

Sundern, den 17.11.2023

An die
 Mitglieder des Ausschusses für Planung und Nachhaltigkeit
 des Rates der Stadt Sundern (Sauerland)

E i n l a d u n g

Am Dienstag, dem 28.11.2023, 17:30 Uhr, findet im Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Sauerland), eine Sitzung des Ausschusses für Planung und Nachhaltigkeit des Rates der Stadt Sundern (Sauerland) statt.

Zu dieser Sitzung lade ich ein.

Mit freundlichem Gruß

Gez. Marcus Schauerte
 (Ausschussvorsitzender)

begl.
 (Springer)

Tagesordnung:

zust.
Abtlg.

Vorlagen-Nr.

I. Öffentliche Sitzung

- | | | | |
|----|--|-----|--------------------|
| 1. | Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Planung und Nachhaltigkeit sowie Anerkennung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung und Nachhaltigkeit am 19.10.2023, öffentlicher Teil. | | |
| 2. | Bericht der Verwaltung: Zwei Jahre nach der Hochwasserkatastrophe 2021 | 3.1 | 535/X |
| 3. | Beleuchtung von öffentlichen Einrichtungen
Antrag der SPD-Fraktion | 3.2 | 543/X |
| 4. | Glasfaserausbau im Stadtgebiet Sundern
hier: Entscheidung der Stadt Sundern für den Eigenausbau eines Netzbetreibers | 3.1 | 499/X 1. Ergänzung |
| 5. | Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“
Hier: Beschluss zur Durchführung der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 3.1 | 422/X 1. Ergänzung |
| 6. | 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 | 3.1 | 450/X 1. Ergänzung |

"Schlehenweg", Ortsteil Sundern
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

zung

7. Anfragen und Informationen

II. Nichtöffentliche Sitzung

8. Anerkennung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses
für Planung und Nachhaltigkeit am 19.10.2023, nicht öffentlicher
Teil.

9. Anfragen und Informationen

Zur Vorbesprechung treffen sich die Ausschussmitglieder in ihrem Fraktionsraum wie folgt:

CDU-Fraktion	16.45 Uhr
SPD-Fraktion	17.00 Uhr
FDP-Fraktion	17.00 Uhr



Zuständige Abteilung	Stadtentwicklung und Umwelt (Unterschrift AL)	INFORMATION	
Beteiligte Abteilungen		Vorlage Nr.	535/X
Ansprechpartner/in	Daniel Fellmer		
Aktenzeichen			
Datum	02.10.2023		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Rat	26.10.2023	öffentlich
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	28.11.2023	öffentlich
Rat	14.12.2023	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im	HH-Jahr
			<input type="checkbox"/> Ergebnisplan <input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von		zusätzliche freiwillige Ausgaben	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	€		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:				

Bericht der Verwaltung: Zwei Jahre nach der Hochwasserkatastrophe 2021

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt diese Vorlage zur Kenntnis.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Auf Anfrage der SPD berichtet die Verwaltung über die aktuellen Entwicklungen seit dem Hochwasserereignis 2021 und den im Zuge der Vorbeugung solcher Ereignisse getätigten Arbeiten. Leitfrage des Antrages war: „Wenn in der kommenden Woche die gleiche Wetterlage auf Sundern trifft, mit welchen Schäden müssen wir dann nicht mehr rechnen?“.

Hochwasserschutz ist eine Handlungsfelder übergreifende Maßnahme, die unterschiedliche Akteure betrifft. Unter anderem die Stadtplanung (Kommune), die Gewässerunterhaltung (Gewässerunterhaltungspflichtige), Betroffene (Eigentümer), Baugenehmigung (zuständige Behörde) und die obere und untere Aufsichtsbehörde (Land, Bezirksregierung und Kreis).

Gemäß § 6 Abs. 1 WHG ist Hochwasserschutz eine Aufgabe des Gewässerunterhaltungspflichtigen. Im Falle des Eintretens eines solchen Hochwassers ist aber auch jede Person gemäß § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, die sich nicht nachteilig auf Dritte auswirken. Somit obliegt die Pflicht der direkten Eigentumsicherung den Eigentümern und die Umsetzung kleiner Maßnahmen im Zuge der Gewässerunterhaltung dem Gewässerunterhaltungspflichtigen, aber auch der Schutz durch Gewässerausbau (Renaturierung) sowie der technische Hochwasserschutz (Deiche, Mauern, Rückhaltebecken, usw.). Renaturierungen sowie ökologische Maßnahmen sind hier aber immer dem technischen Hochwasserschutz vorzuziehen. Dieser findet in der Regel erst Anwendung, wenn ein Schaden nicht anderweitig abgewendet werden kann. Ein nachhaltiger Hochwasserschutz lässt sich alleine mit den Mitteln und Möglichkeiten einer Behörde kaum bewerkstelligen. Es sind komplexe Maßnahmen nötig, die eine Vernetzung aller betroffenen Handlungsfelder erforderlich machen.

Hochwasser selbst ist jedoch ein natürliches Ereignis, das niemals zu verhindern sein wird. Ab einem Hochwasserereignis mit einer Intensität von einmal in mehr als 100 Jahren (HQ100 - Grundlage des festgesetzten

Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 WHG) muss keine Vorsorge getroffen werden, da es sich um ein Ereignis höherer Gewalt handelt. (BGH, Urteil vom 5.6.2008 AZ.: II ZR 137/07 – NVwZ-RR 2008, S.672ff., S. 673)

Bei dem Ereignis vom 14.07.2021 handelte es sich in der Intensität um ein Hochwasserereignis das im statistischen Mittel einmal alle 100 bis 1000 Jahren auftritt. Dies wurde durch zahlreiche im Nachgang erfolgte hydraulische Messungen an einzelnen Schadensstellen im Zuge des Wiederaufbaus, aber auch durch Daten der Pegelstellen nachgewiesen.

Auf Ländersseite wurde seit dem Hochwasserereignis zum einen die Wiederaufbauförderung mit beschränkten Anpassungs- und Optimierungsmöglichkeiten im Bereich von Schadstellen für die Kommunen aufgelegt und zum anderen das Vorwarnsystem mittels der Warnapp „NINA“ eingeführt. Auch die sogenannten hydrologischen Lageberichte an die Kommunen, die vorab und auch während des Ereignisses eine Vorhersage, Abflusssituationen und Wasserstände wiedergeben, wurden vom Ministerium eingerichtet.

Im Zuge des Wiederaufbaus wurden geschädigte Uferbereiche fachgerecht so wiederhergestellt, dass diese bei einem weiteren Ereignis keiner Erosion und damit verbundenen erneuten Schädigung unterliegen. Wo es möglich war, wurde im Zuge solcher Maßnahmen auch eine Aufweitung des Gewässerprofils durchgeführt, um die Hochwassersituation dort zu entschärfen, ohne nachteilige Auswirkungen auf Dritte auszulösen. Dies war meist nur in Absprache mit den Eigentümern möglich, da diese Aufweitungen eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücken bedurften.

Des Weiteren wurden bestehende Verrohrungen, die bei dem Hochwasserereignis beschädigt wurden, hydraulisch nicht dem Wasserabfluss entsprachen und zu einem Aufstau in gefährdeten Bereichen führten, durch größere ausgetauscht oder offengelegt.

Gewässerunterhaltung

Im Zuge der Gewässerunterhaltung wurde die Prüfung der Durchlassbereiche angepasst. Die vorhandene Prüfliste wurde überarbeitet. Die Kontrollen und Pflegen werden aktuell viertel- bis halbjährlich und vor angekündigten Ereignissen durchgeführt.

Arbeiten, die nicht unmittelbar der Gewässerunterhaltung zuzuordnen sind, aber auch einen Beitrag zur Minderung solcher Ereignisse zur Folge haben, sind die Grabenunterhaltungen und Bankettarbeiten in den Bereichen der Wirtschaftswege. Da einige Schadensfälle auch durch wildabfließendes Wasser über Wirtschaftswege ausgelöst wurden, sind diese im Nachgang auch angegangen worden. Da diese Arbeiten einen nicht unerheblichen Aufwand für die technischen Dienste darstellen, wurden die Arbeiten mittels eines Rahmenvertrages an externe Dienstleister vergeben, die diese Arbeiten seit 2022 durchführen.

Vorsorge

Im Bereich der Vorsorge wurden zusätzlich rund 1.500 (gefüllte) Sandsäcke angeschafft, die aktuell zentral eingelagert sind und zur Verfügung stehen. Zusätzlich zu den Sandsäcken wurden weitere 7 Stromaggregate bestellt, mit denen z.B. Tauchpumpen an den jeweiligen Einsatzstellen betrieben werden können. Darüber hinaus sind auch einige weitere Tauchpumpen bei den Feuerwehren angeschafft worden.

Hinsichtlich der weiteren Vorsorge wurde nach dem Hochwasserereignis auch die Erstellung von Hochwasserschutzkonzepten für Bereiche angestoßen, welche bei dem Hochwasserereignis stark betroffen waren. Diese Bereiche sind auch dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Sundern dort nur sehr wenige bis keine gewässeranliegenden Flächen besitzt, auf denen Sie tätig werden kann. Das Ziel dieser Konzepte soll es sein, dass durch eine genauere Vermessung und Berechnung (im Vergleich zu den Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten) ein Konzept mit Maßnahmen zum Hochwasserschutz erstellt wird, welches in Kommunikation mit den betroffenen Anliegern und deren Zustimmung umgesetzt wird. Aktuell läuft die Erstellung des Hochwasserschutzkonzeptes für den Bereich der Kernstadt inklusive Recklinghausen. Die zeitnahe Vergabe des Hochwasserschutzkonzeptes Endorf steht noch 2023 an. Die Ergebnisse werden im 2. Quartal 2024 erwartet. Weitere Konzeptbereiche stehen 2024 in der Vergabeplanung. Zusätzlich zu den Hochwasserschutzkonzepten stehen aktuell auch Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Fließgewässer an oder sind in der Planung, welche sich positiv auf die Hochwassersituation auswirken.

Neben den Tätigkeiten des aktiven Hochwasserschutzes wurde aber auch passiv durch Information an Private und Gewerbliche Hochwasserschutz vorangetrieben. So wurde im Zuge der Anfragen von privater und gewerblicher Seite auf Problematiken hingewiesen und hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Empfehlungen für die eigene Objektsicherung beraten.

Im Jahre 2020 hat die Stadt Sundern eine Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Sundern in Auftrag gegeben. Das Ergebnis mündete in einem Online-Portal im Mai 2022 welches über die Startseite der Stadt Sundern für jeden Bürger einsehbar ist.

Es wird über mögliche Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten und Richtungen informiert die es jedem Anwohner ermöglicht eine entsprechende Gefahr für sein Wohnobjekt zu ermitteln.

Bezüglich des genauen Ablaufes im Krisenfall wurde die Dienstanweisung des „Stabes für außergewöhnliche Ereignisse“ überarbeitet und die Freiwillige Feuerwehr Sundern hat Ihre Einsatztaktik im Hinblick auf die beim Hochwasser gemachten Erfahrungen geringfügig angepasst.

Insgesamt konnten die Erfahrungen aus dem Hochwasserereignis 2021 zur Optimierung zahlreicher Handlungsfelder und Aufgaben genutzt werden, sodass davon auszugehen ist, dass ein genau gleiches Ereignis mit gleichem Verlauf und gleichen externen Zuständen nicht zu vergleichbaren Schäden führen wird. Solche Ereignisse sind aber aufgrund der vielen spontanen Veränderungen nie bei gleicher Wetterlage in ihrem Schadensbild gleich bewertbar, abbildbar und einschätzbar. Zudem weisen viele stark defizitäre Bereiche städtebauliche Missstände auf, die eine längere Durchführung der Beseitigung benötigen oder teilweise nicht behebbar sind.

Willeke
Bürgermeister

Ohlig
Fachbereichsleiter



Zuständige Abteilung	Verkehrsflächen und Grünanlagen (Unterschrift AL)	BESCHLUSS	
Beteiligte Abteilungen		Vorlage Nr.	543/X
Ansprechpartner/in	Volker Broeske		
Aktenzeichen	3.2-Br		
Datum	11.10.2023		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	28.11.2023	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im	HH-Jahr
			<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnisplan <input type="checkbox"/> Finanzplan	2023
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von		zusätzliche freiwillige Ausgaben	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	€		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:				

Beleuchtung von öffentlichen Einrichtungen Antrag der SPD-Fraktion

I. Beschlussvorschlag:

Der Fachausschuss Planung und Nachhaltigkeit des Rates der Stadt Sundern (Sauerland) beschließt die bisherige Regelung für die dekorative Beleuchtung beizubehalten (Beleuchtung komplett aus in der Zeit von 22:00-6:00 Uhr).

II. Sachdarstellung, Begründung:

Die SPD-Fraktion der Stadt Sundern beantragt das Einschalten aller Beleuchtungseinrichtungen von Denkmälern, Dorfplätzen etc., die mit modernen Leuchtmitteln ausgestattet sind, wie zu Zeiten vor der Energiekrise. Darüber hinaus sollten veraltete Leuchtmittel auf energiesparende Leuchtmittel umgerüstet werden.

Die Stadt Sundern verfolgt eine energiesparende, ökologische und DIN-gerechte Ausleuchtung von Verkehrsflächen zu denen im weiteren Sinne auch die dekorative Beleuchtung der Ehrenmäler, Denkmäler und anderer Objekte gehört, weil diese in den meisten Fällen über das Straßenbeleuchtungsnetz angeschlossen und geschaltet sind. Wegen der Energiekrise und ökologischer Aspekte wurde die dekorative Beleuchtung der zuvor genannten Objekte auf die Zeit von Beginn der Dämmerung bis 22:00 Uhr und von 06:00 bis zum Sonnenaufgang begrenzt. Das Ausschalten in der Zeit von 22:00-06:00 Uhr ist im Einklang mit der generell geringen Frequenz in dieser Zeit auf öffentlichen Flächen.

Ökologische Aspekte:

Insbesondere vor dem Hintergrund der unnötigen Lichtverschmutzung sollte kritisch darüber nachgedacht werden, ob jede Verkehrsfläche im Stadtgebiet ausgeleuchtet werden muss.

Das Thema Lichtverschmutzung (beschreibt den Prozess der Aufhellung der Nacht und des Nachthimmels durch künstliches, das heißt elektrisches Licht) beschäftigt mittlerweile Wissenschaft, Kommunen und Leuchtenhersteller gleichermaßen.

Lichtverschmutzung entsteht insbesondere durch diejenigen Kunstlicht-Anteile, die

- in Menge und/oder Helligkeit maßlos überdimensioniert sind,
- mangels Schirmung oder falscher Ausrichtung schräg oder senkrecht nach oben in Richtung Himmel abstrahlen,

- nutzlos im **Dauerlichtmodus** vor sich hin leuchten,
- **nur zur Zierde** etwas anstrahlen,
- viele Blauanteile in ihrem Lichtspektrum haben

Helle, glatte oder feuchte Flächen in der Nähe dieser Lichtquellen reflektieren und/oder streuen Licht sehr effektiv und verstärken damit die Negativwirkung. Also beispielsweise Gewässeroberflächen, helle Hausfassaden, feuchte oder nasse Straßen und Wege.

Auf die Folgen der Lichtverschmutzung soll hier nur in aller Kürze eingegangen werden. Weitere Informationen können auf den Internetseiten der Vereinigungen „Patet der Nacht“ oder nachgelesen werden.

Folgen der Lichtverschmutzung und zu heller Nächten:

- Tagaktive Lebewesen/Menschen: Sie werden in ihrer Nachtruhe gestört. Das führt zu Schlafstörungen und Schlafmangel. Dauerhafter Schlafmangel führt wiederum zu Erschöpfungszuständen und sogar zu Krankheiten.
- Nachtaktive Lebewesen: Mehr als 60% aller Lebewesen sind nachtaktiv. Sie werden in ihren nächtlichen Aktivitäten gestört (Bestäubung, Fortpflanzung, Futtersuche). Sie werden durch das viele Licht geblendet, verdrängt, abgelenkt, irritiert. Es kommt zu Verhaltensänderungen, Verschiebungen von Räuber-Beute-Beziehungen und Dezimierungen von Lebensräumen und/oder Beständen. Für unzählige Insekten wird Licht sogar zur tödlichen Falle.
- Pflanzen: Bei sehr vielen Pflanzen kommt es zur Störung des Produktions-Rhythmus von Duft und Nektar. Oder es verschiebt sich der jahreszeitliche Vegetationsrhythmus. Bäume beispielsweise blühen früher und werfen im Herbst ihr Laub zu spät ab – vor allem diejenigen, die direkt an oder unter hellen Lichtquellen (Straßenlaternen) stehen. Das viele Licht suggeriert ihnen, es sei immer noch Sommer. Frostschäden sind die Folge.
- Die Biomasse fliegender Insekten ist in den letzten drei Jahrzehnten um fast 80 % zurückgegangen. Die Lichtverschmutzung, so sind sich viele Wissenschaftler einig, ist einer der Hauptgründe dieser dramatischen Entwicklung.
- Von den mehr als 3000 Schmetterlingsarten in Deutschland sind über 90 % nachtaktiv. Hält sie das Zuviel an nächtlichem Licht vom Bestäuben ab, ist letztlich das gesamte Ökosystem bedroht. Und damit auch wir Menschen.

