandlungswege durchgeführt.



7. Umweltbericht (wird im Rahmen des Verfahrens vervollständigt)

7.1 Beschreibung der Planung

Wie bereits ausführlich dargestellt, sollen mittels der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die teilweise Verlegung der Landstraße 687 sowie die Errichtung eines gastronomisch genutzten Gebäudes im Bereich der ebenfalls neu anzulegenden Uferpromenade an der Ostseite des Vorbeckens der Sorpetalsperre im Ortsteil Amecke geschaffen werden.

Die umweltrelevanten Auswirkungen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der separater Bestandteil der Begründung ist, ausführlich dargelegt. Bis zur Offenlegung wird auch der Umweltbericht – unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 eingegangenen Unterlagen – vervollständigt.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird der umfassenden Pflicht zur Prüfung und Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Durchführung von Überwachungsmaßnahmen – Monitoring) gemäß § 4c BauGB entsprochen und, in Anlehnung an den § 2a BauGB, beim Aufstellungsverfahren des Bauleitplans im Rahmen einer Begründung eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation unter Berücksichtigung der jeweils zu betrachtenden Schutzgüter und den daraus abzuleitenden Schutzziele vorgenommen und in Kapitel 7, dem Umweltbericht, dargelegt. Folgende Zielaussagen/Schutzziele der Fachgesetze sind im vorliegenden Planverfahren für die Prüfung und Bewertung der entsprechenden Schutzgüter relevant:

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage/Schutzziel
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere, Biotope und Pflanzen	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsge-setz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsge-füge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffs-regelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Boden	Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Landesboden-schutzgesetz NW	
Wasser	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
	Wasserhaushalts-gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Luft	Landeswasser-gesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Klima	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Landschafts-gesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft und Ortsbild	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsge-setz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Somit werden die umweltrelevanten Kriterien sowie das umweltrelevante Abwägungsmaterial, die sich gemäß § 9 Abs.8 BauGB auf die wesentlichen Umweltauswirkungen beschränken dürfen und welche auch bisher im herkömmlichen Bebauungsplanverfahren zu ermitteln waren, erheblich erweitert, ausführlich analysiert sowie einer ganzheitlichen Bewertung vor allem in Richtung ihrer Schutzziele unterzogen und als Begründung mit Umweltbericht dem Bauleitplan beigelegt.

8. Durchführungsmaßnahmen

Die Durchführung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ erfordert die im folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Rodung des Gehölzstreifens am Ostufer des Vorbeckens
- Baufeldfreimachung einschl. Abriss des ehemaligen Ruhrverbandsgebäudes
- Verlegung der L 687
- Geländemodellierung
- Ausbau der privaten Erschließungsanlagen bzw. des Gebäudes
- Durchführung von Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation



9. Kosten / Zeitrahmen

Die durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung / -erweiterung anfallenden Kosten für Planung, Grunderwerb und bauliche Realisierung werden in den jeweiligen Haushaltsplänen und im Investitionsprogramm bereitgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die Erstellung der Uferpromenade Fördermittel aus dem RWP bzw. der ländlichen Entwicklung bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt worden sind.

Die Errichtung der Gastronomie sowie die Herrichtung der dafür erforderlichen technischen Infrastruktur erfolgt privat.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Die Planung soll bis Frühjahr 2013 abgeschlossen werden. Die Realisierung ist für das zweite Halbjahr 2013 vorgesehen.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zul. geändert d. Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NW. S.256/SGV.NW.232), zuletzt geändert durch Gesetze vom 09.05.2000 (GV.NW. S. 439) und vom 22.07.2003 (GV.NW. S.434)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung – GO – für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV.NW. S.666/SGV.NW.2023), zul. geändert d. Gesetz v. 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)
- Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880)
- Landesforstgesetz – LForG – für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz)
- Landesplanungsgesetz NRW – LPlG
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995
- Raumordnungsgesetz – ROG
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009
- Straßen- und Wegegesetz – StrWG – des Landes Nordrhein-Westfalen in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

59846 Sundern, den 04.03.2013


Lars Ohlig, Dipl.-Geogr.
Amt für Stadtplanung, Umwelt und
Bauordnung der Stadt Sundern


Michael Schäfer, Dipl.-Ing.
Amt für Stadtplanung, Umwelt und
Bauordnung der Stadt Sundern

