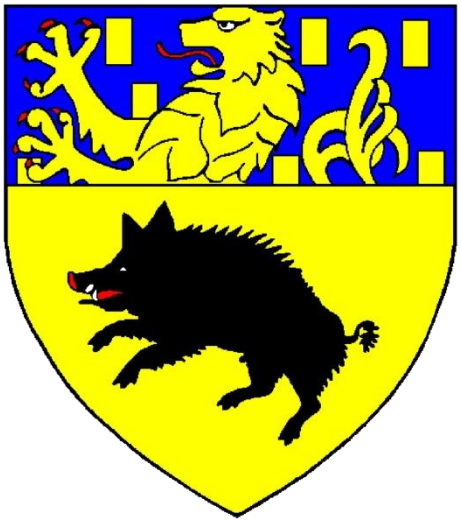
Stadt Netphen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Auf der Gasse“

Gemarkung Nenkersdorf

Stand 02/2017



Satzungsbeschluss

Begründung gemäß § 2a und § 9 BauGB

Inhalt:

Teil 1 Begründung **3**
1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes **3**
2 Plangebiet **3**
3 Planungsrechtliche Situation **4**
4 Konzeption **4**
5 Begründung der Festsetzungen **5**
6 Gestalterische Festsetzungen **6**
7 Verkehrserschließung **6**
8 Ver- und Entsorgung **7**
9 Altlasten **7**
10 Bergbau **7**
11 Denkmalschutz und Denkmalpflege **8**
12 Sozialplan **8**
13 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich **8**
14 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung **8**
15 Artenschutzprüfung **9**
16 Ordnung des Grund und Bodens **9**
17 Kosten der Erschließung **9**

Teil 1 Begründung

1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf. Der planungsrechtliche Kreuzungsbereich Sieg-Lahn-Straße / Sehlbachstraße entspricht nicht den Begebenheiten in der Örtlichkeit.

Dies bedeutet, dass eine öffentliche Straßenverkehrsfläche auf im privaten Eigentum befindlichen Grundstücken festgesetzt ist und planungsrechtlich ca. 1/3 des Grundstückes nord-westlich der Sehlbachstraße (Parzelle 241) nicht von privater Seite genutzt werden können. Eine Bebauung ist grundsätzlich im nord-westlichen Teil möglich, jedoch ist aufgrund der nicht nutzbaren Fläche eine Bebauung/Vermarktung schwierig.

Die Verlegung der Straße gemäß Bebauungsplan und eine damit verbundene Grundstücksneuregelung ist seitens der Stadt nicht beabsichtigt und wird aus straßenverkehrlicher Sicht auch nicht als sinnvoll erachtet.

Die Parzellen 241 und 244 (Flur 3, Gemarkung Nenkersdorf) befinden sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

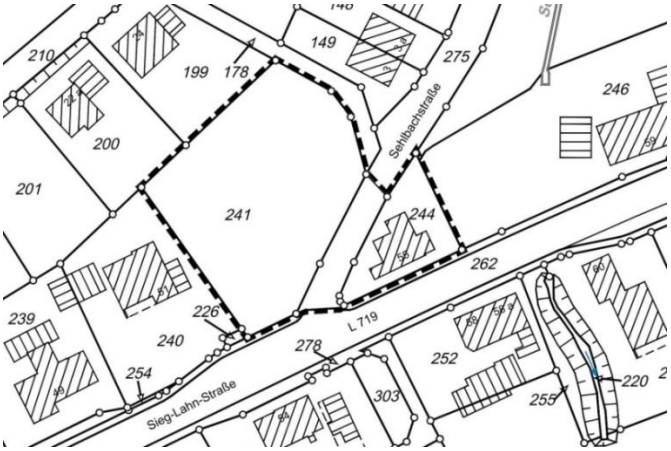
Ein Nachteil zu Ungunsten des Baugrundstückes süd-östlich der Sehlbachstraße (Parzelle 244) entsteht nicht, da aufgrund der vorhandenen Straße und den Eigentumsverhältnissen auch nach gültigem Bebauungsplan eine Ausnutzung des Baufensters über die Parzelle 244 hinaus nicht möglich ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus den oben genannten Gründen ist die Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf, gegeben, um diesen Missstand zu beheben und damit den Straßenverlauf der Seelbachstraße planungsrechtlich zu regeln und die Grundstücke einer Bebauung bzw. Vermarktung und somit einer Innentwicklung zuführen zu können.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf, liegt im Kreuzungsbereich der Sieg-Lahn-Straße / Sehlbachstraße.