Ökonomische Aspekte:

Zurzeit sind im Stadtgebiet ca. 160 Stück an dekorativen Leuchten verbaut. Aus Gründen der Verkehrssicherung werden zunächst die Straßenleuchten auf energiesparende LED-Leuchtmittel bzw. Leuchtköpfe umgerüstet (wodurch auch Streulichte reduziert werden können, weil die LED-Leuchtköpfe nur nach unten strahlen). Die Nennleistung beträgt ca. 4.850 W. Bei einer Leuchtdauer pro Nacht von zusätzlichen 8 Stunden bedeutet dies Kosten von

$4.650 \text{ Watt} \times 8 \text{ h/d} \times 365 \text{ d/a} \times 0,22 \text{ €/kWh (brutto)} = 2.987,16 \text{ Euro pro Jahr an Mehrkosten}$

Diese Zahl mag vielleicht gering erscheinen ist jedoch in Zeiten knapper Kassen und immer noch sehr hohen Energiepreisen in die Bewertung mit einzubeziehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine dekorative Beleuchtung in den Nachtstunden zwischen 22:00-6:00 Uhr nicht zeitgemäß, so dass davon abgesehen und sukzessive die Beleuchtung im Stadtgebiet auf ein Mindestmaß unter Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht reduziert werden sollte.

Willeke
Bürgermeister

Ohlig
Fachbereichsleiter

Anlage(n):

Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion



Sozialdemokratische Partei Deutschlands

Fraktion im Rat der Stadt Sundern

Sundern, den 08.10.2023

Antrag: Wiedereinschaltung der Dekobeleuchtungseinheiten im Bereich des Stadtgebietes Sunderns

Die SPD-Fraktion beantragt:

Das Einschalten aller Beleuchtungseinrichtungen von Denkmälern, Dorfplätzen etc., die mit modernen Leuchtmitteln ausgestattet sind, wie zu Zeiten vor der Energiekrise. Darüber hinaus sollten veraltete Leuchtmittel auf energiesparende Leuchtmittel umgerüstet werden.

Begründung:

Infolge der Energiekrise im Winter 2022/2023 entschied der Rat der Stadt Sundern am 18.08.2022 über diverse Einsparungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Energieverbrauch städtischer Einrichtungen. In diesem Zuge wurden beispielsweise nicht notwendige Dekobeleuchtungseinrichtungen für Denkmäler und andere Objekte abgeschaltet oder die Beleuchtungszeiten stark eingeschränkt.

Der Höhepunkt dieser Energiekrise ist überwunden. Die Preise für Elektrizität neigen sich langsam wieder einem vertretbaren, wenn auch nicht gerade billigem Vorkrisen-Preisniveau.

Dekobeleuchtungen, die mit moderner LED Technik und/oder Bewegungsmelder/Zeitschaltuhren versehen sind, sollten wieder dauerhaft eingeschaltet werden, sofern dies mit Naturschutzauflagen zu vereinbaren ist.

Gez.

Julius Kuzniak

Michael Stechele

Andre Klammt

Fraktionsvorsitzender:

Michael Stechele
Elsternhagen 3
59846 Sundern
Tel. 0160/90108200
Michael.Stechele@unitybox.de

Stellv. Fraktionsvorsitzender

Andre Klammt
Ringstraße 111
59846 Sundern
Tel. 0151/57972198
andre.klammt@gmail.com

Stellv. Fraktionsvorsitzende

Andreas Bronheim
An der Steinert 9a
59846 Sundern
Tel. 0177/7375719
a.bronheim@web.de



Zuständige Abteilung	Stadtentwicklung und Umwelt (Unterschrift AL)	BESCHLUSS	
Beteiligte Abteilungen	FB 2	Vorlage Nr.	499/X 1. Ergänzung
Ansprechpartner/in	Michael Schäfer		
Aktenzeichen			
Datum	06.11.2023		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	28.11.2023	öffentlich
Rat	14.12.2023	öffentlich

Kosten € Bis zu rd. 3.000.000 €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan <input type="checkbox"/> Finanzplan	HH-Jahr 2025 ff.
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von	€	zusätzliche freiwillige Ausgaben <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:				

Glasfaserausbau im Stadtgebiet Sundern

hier: Entscheidung der Stadt Sundern für den Eigenausbau eines Netzbetreibers

I. Beschlussvorschlag:

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit empfiehlt dem Rat der Stadt Sundern, den Eigenausbau des Unternehmens Westconnect GmbH mit dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zu unterstützen.

Entscheidungsgrundlage bildet die beigefügte Bewertungsmatrix der beiden Unternehmen, die sich für einen Glasfaserausbau (im Eigenausbau) bei der Stadt Sundern beworben haben.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Sachstand Gigabit-Richtlinie 2.0 („Graue Flecken“)

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit hat in seiner Sitzung am 29.08.2023 dem Rat empfohlen, einen Förderantrag für den weiteren Glasfaserausbau in Sundern zu stellen. Der Rat der Stadt Sundern hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, den Hochsauerlandkreis zu beauftragen, einen Förderantrag entsprechend der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ (Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0) für die förderfähigen Adressen in der Stadt Sundern zu stellen sowie den Eigenanteil in möglicher Höhe von bis zu ca. 950.000 € (bzw. bis zu ca. 3. Mio. € bei einer negativen Nachfragebündelung) ab dem Haushaltsjahr 2025 zur Verfügung zu stellen.

Ein entsprechender Antrag wurde am 04.10.2023 als „regulärer Antrag“ seitens der Stadt Sundern gestellt. Die beantragte Fördersumme berücksichtigt dabei die zuletzt zumindest erwartbare Nachfragebündelung. Die Förderung wurde final für 766 Adressen mit einer Investitionssumme von 7.277.000 € errechnet. Die Bundesförderung (50 %) würde somit bei maximal 3.635.500 €, die Kofinanzierung durch das Land NRW (30 %) bei maximal 2.183.100 € und der städtische Eigenanteil (20 %) bei maximal 1.455.400 € liegen.

Nach aktueller Information ist das Förderprogramm jedoch überzeichnet, so dass jetzt zunächst abzuwarten ist, ob der Antrag auch positiv beschieden wird. Bei einem positiven Bescheid erfolgt eine Ausschreibung der

Leistung. Die Abrechnung der Förderung erfolgt dann letztendlich nach den tatsächlichen Adressen und Kosten im Rahmen des Auftrages bis zur beantragten Fördersumme.

Eigenausbau des Glasfasernetzes

Der Stadt Sundern liegen derzeit Angebote der Netzbetreiber Deutsche Glasfaser und Westconnect vor, im Rahmen des sog. Eigenausbaus weite Teile des Stadtgebietes mit Glasfaser zu versorgen. Beide Betreiber haben darum gebeten, den vorgesehenen Eigenausbau seitens der Stadt Sundern zu unterstützen.

In der Stadt Sundern gibt es bereits Kooperationsvereinbarungen mit den Netzbetreibern Glasfaserplus und Westconnect für bestimmte Ortslagen. Durch diese Kooperationsvereinbarung sollen ca. 1.058 Adressen in der Stadt Sundern eigenwirtschaftlich ausgebaut werden. Der Ausbau soll bis Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Die Netzbetreiber arbeiten mit einer Nachfragebündelung. Dabei müssen eine Mindestanzahl von Kunden einen Glasfasertarif buchen, damit es zu einem Ausbau kommt.

Seitens der Westconnect besteht der Wunsch, die Kooperationsvereinbarung um weitere Ortslagen zu erweitern und den Ausbau in den nächsten Jahren fortzusetzen. Zudem hat der Netzbetreiber Deutsche Glasfaser Interesse signalisiert, im Stadtgebiet Sundern tätig werden zu wollen.

Die Kooperation beim Eigenausbau umfasst in der Regel Unterstützungsleistungen

- mit einem Schreiben der Stadt an die Bürgerinnen und Bürger,
- im Bereich von Plakatierung / Werbung / Vertrieb,
- bei der Suche nach Räumlichkeiten für ein Vertriebsbüro,
- im Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung der Baumaßnahmen.

Die Stadt Sundern beabsichtigt, sich für eine Unterstützung eines Netzbetreibers auszusprechen. Aus diesem Grund wurden die Planungen beider Betreiber im Rahmen einer Bewertungsmatrix gegenübergestellt.

Dabei wurden folgende Kriterien und Gewichtungen zugrunde gelegt:

- Netzbeurteilung (30 %)
- Tiefbau / Leitungsverlegung (40 %)
- Vermarktung und Produktportfolio (20 %)
- Unternehmenspräsentation (10 %)

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Netzbetreiber Westconnect die meisten Punkte erreicht hat und dementsprechend unterstützt werden sollte.

Der Eigenausbau erfolgt unabhängig vom Förderprogramm. Die über den Eigenausbau erreichten Adressen verringern jedoch die Anzahl der über das Förderprogramm zu erschließenden und über den Eigenanteil der Stadt mitzufinanzierenden Glasfaseranschlüsse.

Willeke
Bürgermeister

Ohlig
Fachbereichsleiter

Anlage(n):

Anlage 1: Bewertungsmatrix -Deutsche Glasfaser-

Anlage 2: Bewertungsmatrix -Westconnect-

Zuschlagskriterien

Bezeichnung	Gewichtung	Projekthalt	Bewertung	Erreichte Punkte
<u>Kriterien</u>				
<u>Punkteskala für nachfolgende Kriterien:</u> Kriterium nicht ausreichend erfüllt 0 Kriterium lediglich ausreichend erfüllt 2,5 Kriterium befriedigend erfüllt 5 Kriterium gut erfüllt 7,5 Kriterium optimal erfüllt 10				
1) Netzbeurteilung Anzahl der Anschlüsse Abdeckung des Stadtgebietes Netzart	30 %	10.562 (erreichbare Adressen) Kernstadt, Allendorf, Altenhellefeld, Amecke, Endorf, Enkhausen, Hachen, Hagen, Hellefeld, Linnepe, Seidfeld, Stemel, Stockum und Westenfeld. Glasfaser: bis zu 1 Gbit/s (10 Gbit/s Business-Tarif)	- guter Netzausbau. - relativ viele Ortsteile. - Ausbau auch kleinerer Ortsteile.	7,5 (2,25)

Bezeichnung	Gewichtung	Projekthalt	Bewertung	Erreichte Punkte
<p>2) Tiefbau / Leitungsverlegung</p> <p>Verlegetiefe</p> <p>Durchführung</p>	40 %	<p>Glasfaser und Leerrohre in 40 cm Tiefe.</p> <p>In wasserdurchlässiger Sandbettung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - offene Grabenbauweise - Fräsverfahren - Spülbohrung - Einsatz Erdrakete 	- geringe Ausbautiefe.	5 (2)
Bezeichnung	Gewichtung	Projekthalt	Bewertung	Erreichte Punkte
<p>3) Vermarktung und Produktportfolio</p>	20 %	<p>Anschluss gratis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis 1 Gbit/s (10 Gbit/s Business- Tarif) - nach 12 Monaten freie Anbieterwahl. <p>Kosten:</p> <p>1.-12. Monat: 24,99 €</p> <p>Ab 13. Monat: 89,99 €</p> <p>Busniness- Tarif: keine Angaben.</p>	- keine Quotierung (gesicherter Ausbau).	7,5 (1,5)

Bezeichnung	Gewichtung	Projekinhalt	Bewertung	Erreichte Punkte
<p>4) Unternehmenspräsentation</p> <p>Erfahrungen im Glasfaserausbau</p> <p>Regionale Nähe</p>	10 %	<p>Bundesweit im ländlichen Raum unterwegs. Im HSK tätig in Brilon und Meschede.</p> <p>14 regionale Bürostandorte, mehr als 140 Vertriebsstandorte.</p>	- relativ wenig Erfahrung mit der Deutschen Glasfaser.	5 (0,5)
Punktzahl (gewichtet)				6,25

Zuschlagskriterien

Bezeichnung	Gewichtung	Projekthalt	Bewertung	Erreichte Punkte
<u>Kriterien</u>				
<u>Punkteskala für nachfolgende Kriterien:</u> Kriterium nicht ausreichend erfüllt 0 Kriterium lediglich ausreichend erfüllt 2,5 Kriterium befriedigend erfüllt 5 Kriterium gut erfüllt 7,5 Kriterium optimal erfüllt 10				
1) Netzbeurteilung Anzahl der Anschlüsse Abdeckung des Stadtgebietes Netzart	30 %	6.640 (erreichbare Adressen) Kernstadt (einschl. Westenfeld-Bainghausen), Allendorf, Amecke, Endorf, Enkhäusen, Hachen, Stemel und Stockum. Glasfaser (bis 1Gbit/s).	- Befriedigender Netzausbau. - Relativ wenige Ortsteile. - nur größere Ortschaften.	5 (1,5)

Bezeichnung	Gewichtung	Projekinhalt	Bewertung	Erreichte Punkte
2) Tiefbau / Leitungsverlegung Verlegetiefe Durchführung	40 %	Klassische Verlegemethode. Zum Teil in Kombination mit Netzausbau Energie. Fttx, hoher Qualitätsstandard (Ausbau durch Generalunternehmer Westnetz, Erfahrungen im Strom- und Gasbereich)	- grds. gute Erfahrungen mit der Westnetz.	10 (4)
Bezeichnung	Gewichtung	Projekinhalt	Bewertung	Erreichte Punkte
3) Vermarktung und Produktportfolio	20 %	<u>Kernstadt</u> : kostenlos bei Vorlage einer Grundstückseigentümergeklärung (GEE) <u>Ortsteile</u> : kostenlos bei Servicevertragsquote von 40% Open Access.: Nutzung des Glasfasernetzes auch durch andere TK- Anbieter Bandbreite: bis zu 1 Gbit/s Kosten: 1.-12. Monat: 19,90 € Ab 13. Monat: 92,90 € (ohne Vergünstigungen in den ersten Monaten oder als Kombiprodukt mit Strom/Erdgas)	- Qotierung in Ortsteilen (Ausbau nicht gesichert).	5 (1)

Bezeichnung	Gewichtung	Projekthalt	Bewertung	Erreichte Punkte
<p>4) Unternehmenspräsentation</p> <p>Erfahrungen im Glasfaserausbau</p> <p>Regionale Nähe</p>	10 %	<p>Mehr als 300 Kommunen in NRW, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. Im HSK tätig in Arnsberg, Bestwig und Eslohe.</p> <p>Ansprechpartner vor Ort</p>	<p>- Gute Erfahrungen mit der Westconnect.</p> <p>- Gute Erreichbarkeit der zuständigen Ansprechpartner.</p>	7,5 (0,75)
Punktzahl (gewichtet)				7,25



Zuständige Abteilung	Stadtentwicklung und Umwelt (Unterschrift AL)	BESCHLUSS	
Beteiligte Abteilungen		Vorlage Nr.	422/X 1. Ergänzung
Ansprechpartner/in	Dominik Werning		
Aktenzeichen			
Datum	13.11.2023		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	28.11.2023	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan <input type="checkbox"/> Finanzplan	HH-Jahr
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von €		zusätzliche freiwillige Ausgaben <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:				

Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“

Hier: Beschluss zur Durchführung der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

I. Beschlussvorschlag:

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit beschließt die Durchführung der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

II. Sachdarstellung, Begründung:

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ (Flur 29, Flurstücke 155, 156, 157) beschlossen. Der Erschließungsträger beabsichtigt drei Bauplätze planungsrechtlich über den Bebauungsplan zu erschließen (Anlage 1). Es handelt sich in diesem Fall tlw. um eine rückwärtige Bebauung. Geplant sind zwei Wohngebäude entlang der Straße „Gelber Weg“ auf den Flurstücken 155 und 157 sowie ein Gebäude auf dem Flurstück 156 (rückwärtiger Bereich), welches über eine Zufahrt zwischen den Flurstücken 155 und 157 erschlossen werden soll.

Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie die Begründung entnehmen Sie den Anlagen 2+3.

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit beschließt auf Grundlage der beiliegenden Planunterlagen die Durchführung der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Willeke
Bürgermeister

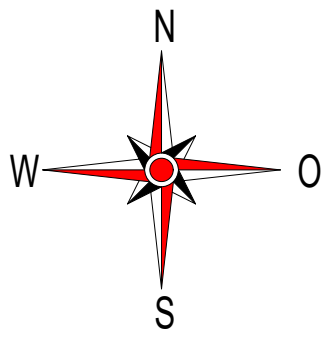
Ohlig
Fachbereichsleiter

Anlage(n):

Anlage 1_Erschließungskonzept-1_M500_Sundern

Anlage 2_Sundern_B_Plan Nr. 59_Gelber Weg

Anlage 3_Sundern_Begr_B_Plan Nr. 59_Gelber Weg



Gemarkung Sundern
Flur 029



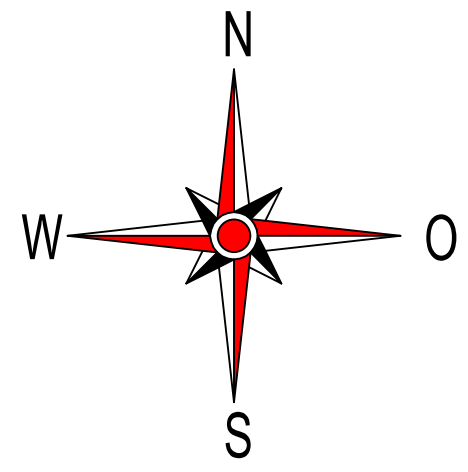
Gemarkung Sundern
Flur 038

Sundern - Bauflächen Gelber Weg
Erschließungskonzept 1
M = 1 : 500
Finger Bauplan GmbH
Silmecke 47
59846 Sundern

Bebauungsplan Nr. 59 "Gelber Weg"

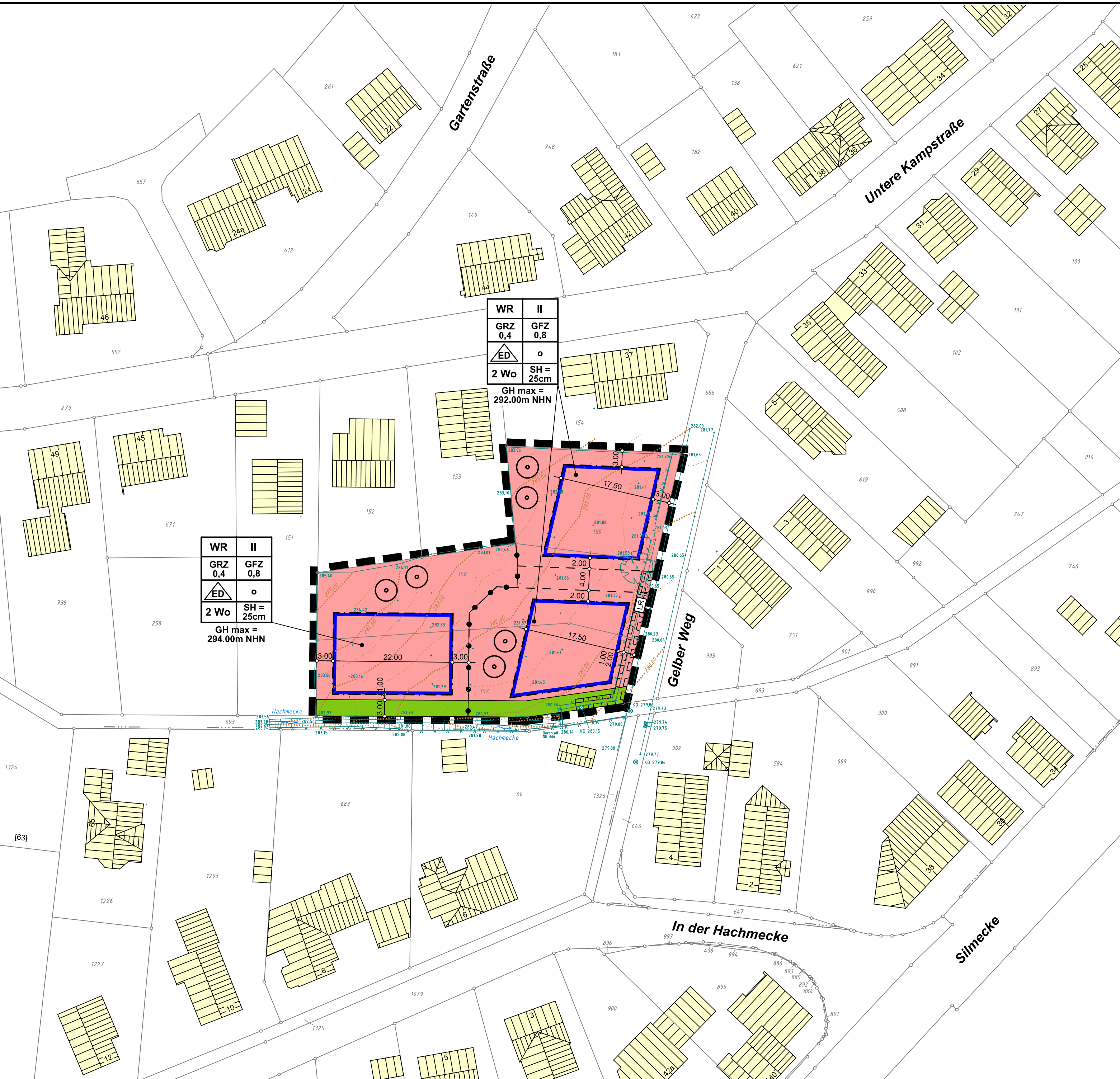
Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Sundern * Gemarkung Sundern * Flur 29



Gemarkung Sundern
Flur 29

Gemarkung Sundern
Flur 38



WR	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
ED	o
2 Wo	SH = 25cm
GH max = 294,00m NHN	

WR	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
ED	o
2 Wo	SH = 25cm
GH max = 292,00m NHN	

Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gelber Weg" und ergänzend dazu in seiner Sitzung am die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sundern, den

Der Fachbereichsleiter 3

Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (2) BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingeholt.

Sundern, den

Der Fachbereichsleiter 3

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sundern hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Sundern, den

Der Fachbereichsleiter 3

Ausfertigung und Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB am in Kraft treten.

Sundern, den

Der Fachbereichsleiter 3

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlagen (Stand:) entspricht den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

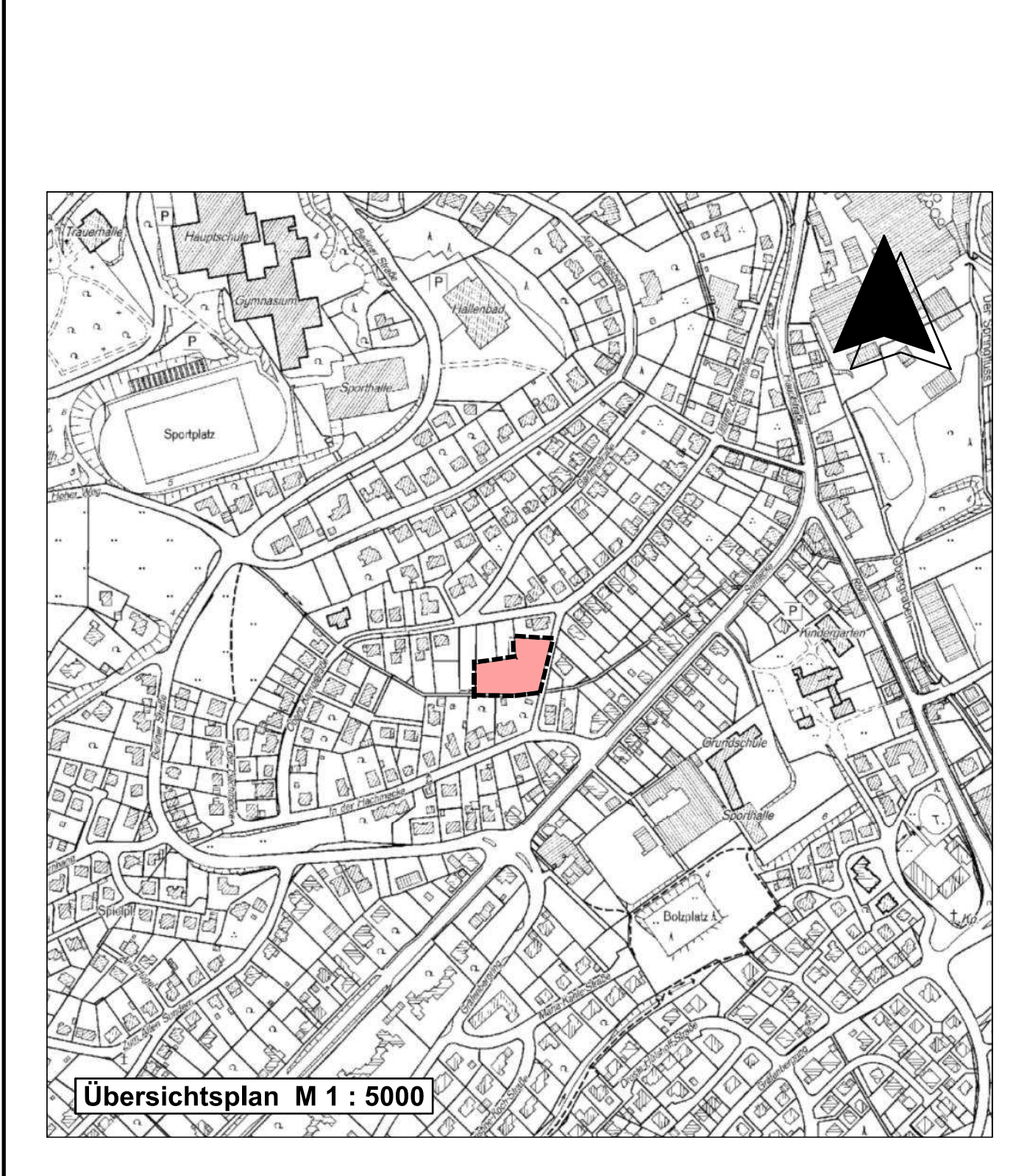
Sundern, den

Der Fachbereichsleiter 3

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 886), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
 - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
- in der jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

- B. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
- WR** Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 - Ausnahmevorschriften können zugelassen werden
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind die nutzbaren Dachflächen der Neubauten in Abstimmung mit der Architektur und Baustatik angemessen mit Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien zu decken z.B.: Photovoltaik oder Solarthermie
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Verwendung von fossilen Brennstoffen zur Energie- und Wärmeerzeugung unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Die Gebäudefläche auf dem Grundstück darf das Maß von 180m² nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ohne Ober- bzw. Dachgeschoss darf das Maß um 10% überschritten werden.
- 0,8** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- 2 Wo** Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- auf den gekennzeichneten Flächen sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- GHmax = z.B. 292,00 m ü. NHN** maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- SH = 25cm** Sockelhöhen (OKFF-EG)
Bei Gebäuden ist die Sockelhöhe 25cm über Oberkante Straße oder angrenzender Außenanlagen anzulegen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten des nördlichen Grundstückes zur Errichtung einer Abwasserleitung
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche, hier: Gewässerrandstreifen (Jegliche Bepflanzung, inkl. Nebenanlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist hier unzulässig)

- C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW**
- o Pro Grundstück sind 2 standortgerechte Laub- oder Obstbäume in der Qualität SU 16-20cm anzupflanzen. Die Lage auf den Grundstücken ist frei wählbar.
- Pflanzliste: Artenvorschläge für die Gehölze auf den privaten Grundstücken
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hängebirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea),
Winterlinde (Tilia cordata)
Walnuss (Juglans regia)
- Darüber hinaus sind standortgerechte, heimische Obstbäume zulässig.
Artenvorschläge:
Apfel (Malus domestica)
Birne (Pyrus communis)
Süßkirsche (Prunus avium)
Pflaume (Prunus domestica)
- Dachformen und Dachneigung, zulässig sind:
- Zell-, Pult- und Walmdächer mit 15° - 30° Dachneigung
- Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 35° - 45° Dachneigung
- Flachdächer sind nur durchgängiger, dauerhaft zu erhaltener Dachbegrünung zulässig.
- Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.
Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand von Dachgauben oder Dachaufbauten von den Giebelwänden muss mindestens 1,5m betragen.
- Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen/Baufenster errichtet werden. Garagen und Carports sind straßenseitig nur mit einem Abstand von mindestens 5,0m zur Straßenbegrenzung zulässig.
- Steingärten
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz und Klimaschutz
Die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäude- flucht (auch als Vorgarten bezeichnet) sind zur Vermeidung von Hochwasserschäden besonders bei Starkregenereignissen sowie zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas von einer Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch (z.B. mit Rasen, Gräsern, heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Eine Befestigung der Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge zulässig. Die Oberflächen dürfen nicht versiegelt werden. Ausnahmsweise ist in Vorgärten das Anlegen von Steingärten in Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) auf einer Teilfläche von bis zu 10 m² gestattet. Die Versiegelung im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge bleibt davon unberührt.
- Maß der baulichen Nutzung
Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis höchstens 0,6 ist nur zulässig, wenn dieses keine Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Hiermit soll eine übermäßige Versiegelung des Gebietes verhindert werden. Wasser-durchlässige Materialien, mit denen etwa Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze errichtet werden können, sind z.B. wasserdurchlässige Decken, Rasengittersteine oder Pflasterungen mit breiten und offenen Fugen.
- Grundstücksmodellierungen / Abgrabungen
Grundstück sind so zu modellieren, dass kein Niederschlagswasser vom eigenen Grundstück, auf das Grundstück des Nachbarn geleitet wird.
- Stellplätze
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.



- D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Höhenpunktlinie mit Bezugshöhe bezogen auf NN
 - Höhenpunkte bezogen auf NN
 - vorhandener Fahrbahnrand
 - vorhandene Einfriedungen/Zäune
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Flurstücksgrenzen
 - 5,00 Maßzahl in Metern

- E. HINWEIS**
- Bodendenkmäler:**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhle und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Artenschutz**
Zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna des Plangebietes wird empfohlen, die notwendige Baufeldröschung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März - 31. Juli) durchzuführen. Die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst erhalten werden. Ist dies nicht möglich, sollte eine Fällung nur außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen.
Der Gehölzschnitt ist gemäß § 39 Bundesnaturschutz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres nicht erlaubt.
- Höhenausbildung Gebäude / Eigenschutz vor Niederschlagswasser**
Bei Gebäuden mit Keller sind zulässig gefahrdete Bauteile wie Kellerhals und Kellerfenster bzw. deren Lichtschächte gleichermaßen 25cm höher anzulegen.

Stadt Sundern (Sauerland)
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und öffentliche Infrastruktur
Abt. 3.1 - Stadtentwicklung und Umwelt

FINGER BAUPLAN
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN

Projektsteuerung
Verkehrs- und Freianlagen
Kanal- und Tiefbau
Kanalarfassung
Bauleitplanung
Bauüberwachung

Finger Bauplan GmbH
Silmmecke 47
59846 Sundern
Fax: 0 29 33 - 78 00 23
Fax: 0 29 33 - 78 00 24
info@finger-bauplan.de
www.finger-bauplan.de

Bebauungsplan Nr. 59 "Gelber Weg"
Verfahren nach § 13a BauGB
Stadt Sundern
Gemarkung Sundern * Flur 29

Planungsstand: Offenlage
Maßstab 1 : 500

59846 Sundern, im Oktober 2023



Stadt Sundern

Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“



Begründung

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Verfahren	Seite 4
2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 5
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation	Seite 6
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	Seite 9
5. Bestehendes Planungsrecht	Seite 9
6. Städtebauliches Konzept	Seite 11
7. Inhalte des Bebauungsplanes	Seite 12
7.1 Bauliche Nutzung	Seite 12
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 12
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	Seite 13
7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung	Seite 13
7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	Seite 15
7.2 Verkehrliche Erschließung	Seite 16
7.2.1 Äußere Erschließung	Seite 16
7.2.2 Innere Erschließung	Seite 16
7.3 Natur und Landschaft	Seite 16
7.4 Immissionsschutz	Seite 17
7.5 Ver- und Entsorgung	Seite 17
7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG	Seite 17
7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 18
7.5.3 Strom- / Gasversorgung	Seite 18
7.5.4 Abfallentsorgung	Seite 18
7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung	Seite 18
7.6 Belange des Denkmalschutzes	Seite 19
7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau	Seite 20
8. Umweltbelange	Seite 20
9. Durchführung, Kosten, Zeitplan	Seite 20

Anmerkung:

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP-I) und ein vereinfachter Umweltfachbeitrag ist dem Verfahren als eigenständige Unterlage beigefügt.

Präambel

Auf Grund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Sundern in der Sitzung am **11.10.2023** den Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Eigentümer des nachfolgend näher beschriebenen Grundstücks „Gelber Weg“ hat für seine ca. 2.300 m² große Grundstücksfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Die Ausweisung als Bauland soll die Bebauung mit drei Wohnhäusern ermöglichen. Die Fläche liegt im Süden von Sundern, westlich der Straße „Gelber Weg“.

Derzeit ist der Bereich gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Sundern ist der Bereich als Reine Wohnbaufläche dargestellt.

Geplant ist ein Schulterschluss mit der bisherigen umgebenden Bebauung „Gelber Weg“, „Untere Kampstraße“ und „In der Hachmecke“, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltung am Bestand orientieren. Die beantragte Abrundung der Bebauung an der beantragten Stelle ist städtebaulich zu begrüßen, weshalb der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit des Rates der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ beschlossen hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ausweisung von drei zusätzlichen Bauplätzen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Hierzu heißt es:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*
- 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

- 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*
- 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der*

Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet. Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

Es werden im Geltungsbereich rd. 2.290 m² Wohnbauflächen mit der GRZ-Zahl 0,4 ausgewiesen, demnach eine maximale Grundfläche von weniger als 1.000 m².

Eine parallel Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen und etwaiger Gutachten zur Durchführung der Verfahren sind vom Antragsteller zu erbringen. Vorab ist hierzu ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Bei der Bebauung handelt es sich um eine bedarfsgerechte Arrondierung der Wohnbebauung in diesem Bereich.