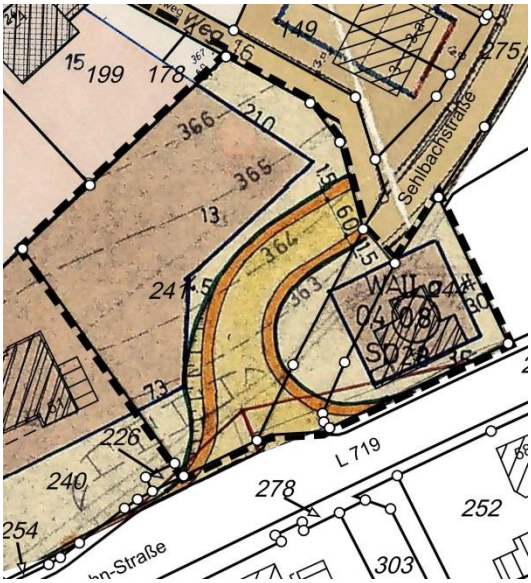


Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 241, 244 und 275 teilweise der Flur 3, Gemarkung Nenkersdorf, und gliedert sich wie folgt auf (gerundet auf volle Meter):

Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 241,244):	2.208 m²
Verkehrsfläche (Parzelle 275, teilweise):	213 m²
Geltungsbereich:	2.421 m²

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf, setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzte Verkehrsfläche fest. Für das allgemeine Wohngebiet sind Baugrenzen definiert und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.



4 Konzeption

Durch die Änderung soll die Verkehrsfläche – entsprechend der Wirklichkeit – reduziert und die Wohnbaufläche vergrößert werden. Am Maß der baulichen Nutzung sowie den Gestaltungsvorschriften wird festgehalten. Die Veränderung der Flächen ist im Folgenden dargestellt:

	Ursprungsplan	2. Änderung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet:	1.851 m²	2.208 m²	+ 357 m²
Verkehrsfläche:	570 m²	213 m²	- 357 m²
Geltungsbereich:	2.421 m²	2.421 m²	0 m²

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Entsprechend den Regelungen des Ursprungsplanes wird folgendes festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" ist allgemein zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen um den Gebietscharakter unverändert zu lassen und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Baukörperentwicklung insgesamt wird durch die gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 gesteuert.
Diese zulässige Obergrenze kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen geringfügig überschritten werden.

5.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt.

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Es wird grundsätzlich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer II-Geschossigkeit festgesetzt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird aus verkehrlichen Gründen folgendes festgesetzt:

a. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

c. In der schraffierten Fläche A sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Es sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches Sehlbachstraße / Sieg-Lahn-Straße nicht behindern oder beeinträchtigen.
d. Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe > 0,5 m sind in der schraffierten Fläche A nicht zulässig.
Anpflanzungen mit einer maximalen Wuchshöhe ≤ 0,5 m sind nur zulässig, wenn die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches Sehlbachstraße / Sieg-Lahn-Straße nicht behindert oder beeinträchtigt wird.

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für die Parzelle 241 wird im unmittelbaren Kreuzungsbereich entlang der Sieg-Lahn-Straße und ca. 5 Meter zu Beginn der Sehlbachstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit ist die Parzelle 241 ausschließlich über die Sehlbachstraße zu erschließen und eine Verkehrsgefährdung auch im Hinblick auf die vorhandene Bushaltestelle wird vermieden.

6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Vorschriften der Gestaltungssatzung für den gesamten Ortsteil Nenkersdorf bleiben – dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung tragend – unberührt und haben ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich 2 der Gestaltungssatzung für den gesamten Ortsteil Nenkersdorf. Im Folgenden sind nur die Passagen aufgeführt, die für den Geltungsbereich der Änderung Gültigkeit haben.

- Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-38° zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Garagen und eingeschossige Anbauten sowie für untergeordnete Gebäudeteile.
- Dacheindeckungen dürfen nur in folgenden Farben ausgeführt werden:
Grautöne: RAL 7012 (basaltgrau) und dunkler
Brauntöne: RAL 8011 (nussbraun) und dunkler
Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50 % der darunter liegenden Wandfläche nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z. B. abgewalmte Schleppgauben, Fledermausgauben sind unzulässig.
- Für die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf, darf die Drempelhöhe max. 75 cm, von der Oberkante Decke gemessen, betragen.
- Fassaden dürfen nur in Pastellfarben entsprechend der RAL Design-Farben der Buntheit 5 und Helligkeit > 90 ausgeführt werden oder in solchen Farben, die in ihrer Wirkung den vorgenannten RAL Design-Farben gleichen.
- Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Genehmigungspflicht eingeführt. Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich im Hinblick auf die Maßstäblichkeit und Gestaltung in den Ort einfügen. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

7 Verkehrserschließung

Durch die Änderung wird der bestehende Straßenverlauf der Sehlbachstraße geregelt und sichergestellt.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Siegen-Wittgenstein durch das städtische Wasserwerk.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereiches wird durch den Versorger innogy SE / Westnetz GmbH sichergestellt.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt in Anlehnung an den Generalentwässerungsplan im Mischsystem.
Die Abwasserbeseitigung in der Sehlbachstraße erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das unverschmutzte Regenwasser können dem vorhandenen Mischwasserkanal (DN 600) zugeführt werden.