2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein Ziel der Stadtentwicklung in der Stadt Sundern ist es, auch unter den Vorzeichen der demographischen Entwicklung und der daraus resultierenden, nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch geringfügige bzw. bedarfsgerechte Baulandkapazitäten für alle Ortsteile zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert auch aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt. So fehlt es an barrierefreien, niedrigerenergetischen Gebäuden in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen.

Laut aktueller Prognose von it.nrw (2018-2040) wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Sundern entsprechend des regionalen Trends bis 2040 um ca. 9% abnehmen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den negativen Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet ebenfalls schon zu einer Schrumpfung führt. Unwägbarkeiten dieser Prognosen wurden aber zum Beispiel durch die Flüchtlingsströme im Jahr 2015 oder auch aktuell 2022 deutlich, deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abzuwarten bleiben. Gleiches gilt jedoch umgekehrt auch für die im Zusammenhang mit der Coronapandemie und dem Ukraine-Krieg stehenden Auswirkungen auf Baupreise, Lieferketten und Zinsentwicklungen.

Diese im Kern rückläufige Entwicklung führt einerseits dazu, dass künftig quantitativ weniger Bauland bzw. Wohnungen nachgefragt werden. Gleichzeitig verändert sich jedoch auch die Altersstruktur, die Zusammensetzung der Haushalte sowie die Anforderungen an Wohnraum. Daher werden zukünftig verstärkt modernen Wohnansprüchen entsprechende Wohnformen nachgefragt werden, die wiederum in Konkurrenz zu den älteren Bestandsimmobilien treten. Grundsätzlich gilt, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abnehmen wird.

Dennoch wäre der komplette Verzicht auf entsprechende Baulandangebote ein falsches Signal, gerade für die umworbene jungen Familien, aber auch für ältere Menschen. Wichtig ist vielmehr, punktuell geringfügige Baulandangebote bedarfsorientiert und in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen anzubieten. Darüber hinaus sind auch die im Stadtgebiet Sundern lokal sehr unterschiedlichen Nachfragesituationen bei der Betrachtung zu berücksichtigen. Insbesondere das Zentrum, mit seinen zentralen Versorgungseinrichtungen, bzw. zentrumsnahe Bereiche spielen hier eine besondere Rolle. Insofern ist jede Entwicklung individuell abzuwägen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die vorliegende Entwicklung zu betrachten.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen Erschließung von drei zusätzlichen Bauplätzen geschaffen werden.

Durch das Bauland soll ortansässigen Bürgern, aus Sundern die Möglichkeit gegeben werden, ein eigenes Wohnhaus zu realisieren. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit

Wohnraum dienen.

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung der Stadt Sundern als qualitativ hochwertiger Wohnstandort
- Stabilisierung der demographischen Entwicklung
- Arrondierung der Bebauung im Osten des Ortsteiles

konkrete Zielsetzungen:

- Schaffung von drei zusätzlichen Bauplätzen
- Schaffung von aktuell erforderlichen Wohnraumqualitäten

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Sundern ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, mit einer vielfältigen Bevölkerung von rund 28.000 Menschen (Stand 2021). Die Wirtschaft von Sundern ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, insbesondere im Maschinenbau, der Metallverarbeitung und der Elektrotechnik. Die Stadt profitiert auch von ihrer malerischen Lage im Sauerland, was den Tourismus und die Freizeitwirtschaft unterstützt. Sundern ist bekannt für seine schönen Seen und Wanderwege, die Besucher aus der Region anlocken.

Sundern verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Die Stadt liegt in der Nähe der Autobahnen A46 und A44, was eine einfache Erreichbarkeit mit dem Auto ermöglicht. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Sundern mit umliegenden Städten und Gemeinden verknüpfen. Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Dortmund, der etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt ist. Insgesamt bietet die Verkehrsinfrastruktur von Sundern gute Möglichkeiten für Pendler und Besucher.

In Sundern verlaufen mehrere Landstraßen (L 519 / L 686), die die Stadt mit anderen Städten und Gemeinden in der Umgebung verbinden. Zu den wichtigsten Hauptstraßen in Sundern gehören:

Diese Straßen ermöglichen eine gute Anbindung von Sundern an die umliegenden Städte und Autobahnen, was die Mobilität in der Region erleichtert.

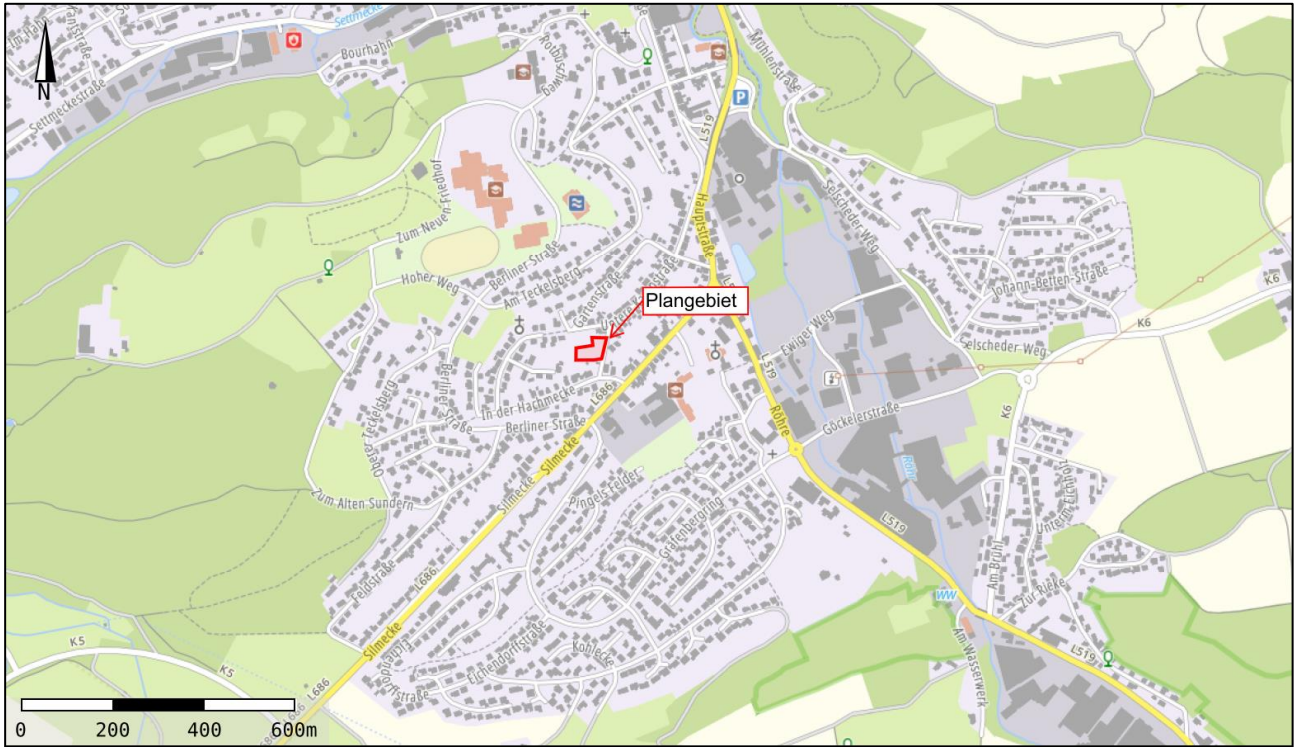


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (TIM-online, WMTS, ALKIS)

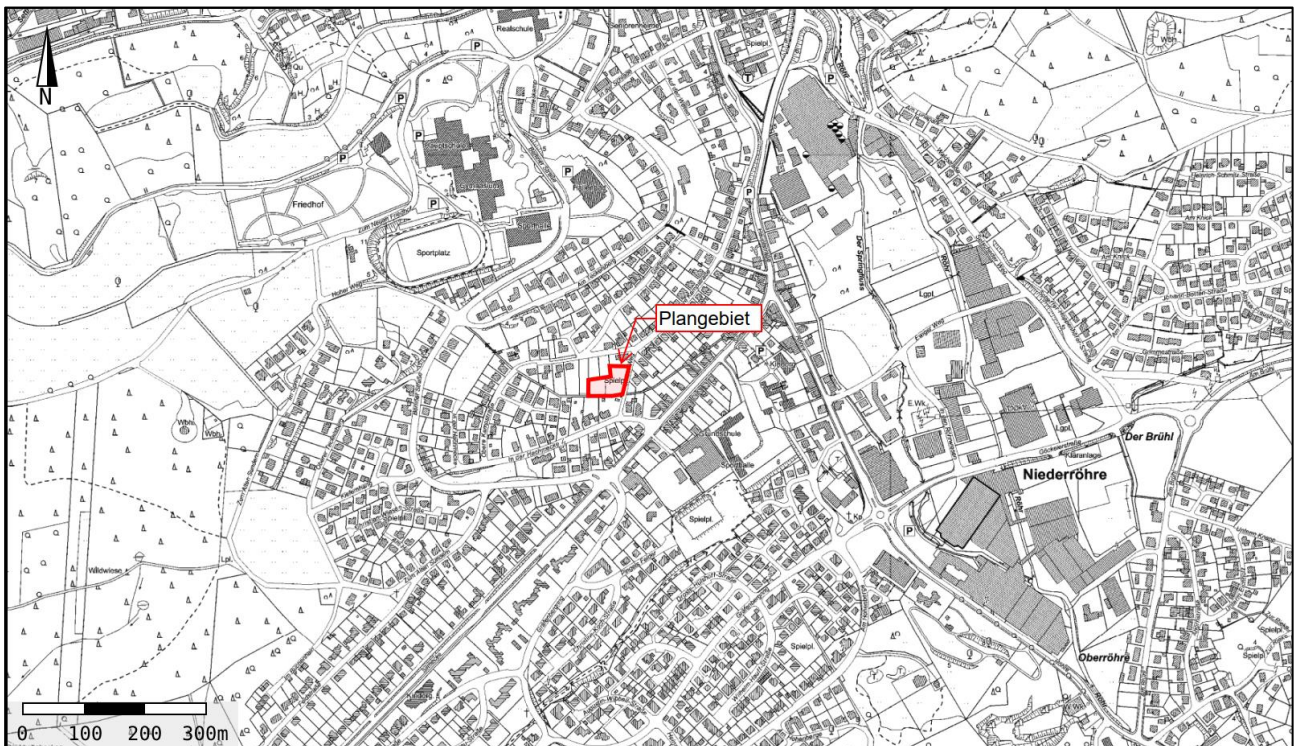


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (ABK)



Abbildung 3: Lage des Plangebietes (Luftbild)

Das etwa 0,23 ha große Plangebiet liegt zentral im Ort Sundern, westlich der L688 „Silmecke“ und der Gemeindefeldstraße „Gelber Weg“ und ist allseitig umgeben von Wohnbebauung, Garten- und Verkehrsflächen.

Der Bereich ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen und wird derzeit als Spiel- und Grünland betrieben.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,23 ha. Davon sind:

- Wohnbaufläche ca. 0,23 ha

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung: Sundern
Flur: 29
Flurstücke: 155, 156 und 157

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mittels des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ sollen nun zur Deckung des lokalen Bedarfs aus Sundern weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Gestaltung den ortsüblichen Charakter des Ortsteiles aufgreifen, diesen jedoch durchaus modern interpretieren sollen.

Insgesamt sollen innerhalb des Erweiterungsbereiches ohne Erweiterung der öffentlichen Straßen bis zu drei zusätzliche Bauplätze erschlossen werden.

Die Bereitstellung der Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Sundern zur städtebaulichen Arrondierung des Ortsteiles in diesem Bereich sinnvoll und vor dem Hintergrund der Größe angemessen. In Summe ist die Planung erforderlich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich

5. Bestehendes Planungsrecht

Seit Januar 2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem aktuellen LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Gemeindegebiet Ense relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) ist seit März 2012 rechtswirksam.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft. Der Regionalplan bezieht sich von seinem Wesen her ausschließlich auf raumbedeutsame Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

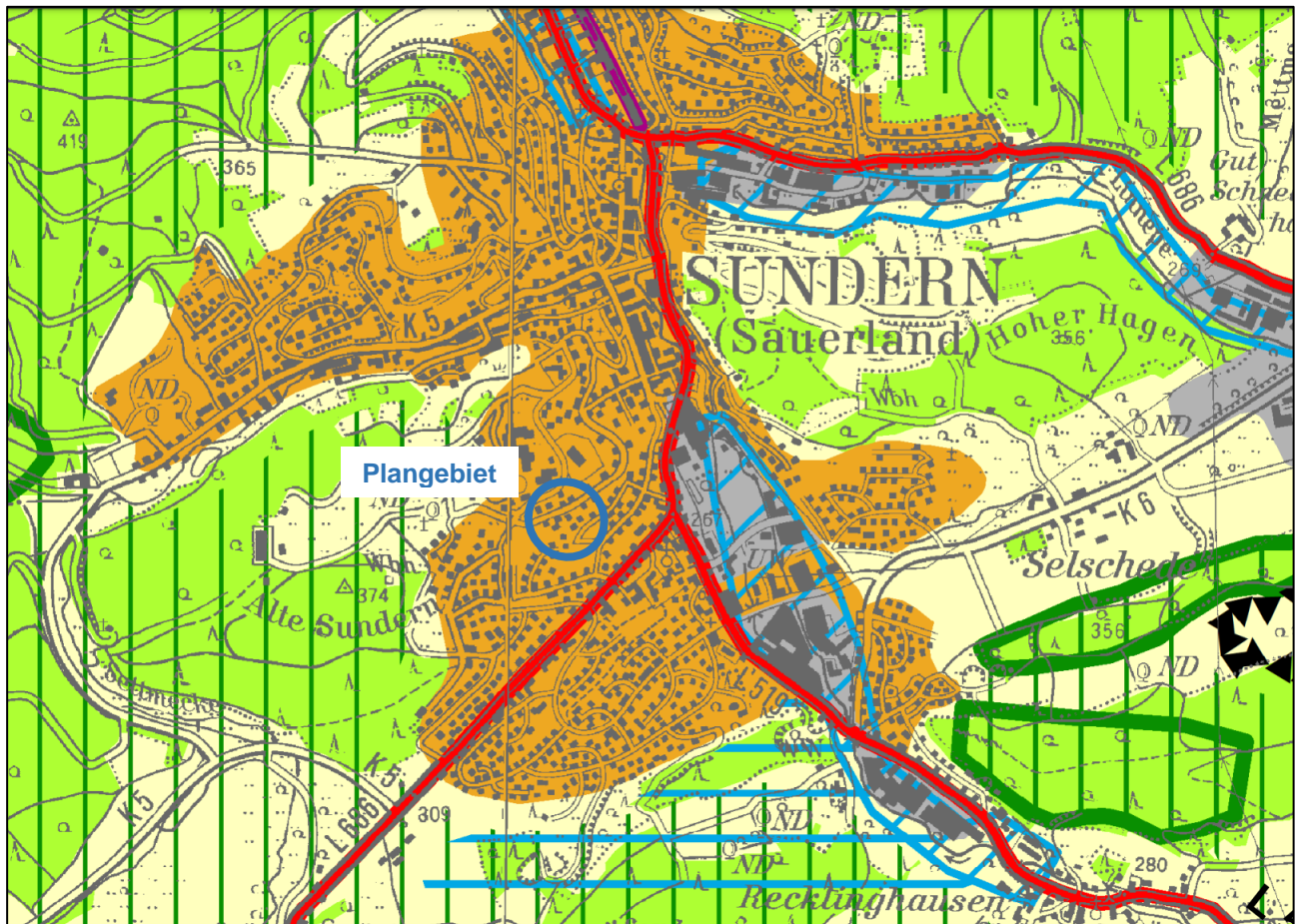


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, BR Arnsberg, 2012

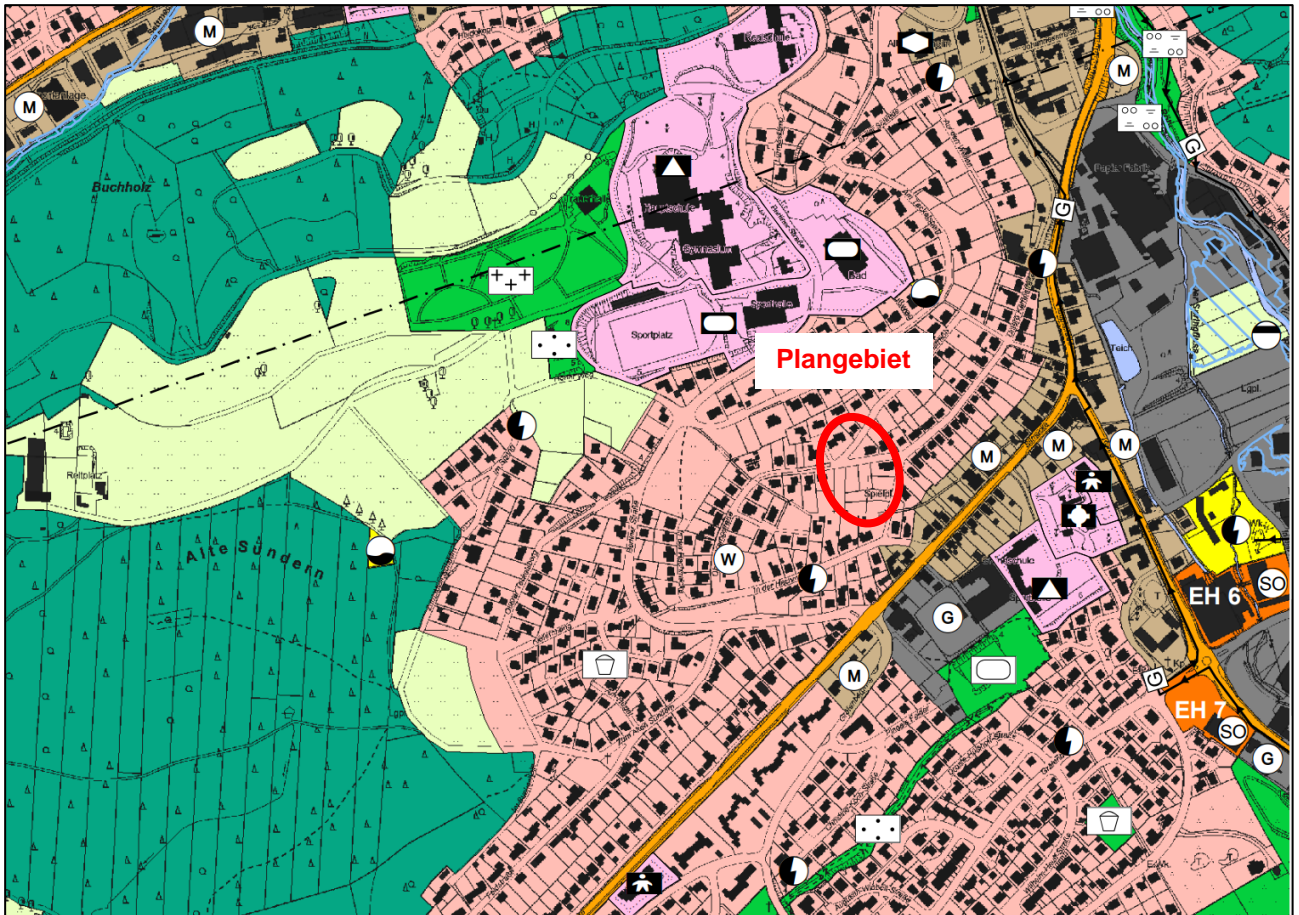


Abbildung 5: Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar (vgl. Abb. 5). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Gelber Weg“ berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG).

6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich an den vorgegebenen lagebedingten Rahmenbedingungen sowie die Erschließungssituation.

Es berücksichtigt zudem die vorhandenen umliegenden Bebauungen am „Gelber Weg“, „Untere Kampstraße“ und „In der Hachmecke“ und rundet das Wohngebiet ab. Hierzu wird die Baulücke zwischen den umgrenzenden Häusern baulich geschlossen.

Eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur ist nicht erforderlich. Sowohl städtebaulich als auch ökonomisch stellt das gewählte Konzept daher eine gute Grundlage für die Entwicklung dar.

Das der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich somit in erster Linie an den vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist eine

Straßenrandbebauung, ergänzt durch einen zurück liegenden Bauplatz. Solche Szenarien gibt es bereits im Umfeld und stellt somit einen städtebaulichen Lückenschluss dar.

Es werden somit drei zusätzliche Baugrundstücke herausparzelliert, die durch die bestehende Straße „Gelber Weg“ erschlossen werden können.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorgaben orientieren sich an den Festsetzungen der vorhandenen bzw. umliegenden Baugebiete, allerdings soll durchaus Spiel im Hinblick auf die Umsetzung moderner Baukörper gegeben werden.

Durch entsprechende Gestaltungsvorschriften soll eine homogene (Höhen-) Abwicklung der Gebäude erreicht werden. Im Plangebiet werden gestalterische Vorgaben (Wand- Gebäudehöhen, Dachneigungen/-formen) getroffen, um den Bauherren eine größtmögliche Baufreiheit zu geben.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch das hierfür vorgesehene Planzeichen gem. § 9 Abs. 7 BauGB anhand der städtebaulichen Erfordernisse festgesetzt.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ soll ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen werden, welches der Deckung des kurzfristigen lokalen Bedarfs an Wohnbauflächen in Sundern dienen soll. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den v. g. zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind die nutzbaren Dachflächen der Neubauten in Abstimmung mit der Architektur und Baustatik angemessen mit Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien zu bedecken z.B. Photovoltaik oder Solarthermie.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. Nr. 23a BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Verwendung von fossilen Brennstoffen zur Energie- und Wärmeerzeugung unzulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der Baugebiete im Umfeld. Die Grundflächenzahl beträgt wohngebietstypisch 0,4, wie auch in anderen Baugebieten in Sundern üblich. Hiermit soll der Verdichtungsgrad der angrenzenden Baugebiete aufgegriffen werden.

Die Gebäudefläche inkl. Nebengebäude auf dem Grundstück dürfen das Maß von 180m² nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ohne Ober- bzw. Dachgeschoss darf das Maß um 10% überschritten werden. Hierdurch soll einer zu starken Versiegelung entgegengewirkt werden, gleichzeitig aber bei einer Eingeschossigkeit der erforderliche Wohnraum verfügbar gemacht werden.

Eine Überschreitung der Grundfläche bis max. 0,6 ist nur zulässig, wenn dieses keine Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Hiermit soll eine übermäßige Versiegelung des Gebietes verhindert werden. Wasserdurchlässige Materialien, mit denen etwas Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze errichtet werden können, sind z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflasterungen mit breiten und offenen Fugen.

Additiv wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Gemeinsam mit den übrigen Regelungen (Zahl der Vollgeschosse, Wand-/Gebäudehöhen etc.) wird die Höhenabwicklung eindeutig geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt, um die Dimensionierung der umliegenden Bebauung aufzugreifen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften (vgl. Kap. 7.1.4) wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt.

Durch die weitest gehende Übernahme der v.g. Maße der baulichen Nutzung aus Baugebieten im Umfeld wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches bzw. des Ortsteiles unterstützt.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Gleichzeitig wird durch die v.g. Festsetzungen die Zahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen innerhalb des Gebietes beschränkt. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen ausschließlich Personen aus Sundern sein, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren, so dass Mietwohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielen sollen. Für Personengruppen, die Mietwohnungen nachfragen, wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt.

Ansonsten soll sich das Baugebiet durch seine besondere Lage und durch besonders hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungssituation und die Zuordnung der Baugrundstücke sind so angelegt, dass ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser das Erscheinungsbild dieses Bereichs prägen sollen.

Die Baugrenzen orientieren sich an räumlichen Rahmenbedingungen zwischen bestehender Bebauung. Hierdurch erfolgt eine abschließende Arrondierung an dieser Stelle, die die bestehende Bebauung aufgreift.

7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Um den ortstypischen Charakter der umgebenden Bebauung im Plangebiet aufzugreifen, gleichzeitig jedoch auch moderneren Bauformen die Möglichkeit zur Umsetzung einzuräumen, werden für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Reihe baugestalterischer Regelungen in Form von Gestaltungsvorschriften getroffen.

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Plangebiet einheitlich geregelt. Es erfolgt eine Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit absoluter Angabe in m. ü. NHN. Diese bezieht sich auf den höchstgelegenen Punkt der Außenhaut des Bauwerkes. Wie bereits dargestellt, soll hierdurch eine – auch über das Plangebiet hinausgehende – homogene Höhenabwicklung im städtebaulichen Kontext sichergestellt werden. Dabei bezieht sich die Bemessung auf den höchstgelegenen Punkt der Außenhaut des Bauwerkes.

Die Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen resultiert aus der topographischen Situation. Um eine homogene Höhenabwicklung bei gleichzeitiger Ausnutzbarkeit der übrigen Festsetzungen zu erreichen ist die Differenzierung (292-294 m ü. NHN) erforderlich.

Sockelhöhe

Bei Gebäuden oberhalb/bergseits der Straße ist eine Sockelhöhe von 25cm über Oberkante Straße, bei Gebäuden unterhalb/hangseits der Straße 25cm höher als die befestigten Flächen zwischen Gebäude und Straße anzulegen. Die Festsetzung dient dem Schutz vor eindringendem, wild abfließendem Niederschlagswasser in das Erdgeschoss und damit der privaten Starkregen- bzw. Hochwasservorsorge.

Bei Gebäuden mit Keller sind zuflussgefährdete Bereiche wie Kellerhals und Kellerfenster bzw. deren Lichtschächte gleichermaßen 25cm höher anzulegen.

Dachformen, Dachneigung und Hauptfirstrichtung

Hinsichtlich der Dachformen soll den Bauherren – zur Steigerung der Attraktivität des Baugebietes für potentielle Bauherren – ein möglichst großer Spielraum eingeräumt werden. Zugelassen werden Zelt-, Pult- und Walmdächer mit 15° - 30° Dachneigung sowie Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 35° - 45° Dachneigung. Flachdächer sind nur mit durchgängiger, dauerhaft zu erhaltener Dachbegrünung zulässig.

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei Garagen straßenseitig nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzung zulässig sind. Das Maß entspricht in etwa einer Fahrzeuglänge. Hierdurch wird vermieden, dass Fahrzeuge beim Einfahren in die Garage den öffentlichen Straßenraum blockieren. Zudem wird somit jeweils ein weiterer Stellplatz auf den Grundstücken geschaffen.

Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.

Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand von Dachgauben oder Dachaufbauten von den Giebelwänden muss mindestens 1,5m betragen.

Steingärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht (auch als Vorgarten bezeichnet) sind zur Vermeidung von Hochwasserschäden besonders bei Starkregenereignissen sowie zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas von einer Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch (z.B. mit Rasen, Gräsern, heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Eine Befestigung der Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge zulässig. Die Oberflächen dürfen nicht abflussrelevant ausgebildet (versiegelt) werden.

Ausnahmsweise ist in Vorgärten das Anlegen von Steingärten in Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) auf einer Teilfläche von bis zu 10 m² gestattet. Die Versiegelung im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge bleibt davon unberührt.

Die vorstehenden Regelungen zur Gartengestaltung dienen dem Erhalt der Artenvielfalt, dem Klimaschutz sowie dem Hochwasserschutz.

Grundstücksmodellierungen

/

Abgrabungen

Die Grundstücke sind so zu modellieren, dass kein Niederschlagswasser vom eigenen Grundstück auf das Grundstück des Nachbarn geleitet wird. Die Regelung dient dem Schutz der privaten Grundstücke vor wild abfließendem Niederschlagswasser.

Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren.

7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Anpflanzen von Bäumen

Pro Grundstück sind zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume in der Qualität SU 16-20cm anzupflanzen. Die Lage auf den Grundstücken ist frei wählbar.

Pflanzliste: Artenvorschläge für die Gehölze auf den privaten Grundstücken

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*),
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Darüber hinaus sind standortgerechte, heimische Obstbäume zulässig.
Artenvorschläge:
Apfel (*Malus domestica*)
Birne (*Pyrus communis*)
Süßkirsche (*Prunus avium*)
Pflaume (*Prunus domestica*)

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der südliche Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Jegliche Bebauung, inklusive Nebenanlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist hier unzulässig.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist grundsätzlich zunächst kein Ausbau von öffentlichen Straßen erforderlich.

7.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Gelber Weg“. Diese Straße ist über die Straße „In der Hachmecke“ an die Landstraße L686 „Silmecke“ angeschlossen.

Bei allen Straßen handelt es sich um leistungsfähige Erschließungsanlagen, die die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können und an das überregionale Verkehrsnetz (B229, L686 etc.) anschließen.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch fußläufig erreichbare, etwa 160 m (Luftlinie) östlich an der „Silmecke“ gelegene Bushaltestelle („Marienschule“) und die dort verkehrenden Buslinie 431 und R21 gewährleistet.

7.2.2 Innere Erschließung

Für die innere verkehrliche Erschließung sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Die Erschließung des westlichen Grundstückes erfolgt ausschließlich privat und wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert.

7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes 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 Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gelber Weg“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist. Gleiches gilt für die Inanspruchnahme von bislang als Grünflächen genutzten Arealen des Grundstückes.

Die am 17.10.2008 beschlossene Neuaufstellung des Landschaftsplan Nr. 2 „Sundern“ besitzt mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.03.2019 Rechtskraft.

Darin liegt das Planungsgebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, enthält somit auch keine naturschutzrechtliche Festsetzungsbindung.

Im Vorfeld der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bereich erstellt. Im Ergebnis bleibt Folgendes festzuhalten:

„Bei Rodung der Gehölze in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28./29.02. außerhalb der Brutzeit verstößt dieses Vorhaben nicht gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG und auf die weiteren Prüfungsschritte der Verwaltungsvorschrift (vgl. VV-Artenschutz, MKULNV 2010) kann verzichtet werden.“

Weitere Details sind dem Artenschutzbericht von Mai 2023, der Gegenstand der Verfahrensunterlagen ist, zu entnehmen.

Der Artenschutzbericht ist separat beigefügt und Bestandteile der Begründung.

Eine Eingriffsbilanzierung i.V.m. einer Kompensation ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht erforderlich.

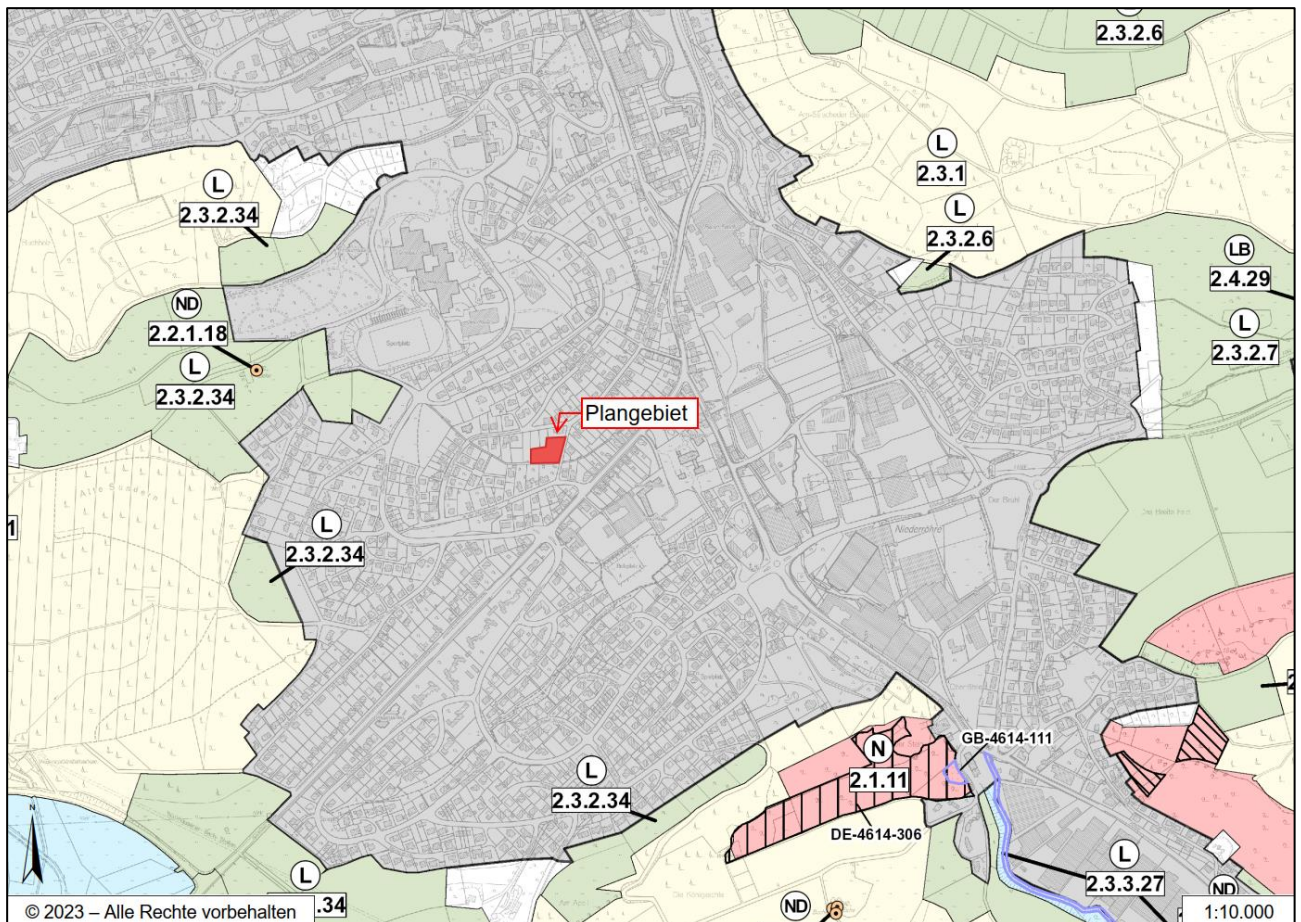


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan Sundern (HSK, 2015)

7.4 Immissionsschutz

Mit den im Umfeld befindlichen Wohngebäuden, die planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sind, befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im unmittelbaren Nahbereich der Planaufstellung. Durch die Bebauung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der eigene Schutzanspruch gilt wie in der umliegenden Bebauung. Die Bauflächen werden immissionstechnisch durch den durchgehenden Bebauungsriegel Richtung der L 686 geschützt.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG

Gemäß den Vorschriften des § 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 der Erkenntnisse im Rahmen der Bautätigkeit für die umliegende Bebauung 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.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem südlichen Gewässer zugeleitet. Entsprechende Erlaubnisanträge nach § 8 WHG werden im Zuge der Bauantragstellung gestellt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird den Mischwasserkanal in den Straßen Am Giebel oder Am Hölzchen, ggf. mit Pumpstation, zugeführt und von dort in Richtung der „Stemeler Straße“ abgeführt. Von hier aus wird das Abwasser gesammelt mittelbar zur Kläranlage geleitet, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

7.5.3 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 Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Unternehmen abgestimmt.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Fa. SITA, Lennestadt sowie in Teilen (Sperrmüll) den Stadtwerken Sundern durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist die Mülldeponie in Müschede, deren Betreiber der Hochsauerlandkreis ist.