8.4 Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle zur Verwertung (z. B. PPK-Fraktion, LVP-Fraktion, Bioabfall, Altglas, Elektro-/Elektronikschrott u. a.) werden im Rahmen der bestehenden Rücknahme-/Verwertungssysteme erfasst und einer entsprechenden Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Abfall zur Beseitigung (= Restabfall) wird im Zuge des städtischen Abfallentsorgungssystems eingesammelt und zur Abfallumladestation „Winterbach“ im Ortsteil Herzhausen transportiert; anschließend wird er von dort zur Beseitigung verbracht. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h., ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

9 Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen.
Die Daten des aktuellen Altlastenkatasters der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sind derzeit ausschließlich für den behördlichen Dienstgebrauch bestimmt und dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen keinesfalls, auch nicht teilweise, veröffentlicht werden.
Für diese Änderungsfläche wurde das vorliegende Altlastenkataster zugrunde gelegt und berücksichtigt.
Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Altlasten bisher nicht bekannt.

10 Bergbau

Es lässt sich nicht feststellen, ob Bergbau im Planbereich umgegangen ist, da keine Grubenbilder vorhanden sind. Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit

gestoßen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, umgehend zu benachrichtigen.

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich des Änderungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden.
Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

12 Sozialplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der zukünftig in diesem Gebiet und in der Nachbarschaft arbeitenden bzw. wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist somit nicht erforderlich.

13 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu favorisieren, um zusätzliche Bodenversiegelungen zu vermeiden.
Der Änderungsbereich ist bereits im gültigen Bebauungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Änderung wird das Planungsrecht auf die Gegebenheiten in der Örtlichkeit angepasst und von einer großflächigeren Versiegelung durch eine andere Straßenführung, wie im Ursprungsplan beabsichtigt, abgesehen. Die zusätzlich gewonnene Fläche wird dem allgemeinen Wohngebiet nebst einer Baugrenze zugeschlagen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine Verschlechterung des Naturhaushaltes zu erwarten und somit wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt begründet.

Zudem besteht durch die Wahl des Verfahrens kein Ausgleichserfordernis.

14 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – wird beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Arten, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 3 c Satz 1 erforderlich.
Die zuvor beschriebenen kumulativen Bedingungen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht erfüllt, da der jeweilige Prüfwert bei den in Nr. 18.1 -18.7 genannten Vorhaben durch die anstehende Planung nicht erreicht bzw. überschritten wird.
Eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall ist somit nicht erforderlich.

15 Artenschutzprüfung

Zur Informationsgewinnung wurden die LANUV-Informationssysteme sowie Schutzgebietskarten ausgewertet.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Messtischblattes "Ewersbach" (Nr. 5115) im ersten Quadranten. Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten basiert auf der Grundlage der vom LANUV zur Verfügung gestellten, nach Messtischblatt sortierten Artenlisten, Download vom 05.12.2016 unter http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.

Für das oben benannte Messtischblatt sind sowohl generell als auch für die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanalgen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ keine planungsrelevanten Arten aufgelistet.

Das Fundortkataster des LANUV (@linfos) weist weder in unmittelbarer Nachbarschaft noch in größerer Entfernung planungsrelevanten Arten aus.

Die Änderung wirkt sich nicht negativ auf den Natur- / Landschaftsraum aus. Daher ist nicht von einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen, noch verschlechtert sich der Erhaltungszustand von lokalen Populationen durch das Vorhaben. Aus diesen Gründen ist eine tiefergehende Untersuchung nicht erforderlich.

Ungeachtet der obigen Ausführungen darf durch die bauliche Nutzung selbst sowie die Vorbereitung derselben nicht gegen die in § 44 BNatSchG normierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden.
Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt die Information zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach den Bestimmungen des BNatSchG durch Aushändigung eines Hinweisblattes zur Baugenehmigung an den Bauherrn, in dem u. a. über die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz informiert wird.

16 Ordnung des Grund und Bodens

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnung nach dem BauGB nicht erforderlich.

17 Kosten der Erschließung

Bei der Verwirklichung des Änderungsplanes entstehen keine Erschließungskosten.

Netphen, im Februar 2017

Diese Begründung ist Bestandteil des Ratsbeschlusses vom 16.03.2017 und Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Gasse“, Gemarkung Nenkersdorf.

Netphen, 20.03.2017

STADT NETPHEN 2 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

(Paul Wagener)
Bürgermeister