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

7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist vorrangig in einem genehmigten Vorhaben zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist sortenrein und frei von Fremdanteilen wie Bau- oder Abbruchholz, Kunststoffen,

Baustellenabfällen, etc. zu erfassen und ebenfalls vorrangig einer genehmigten Verwertungsmaßnahme zuzuführen.

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub und Bauschutt, der nicht verwertet werden kann, unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang und ist auf einer dafür zugelassenen Boden- und Bauschuttdeponie im HSK zu entsorgen. Der Anteil an Fremdstoffen darf auf den Deponien, auf denen der Abfall zugelassen ist, 5 Volumen-% pro Anlieferung nicht überschreiten.

Welche Deponie zur Verfügung steht, kann bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des HSK (Tel.: 0291/94-1648 oder 0291/94-1608) vor Beginn der Baumaßnahmen erfragt werden.

Bei den Bauarbeiten vorgefundener belasteter Bodenaushub und Bauschutt ist getrennt von sauberem Material in flüssigkeitsdichten, abgedeckten Containern zu lagern. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich bei Feststellung der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Eine Entsorgung des belasteten Bodenaushubs und Bauschutts darf erst nach der Erstellung von Deklarationsanalysen sowie der Beachtung der Nachweisverordnung erfolgen. Die Analyseparameter sind mit den Betreibern möglicher Entsorgungsanlagen im Vorfeld abzustimmen.

7.6 Belange des Denkmalschutzes / Geologie

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.

Gemäß § 16 DSchG NRW ist die Person, die Bodendenkmäler entdeckt, verpflichtet, dies unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Stelle, die die Anzeige erhalten hat, unterrichtet die jeweils andere Stelle sowie die Obere Denkmalbehörde. Zur Anzeige verpflichtet sind auch

1. die Eigentümerin oder der Eigentümer,
2. die Person, die das Grundstück besitzt,
3. die Unternehmerin oder der Unternehmer und
4. die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten,

die zu der Entdeckung geführt haben. Die Anzeige einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt die Entdeckerin oder der Entdecker an den Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird sie oder er durch Anzeige an die Unternehmerin oder den Unternehmer oder die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

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

Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises sind auch im Umfeld der Planung keine Eintragungen enthalten. Nähere Informationen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens vom Hochsauerlandkreis, FD 34 -Abfallwirtschaft, Bodenschutz- zu erfragen.

8. Umweltbelange

Wie bereits dargestellt, soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Arrondierung des Siedlungskörpers abgesichert werden. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte und maßstäbliche Ausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und insbesondere des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden, gleichwohl wird aufgrund der Lage eine vereinfachte Betrachtung durchgeführt und als separater Bericht dem Verfahren beigelegt.

9. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Private Bebauung
- Durchführung von Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation

Die Erschließung der Maßnahme Vermarktung der privaten Wohnbaugrundstücke erfolgt privat.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll nach Rechtskraft des Planes begonnen werden.

59846 Sundern, im Oktober 2023



Der Aufsteller

59846 Sundern, den

Vertreter Stadt Sundern



Zuständige Abteilung	Stadtentwicklung und Umwelt (Unterschrift AL)	BESCHLUSS	
Beteiligte Abteilungen		Vorlage Nr.	450/X 1. Ergänzung
Ansprechpartner/in	Michael Schäfer		
Aktenzeichen			
Datum	10.11.2023		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit	28.11.2023	öffentlich

Kosten €	Produktbereich	Abrechnungsobjekt	vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan <input type="checkbox"/> Finanzplan	HH-Jahr
<input type="checkbox"/> Mittel stehen im Produktbereich zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von €		zusätzliche freiwillige Ausgaben <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Produktgruppe/Abrechnungsobjekt:				

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Schlehenweg", Ortsteil Sundern hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

I. Beschlussvorschlag:

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit stimmt dem Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schlehenweg“ zu und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer einmonatigen Auslegung der Planunterlagen erfolgen.

II. Sachdarstellung, Begründung:

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 dem Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans 44 „Schlehenweg“, Ortsteil Sundern vom 06.10.2022 insofern zugestimmt, dass der Bebauungsplan Nr. 44 nunmehr geändert und erweitert werden soll.

Hintergrund des Antrages ist die beabsichtigte Erweiterung eines Wohngebäudes über den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Für das bestehende Gebäude wurden bereits auf Grundlage von Befreiungen vom rechtsgültigen Bebauungsplan genehmigt.

Der zunächst gestellte Antrag auf Aufhebung der Bauleitplanung hätte weitergehende negative Auswirkungen auf das zukünftige Erscheinungsbild des Wohngebietes. Daher hatte sich der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit zu einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entschieden, um dem Antrag zu entsprechen.

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auf Grund von mehr Gestaltungsspielraum gem. § 34 BauGB bei der Bewertung von Erweiterungen, Aufstockungen etc. schwieriger zu verfolgen.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes hätte zudem einen Präzedenzfall für zukünftige Anträge in ähnlicher Form darstellt.

In der Anlage sind die Planzeichnung und die dazugehörige Begründung beigefügt.

Willeke
Bürgermeister

Ohlig
Fachbereichsleiter

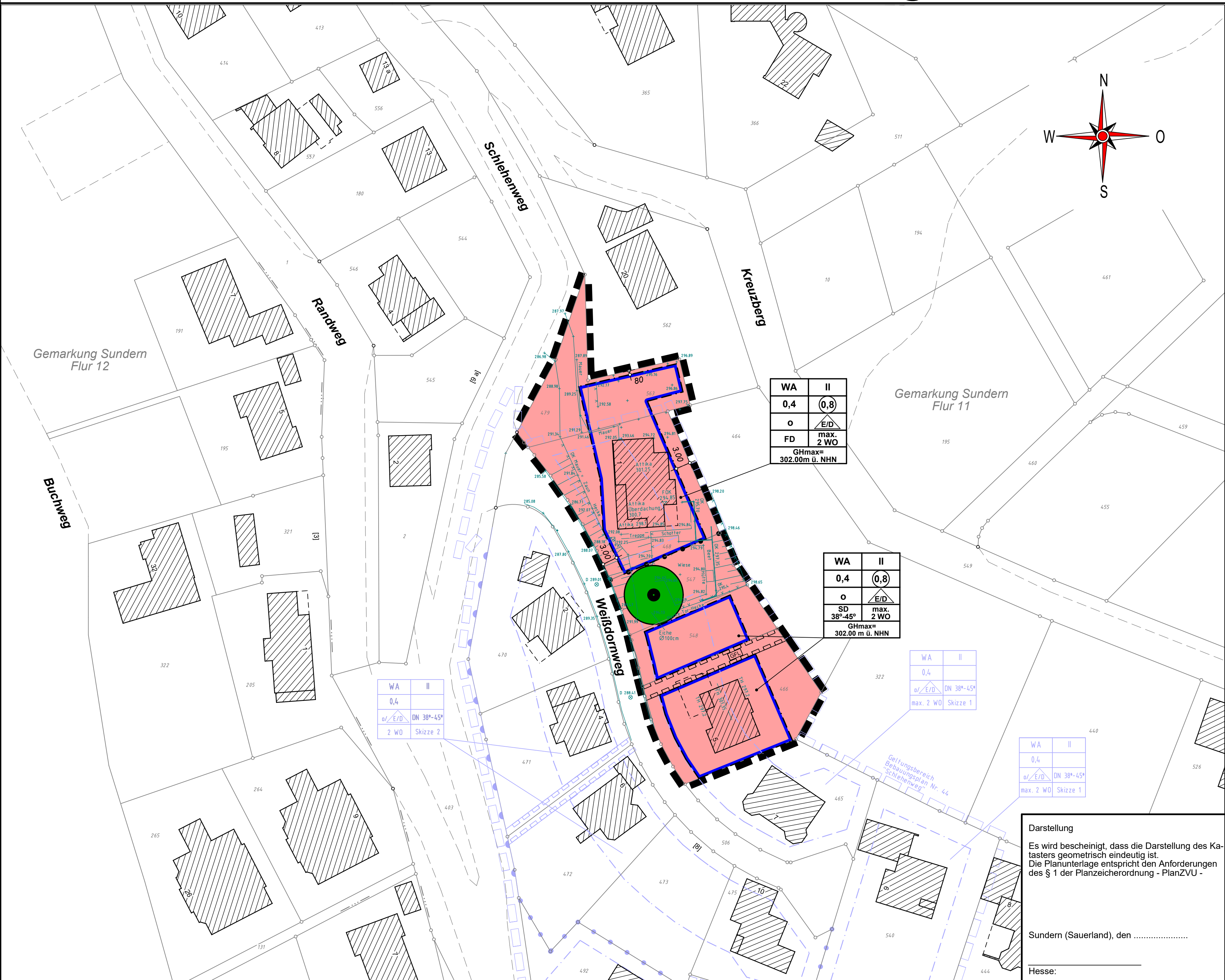
Anlage(n):

Anlage 1: Planzeichnung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Schlehenweg"

Anlage 2: Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Schlehenweg"

1. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Schlehenweg"

Stadt Sundern * Gemarkung Sundern * Flur 11



- ### A. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
 - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
- in der jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

- ### B. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3, 6 und 9 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen.
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenze zulässig

- ### Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - 0,8** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 - o** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
 - max. 2 Wo** Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB - auf den gekennzeichneten Flächen sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - GHmax= 302,00m ü. NHN** maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (hier 302,00m ü. NHN)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- o** Erhaltung von Bäumen (hier Eiche)

- ### C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW**
- Im festgesetzten Teilbereichen sind Dächer (SD) mit 38° - 45° Neigung zulässig.
 - Aneinanderstoßende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben.
 - Die Errichtung asymmetrischer bzw. einhöflicher Dächer (z. B. Pultdach) ist zulässig, sofern der höchste Punkt des Daches das Maß, welches bei einer gleichschenkligen Dachneigung (firrsymmetrisch angeordnet) erreicht wird, nicht überschreitet.
 - In Teilbereichen sind Flachdächer zulässig (FD)
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
- Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/3 der betroffenen Dachseite übersteigen. Als Einzelbauteil darf dessen Breite nicht mehr als 1/3 der betroffenen Dachseite überschreiten.
 - Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50m Abstand (in der senkrechten) vom First und mindestens 1,50m Abstand von der Außenwand des Giebels haben.
- Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen/Baufenster errichtet werden. Garagen und Carports sind straßenseitig nur mit einem Abstand von mindestens 5,00m zur Straßenbegrenzung zulässig.
- Steingärten
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz und Klimaschutz
Die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht (auch als Vorgarten bezeichnet) sind zur Vermeidung von Hochwasserschäden besonders bei Starkregenereignissen sowie zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas von einer Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch (z.B. mit Rasen, Gräsern, heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Eine Befestigung der Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge zulässig. Die Oberflächen dürfen nicht versiegelt werden. Ausnahmsweise ist in Vorgärten das Anlegen von Steingärten in Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) auf einer Teilfläche von bis zu 10 m² gestattet. Die Versiegelung im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge bleibt davon unberührt.
- Stellplätze
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

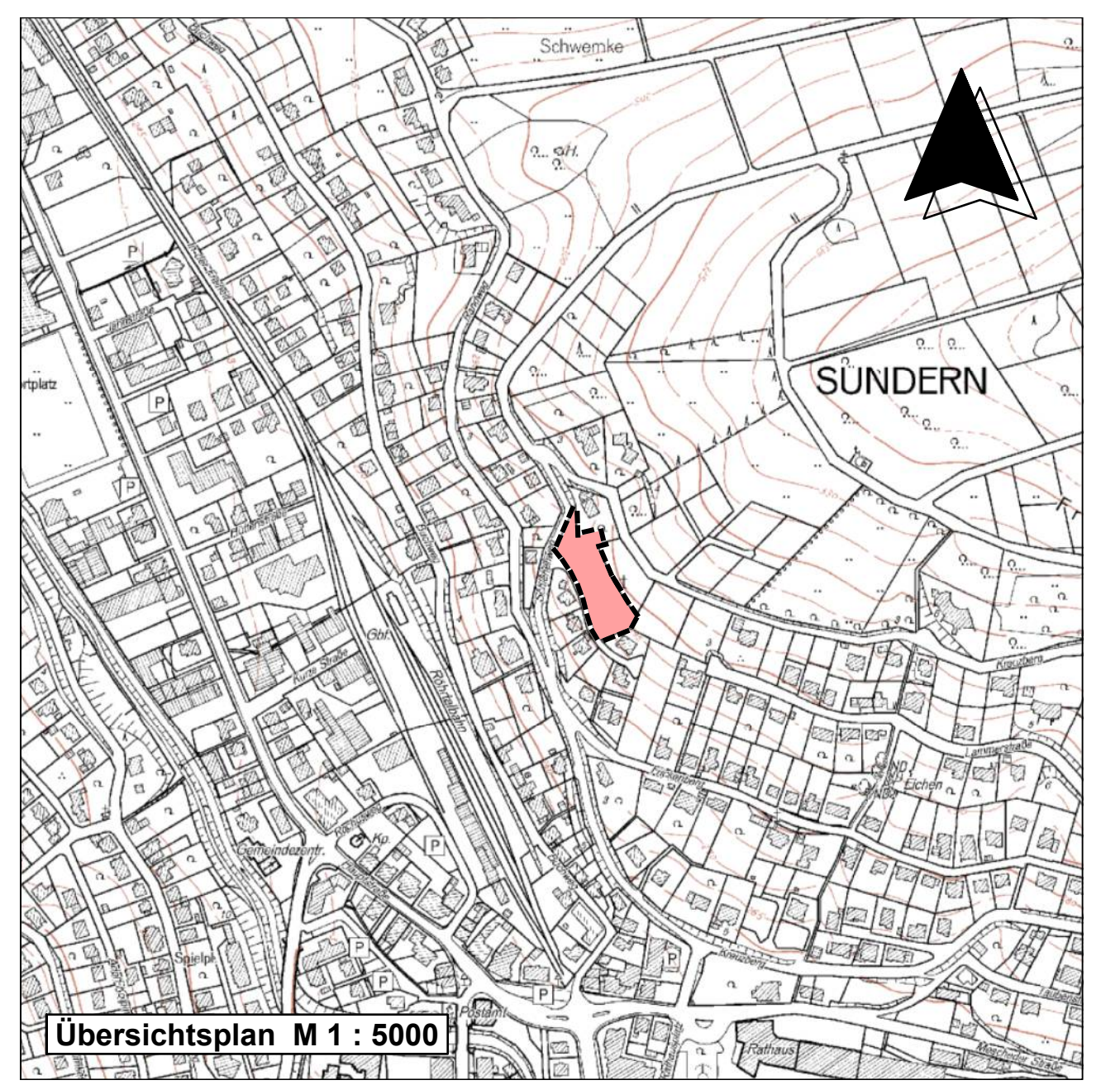
- ### D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr. 722
 - vorhandene Gebäude
 - Maßzahl in Metern
 - Festsetzungen aus angrenzenden Bebauungsplänen außerhalb des Geltungsbereiches
 - Baugrenzen aus angrenzenden Bebauungsplänen außerhalb des Geltungsbereiches
 - Nutzungsartengrenze angrenzender Bebauungspläne
 - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

E. HINWEIS

Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhle und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Artenschutz
Zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna des Hauptbrutzeit (15. März - 31. Juli) durchzuführen. Die Holzholze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst erhalten werden. Ist dies nicht möglich, sollte eine Fällung nur außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen. Der Holzschchnitt ist gemäß § 39 Bundesnaturschutz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres nicht erlaubt. Ausnahmen bedürfen einer Kontrolle und Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Fachausschuss Planung und Nachhaltigkeit des Rates der Stadt Sundern am beschlossen worden. Der Bürgermeister hat am die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses angeordnet. Der Beschluss zum Bebauungsplan ist am entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern ortsüblich bekannt gemacht worden. Sundern (Sauerland), den	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis einschl. durchgeführt worden. Art, Ort und Zeit der Darlegung und Anhörung sind am entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern ortsüblich bekannt gemacht worden. Sundern (Sauerland), den	Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes anerkannt und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Sundern (Sauerland), den	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern am öffentlich ausgesetzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Auslegung benachrichtigt worden. Sundern (Sauerland), den	Der Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgesetzt. Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern am öffentlich ausgesetzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Auslegung benachrichtigt worden. Sundern (Sauerland), den	Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am die Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Sundern (Sauerland), den
Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am die Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 geprüft. Sundern (Sauerland), den	Der Rat der Stadt Sundern hat in der Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen. Sundern (Sauerland), den	Der Satzungsbeschluss vom des Rates der Stadt Sundern ist am entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Sundern unter Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Satzung des Bebauungsplanes nebst Begründung während der Dienststunden im Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtentwicklung und Umwelt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten. Sundern (Sauerland), den	Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Sundern vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Sundern (Sauerland), den	Bekanntmachungsanordnung Dieser Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes wird angeordnet. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Sundern (Sauerland), den	Bescheinigung Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt. Sundern (Sauerland), den
Der Fachbereichsleiter 3	Der Fachbereichsleiter 3	Der Fachbereichsleiter 3	Der Fachbereichsleiter 3	Der Fachbereichsleiter 3	Der Fachbereichsleiter 3
Der Rat der Stadt Sundern	Der Bürgermeister	Der Fachbereichsleiter 3	Der Bürgermeister (Siegel)	Der Bürgermeister (Siegel)	Im Auftrag:



Stadt Sundern (Sauerland)
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und öffentliche Infrastruktur
Abt. 3.1 - Stadtentwicklung und Umwelt

FINGER BAUPLAN
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN

Projektsteuerung
Verkehrs- und Freianlagen
Kanal- und Tiefbau
Kanalenerfassung
Bauleitplanung
Baubewachung

Finger Bauplan GmbH
Silmecke 47
59846 Sundern
Fon 0 29 33 - 78 00 23
Fax 0 29 33 - 78 00 24
info@finger-bauplan.de
www.finger-bauplan.de

1. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Schlehenweg"
Stadt Sundern
Gemarkung Sundern * Flur 11

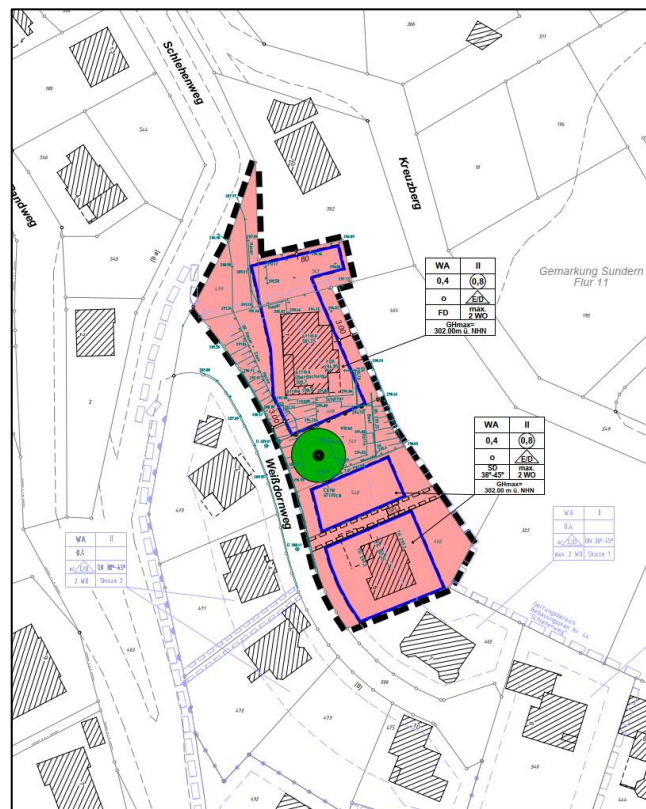
Planungsstand: Offenlage Maßstab 1 : 500

59846 Sundern, im Oktober 2023



Stadt Sundern

Bebauungsplan Nr. 44 1. Erweiterung und Änderung „Schlehenweg“



Begründung

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB

Entwurfsbearbeitung durch:

FINGER BAUPLAN GmbH * Planungsbüro für Bauwesen
 Silmecke 47 * 59846 Sundern * Fon: 02933-780023 * Fax: 02933-780024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Verfahren	Seite 4
2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 5
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation	Seite 6
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	Seite 9
5. Bestehendes Planungsrecht	Seite 9
6. Städtebauliches Konzept	Seite 11
7. Inhalte des Bebauungsplanes	Seite 12
7.1 Bauliche Nutzung	Seite 12
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 12
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	Seite 13
7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung	Seite 13
7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	Seite 15
7.2 Verkehrliche Erschließung	Seite 16
7.2.1 Äußere Erschließung	Seite 16
7.2.2 Innere Erschließung	Seite 16
7.3 Natur und Landschaft	Seite 16
7.4 Immissionsschutz	Seite 17
7.5 Ver- und Entsorgung	Seite 17
7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG	Seite 17
7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 18
7.5.3 Strom- / Gasversorgung	Seite 18
7.5.4 Abfallentsorgung	Seite 18
7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung	Seite 18
7.6 Belange des Denkmalschutzes	Seite 19
7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau	Seite 20
8. Umweltbelange	Seite 20
9. Durchführung, Kosten, Zeitplan	Seite 20

Präambel

Auf Grund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Sundern in der Sitzung am __.__.2024 den Bebauungsplan Nr. 44 „Schlehenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schlehenweg“ vom 06.10.2022 vor. Hintergrund des Antrages ist unter anderem die beabsichtigte Erweiterung eines Wohngebäudes über den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die beabsichtigte Erweiterung ist im April 2022 in Form einer Anhörung auf Ablehnung durch die Verwaltung als nicht genehmigungsfähig festgestellt worden, da diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes in erheblichem Maße widersprach. Eine Genehmigung des Vorhabens sei nach § 34 BauGB denkbar, sodass der Antragssteller daraufhin die Voranfrage auf Erweiterung des Wohngebäudes am 20.05.2022 zurückgezogen und sodann den o.g. Antrag eingereicht hat.

Auf Empfehlung der Verwaltung hat der Ausschuss für Planung und Nachhaltigkeit beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „Schlehenweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern, um damit das Vorhaben des Antragstellers planungsrechtlich und städtebaulich abzusichern.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes hätte zu negativen Auswirkungen auf das zukünftige Erscheinungsbild des Wohngebietes, nicht nur auf dem Grundstück des Antragstellers, geführt, denn das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu leiten. Dieses Ziel wäre nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes auf Grund von mehr Spielraum gem. § 34 BauGB bei der Bewertung von Erweiterungen, Aufstockungen etc. schwieriger zu verfolgen.

Ziel der Anpassung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung von Wohngebäuden über das den Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes hinaus.

2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein Ziel der Stadtentwicklung in der Stadt Sundern ist es, auch unter den Vorzeichen der demographischen Entwicklung und der daraus resultierenden, nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch geringfügige bzw. bedarfsgerechte Baulandkapazitäten für alle Ortsteile zur Verfügung zu stellen.

In diesem Plangebiet werden Erweiterungspotentiale für eine kleinteilige Innenentwicklung ermöglicht. Zusätzlich werden im südlichen Bereich Baugrenzen an die Ist-bebauung angepasst.

Mittels der Aufstellung der Än1. derung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schlehenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen von Erweiterungen von Wohnhäusern geschaffen werden.

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Sundern ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, mit einer vielfältigen Bevölkerung von rund 28.000 Menschen (Stand 2021). Die Wirtschaft von Sundern ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, insbesondere im Maschinenbau, der Metallverarbeitung und der Elektrotechnik. Die Stadt profitiert auch von ihrer malerischen Lage im Sauerland, was den Tourismus und die Freizeitwirtschaft unterstützt. Sundern ist bekannt für seine schönen Seen und Wanderwege, die Besucher aus der Region anlocken.

Sundern verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Die Stadt liegt in der Nähe der Autobahnen A46 und A44, was eine einfache Erreichbarkeit mit dem Auto ermöglicht. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Sundern mit umliegenden Städten und Gemeinden verknüpfen. Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Dortmund, der etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt ist. Insgesamt bietet die Verkehrsinfrastruktur von Sundern gute Möglichkeiten für Pendler und Besucher.

In Sundern verlaufen mehrere Bundes- und Landstraßen, die eine gute Anbindung von Sundern an die umliegenden Städte und Autobahnen ermöglichen, was die Mobilität in der Region erleichtert.

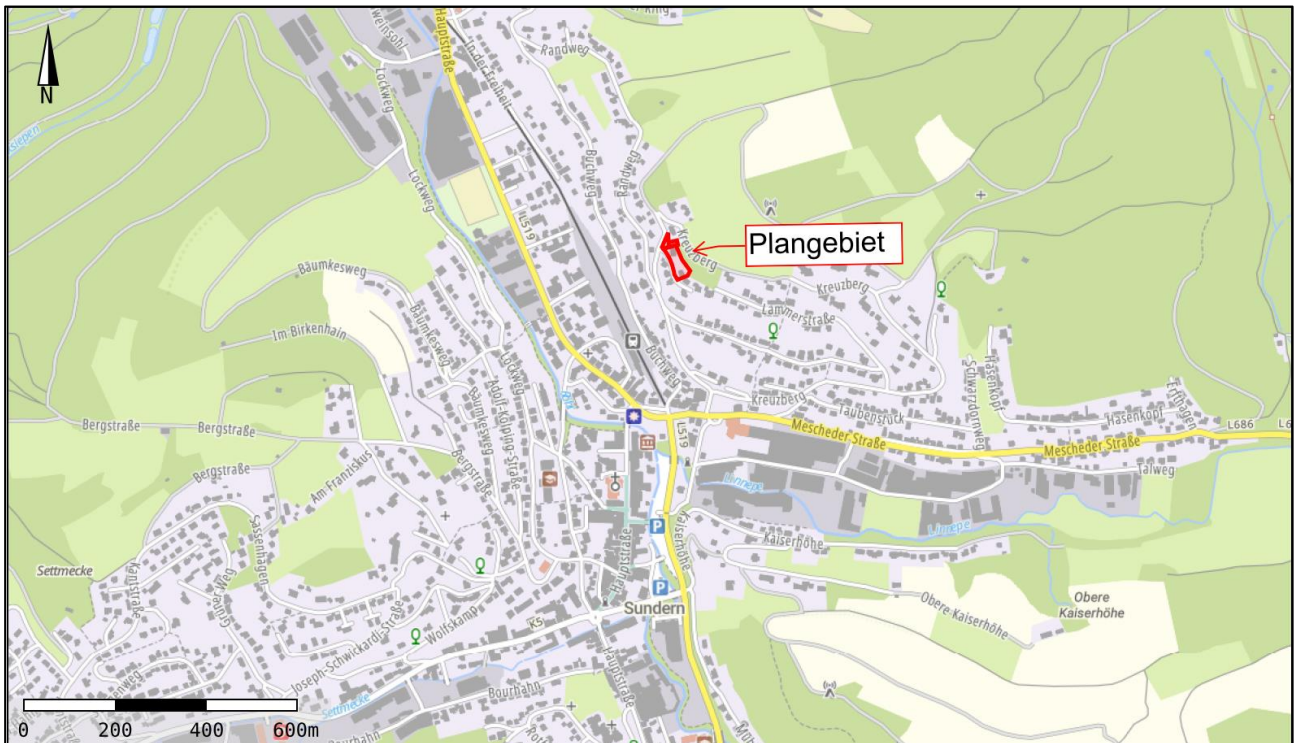


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (TIM-online,WMTS,ALKIS)

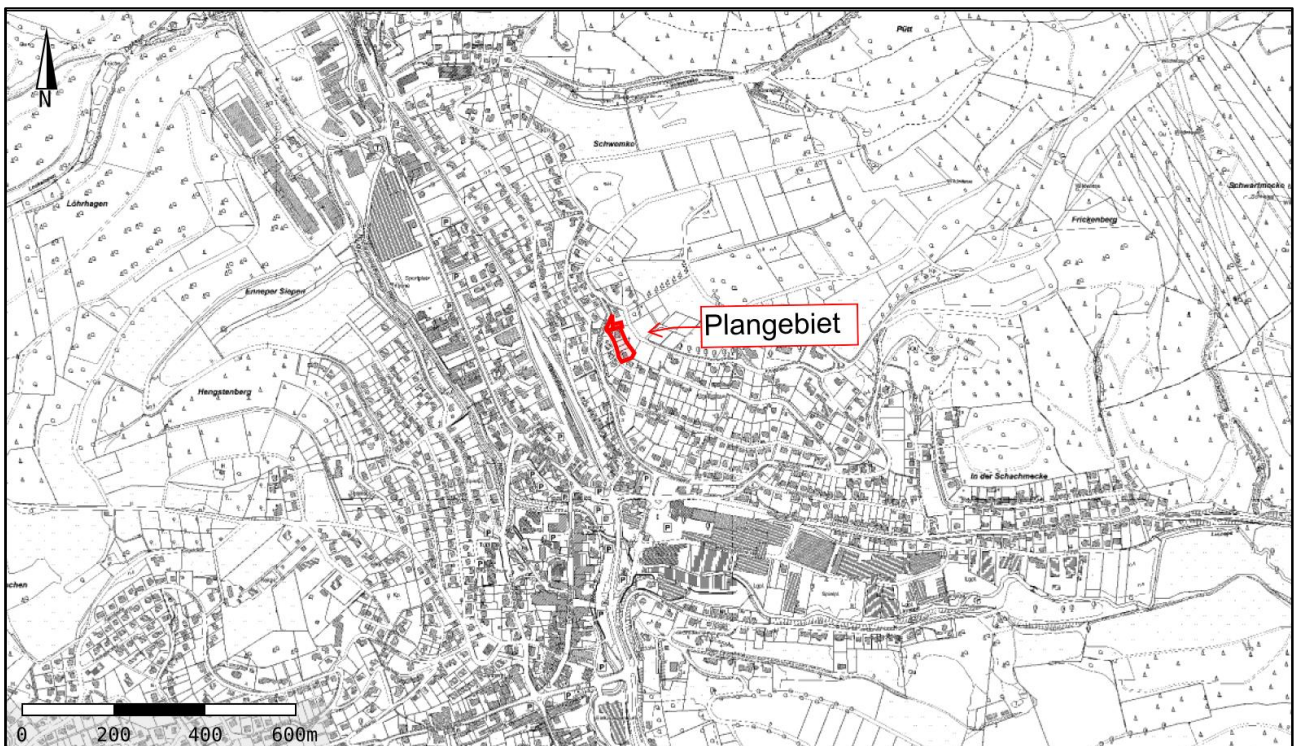


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (ABK)

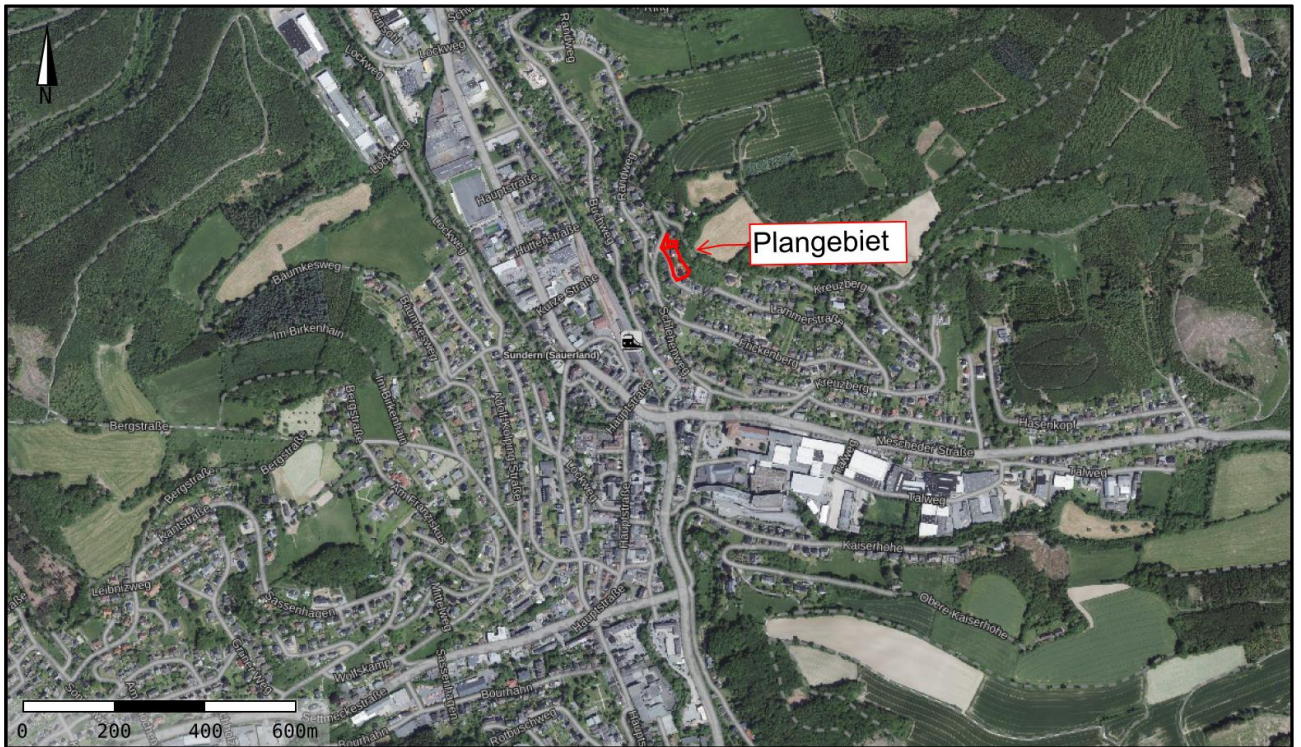


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (Luftbild)

Der Erweiterungsbereich wird umschlossen von den Straßen Weißdornweg im Westen, dem Flurstück 465 im Süden und 464 im Osten. In nördlicher Richtung nach der Erweiterung an die Flurstücksgrenze des Flurstückes 562 und der Straße Schlehenweg.

Das Plangebiet liegt zentral im Ort Sundern, östlich der „Hauptstraße“ und ist allseitig umgeben von Wohnbebauung und Verkehrsflächen.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 2.465m² und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung: Sundern
Flur: 11
Flurstücke: 479, 563, 468, 547, 548 und 466

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mittels der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schlehenweg“ soll die Erweiterung von Wohngebäuden der Haus-Nrn. 1 und 5 außerhalb der durch den Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sichergestellt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich

5. Bestehendes Planungsrecht

Seit Januar 2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem aktuellen LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Gemeindegebiet Ense relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) ist seit März 2012 rechtswirksam.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft. Der Regionalplan bezieht sich von seinem Wesen her ausschließlich auf raumbedeutsame Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

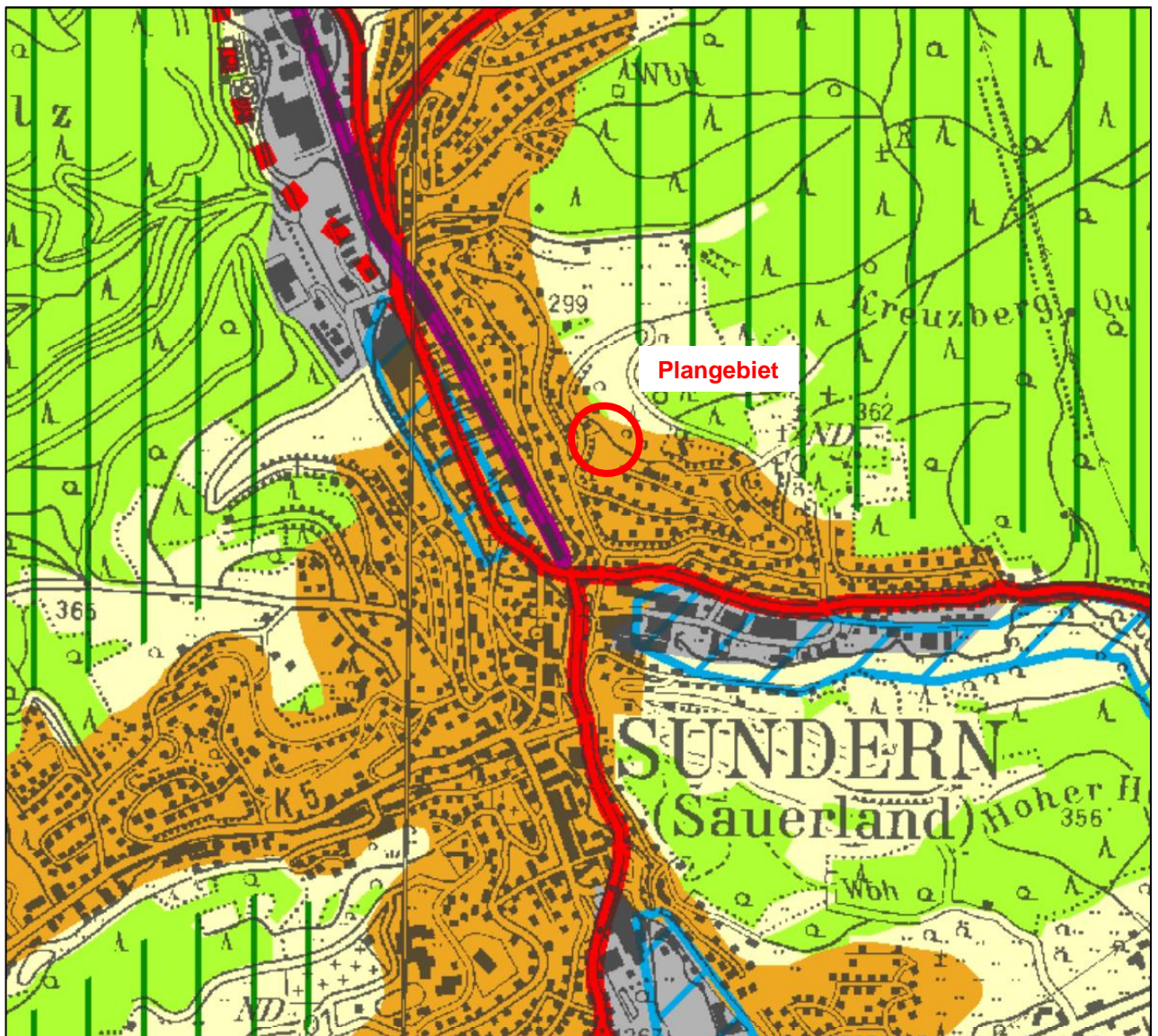


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, BR Arnsberg, 2012

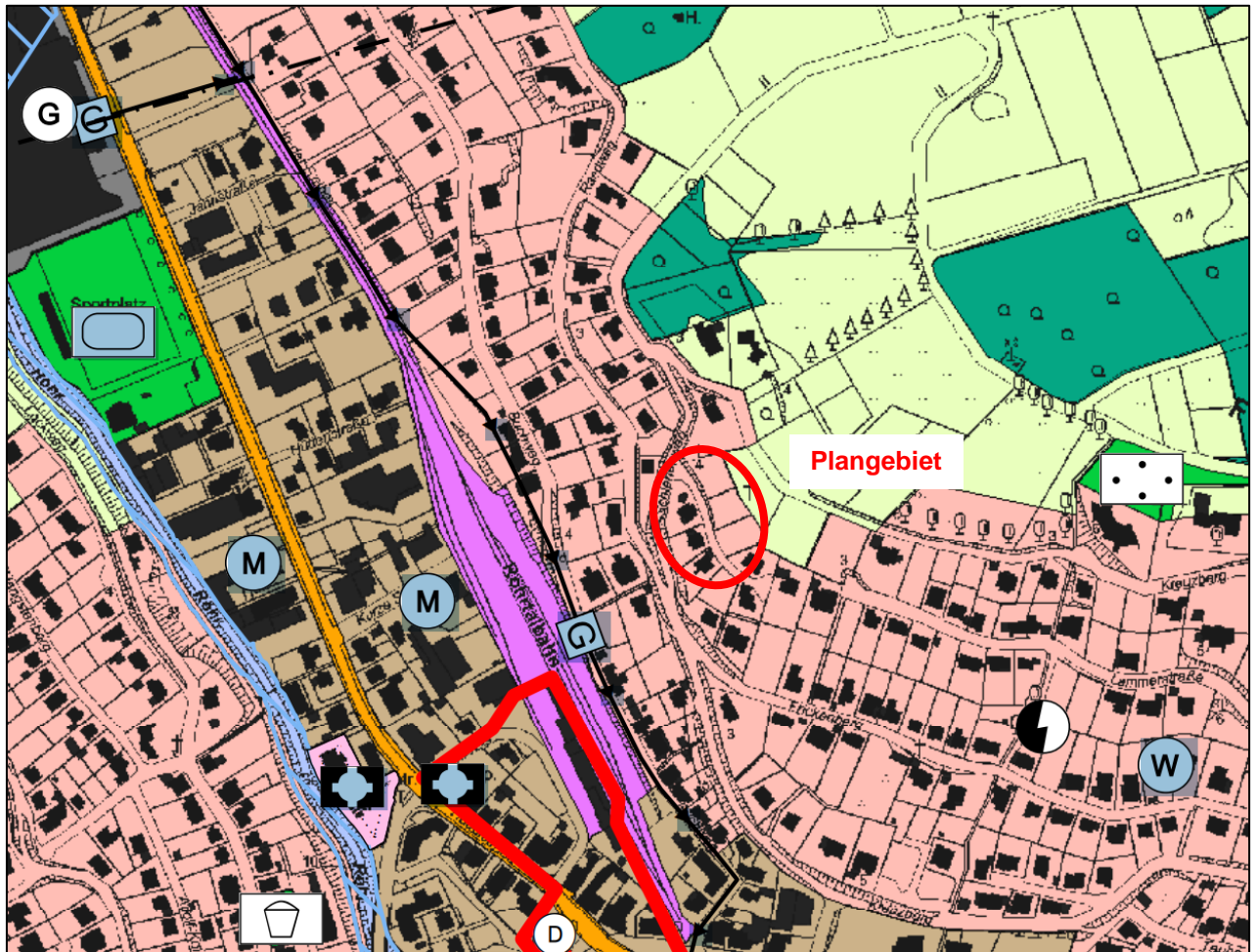


Abbildung 5: Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sundern

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar (vgl. Abb. 5). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 „Schlehenweg“ berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG).

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Schlehenweg“ ist seit dem 21.11.2001 rechtswirksam.

6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich an den vorgegebenen lagebedingten Rahmenbedingungen sowie die Erschließungssituation.

Es berücksichtigt zudem die vorhandenen umliegenden Bebauungen und rundet das Wohngebiet ab.

Eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorgaben orientieren sich an den Festsetzungen der vorhandenen bzw. umliegenden Baugebiete.

Durch entsprechende Gestaltungsvorschriften soll eine homogene (Höhen-) Abwicklung der Gebäude erreicht werden. Im Plangebiet werden gestalterische Vorgaben (Wand- Gebäudehöhen, Dachneigungen/-formen) getroffen, um den Bauherren eine größtmögliche Baufreiheit zu geben.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch das hierfür vorgesehene Planzeichen gem. § 9 Abs. 7 BauGB anhand der städtebaulichen Erfordernisse festgesetzt.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schlehenweg“ nicht verändert.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der Baugebiete im Umfeld. Die Grundflächenzahl beträgt wohngebietstypisch weiterhin 0,4, wie auch in anderen Baugebieten in Sundern üblich. Hiermit soll der Verdichtungsgrad der angrenzenden Baugebiete aufgegriffen werden.

Additiv wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Gemeinsam mit den übrigen Regelungen (Zahl der Vollgeschosse, Wand-/Gebäudehöhen etc.) wird die Höhenabwicklung eindeutig geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt, um die Dimensionierung der umliegenden Bebauung aufzugreifen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften (vgl. Kap. 7.1.4) wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt.

Durch die weitest gehende Übernahme der v. g. Maße der baulichen Nutzung aus Baugebieten im Umfeld wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches bzw. des Ortsteiles unterstützt.

Zwischen den Flurstücken 548 und 466 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Gleichzeitig wird durch die v.g. Festsetzungen die Zahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen innerhalb des Gebietes beschränkt. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen ausschließlich Personen aus Sundern sein, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren, so dass Mietwohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielen sollen. Für Personengruppen, die Mietwohnungen nachfragen, wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt.

7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Um den ortstypischen Charakter der umgebenden Bebauung im Plangebiet aufzugreifen, werden für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Reihe baugestalterischer Regelungen in Form von Gestaltungsvorschriften getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gem. § 19 BauNVO auf 0,4, wie umliegende, festgesetzt.

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Plangebiet einheitlich geregelt. Es erfolgt eine Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit absoluter Angabe in m. ü. NHN. Diese bezieht sich auf den höchstgelegenen Punkt der Außenhaut des Bauwerks. Wie bereits dargestellt, soll hierdurch eine – auch über das Plangebiet hinausgehende – homogene Höhenabwicklung im städtebaulichen Kontext sichergestellt werden. Dabei bezieht sich die Bemessung auf den höchstgelegenen Punkt der Außenhaut des Bauwerkes. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 302.00 m ü. NHN festgesetzt.

Dachformen, Dachneigung und Hauptfirstrichtung

In einem Teilbereich sind nur Dachneigungen von 38° - 45° zulässig. Aneinanderstoßende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben. Die Errichtung asymmetrischer bzw. einhäufiger Dächer (z. B. Pultdach) ist zulässig, sofern der höchste Punkt des Daches das Maß, welches bei einer gleichschenkligen Dachneigung (firstsymmetrisch angeordnet) erreicht wird, nicht überschreitet. Im nordwestlichen Teilbereich werden Flachdächer zugelassen, da diese bereits im Bestand genehmigt und umgesetzt sowie erweitert werden sollen.

Dachgauben und Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/3 der betroffenen Dachseite übersteigen. Als Einzelbauteil darf dessen Breite nicht mehr als 1/3 der betroffenen Dachseite überschreiten.

Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50m Abstand (in der senkrechten) vom First und mindestens 1,50m Abstand von der Außenwand des Giebels haben.

Garagen, Anbauten und Nebengebäude bis zu einer Größe von 40m² (Brutto-Grundfläche horizontal gemessen) können auch abweichend mit flachen geneigten Dächern oder Flachdächern errichtet und zugelassen werden, sofern diese flächendeckend und dauerhaft begrünt sind.

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.

Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand von Dachgauben oder Dachaufbauten von den Giebelwänden muss mindestens 1,5m betragen.

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen/Baufenster errichtet werden.

Garagen und Carports sind straßenseitig nur mit einem Abstand von mindestens 5,5m zur Straßenbegrenzung zulässig.

Steingärten

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz und Klimaschutz.

Die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht (auch als Vorgarten bezeichnet) sind zur Vermeidung von Hochwasserschäden besonders bei Starkregenereignissen sowie zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas von einer Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch (z.B. mit Rasen, Gräsern, heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Eine Befestigung der Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge zulässig. Die Oberflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Ausnahmsweise ist in Vorgärten das Anlegen von Steingärten in Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) auf einer Teilfläche von bis zu 10 m² gestattet. Die Versiegelung im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge bleibt davon unberührt.

Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen, um den Parkdruck im öffentlichen

Straßenraum zu reduzieren.

7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Auf dem Flurstück 547 wird die Erhaltung der vorhandenen Eiche planungsrechtlich abgesichert.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich.

7.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes bleibt unverändert.

7.2.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes bleibt unverändert.

7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes 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 Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Die erforderliche Umweltprüfung mit Kompensationsbetrachtung sowie Artenschutzprüfung werden im Rahmen der Offenlage nachgeliefert.

ABBILDUNG IST AUFGRUND DES HACKERANGRIFFS AUF DIE SIT NICHT ABRUFBAR

Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan Sundern (HSK, 2015)

7.4 Immissionsschutz

Es entstehen im Rahmen der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schlehenweg“ keine gravierenden Auswirkungen auf die bestehende angrenzende Bebauung.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG

Gemäß den Vorschriften des § 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 der Erkenntnisse im Rahmen der Bautätigkeit für die umliegende Bebauung 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.
Die Entwässerungen sind bereits im Mischsystem angelegt, und die abflussrelevanten Grundstücksflächen entsprechend angeschlossen.

7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

7.5.3 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 Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Unternehmen abgestimmt.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird wie im Bestand durchgeführt.

7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist vorrangig in einem genehmigten Vorhaben zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist sortenrein und frei von Fremdanteilen wie Bau- oder Abbruchholz, Kunststoffen, Baustellenabfällen, etc. zu erfassen und ebenfalls vorrangig einer genehmigten Verwertungsmaßnahme zuzuführen. Es gilt die Ersatzbaustoffverordnung.

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub und Bauschutt, der nicht verwertet werden kann, unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang und ist auf einer dafür zugelassenen Boden- und Bauschuttdeponie im HSK zu entsorgen.

7.6 Belange des Denkmalschutzes / Geologie

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.

Gemäß § 16 DSchG NRW ist die Person, die Bodendenkmäler entdeckt, verpflichtet, dies unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Stelle, die die Anzeige erhalten hat, unterrichtet die jeweils andere Stelle sowie die Obere Denkmalbehörde. Zur Anzeige verpflichtet sind auch

1. die Eigentümerin oder der Eigentümer,
2. die Person, die das Grundstück besitzt,
3. die Unternehmerin oder der Unternehmer und
4. die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten,

die zu der Entdeckung geführt haben. Die Anzeige einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt die Entdeckerin oder der Entdecker an den Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird sie oder er durch Anzeige an die Unternehmerin oder den Unternehmer oder die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

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

8. Umweltbelange

Wie bereits ausführlich dargestellt, soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Arrondierung des Siedlungskörpers abgesichert werden. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte und maßstäbliche Ausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und insbesondere des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Ein projektbezogener Umweltbericht wird im Zuge der Offenlage beigefügt.

9. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Private Bebauung
- Durchführung von Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Die Planung soll im Frühjahr abgeschlossen werden.

59846 Sundern, im Oktober 2023



Der Aufsteller

59846 Sundern, den

Vertreter Stadt Sundern