

GEMEINDE WENDEN

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Hünsborn“

—

An der Wahre“

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB –

Satzungsbeschluss 01.02.2023

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

„Hünsborn

–
An der Wahre“

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

1.	Ausgangssituation und Planungsziel	3
2.	Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4.	Artenschutz	6
5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	6
6.	Klimaschutz/Klimaanpassung	6
7.	Boden	6
7.1	Baugrunduntersuchung	6
7.2	Altablagerungen – Altlasten.....	7
7.3	Bergbau	7
8.	Entwässerung.....	8
9.	Militärische Altlasten - Kampfmittel	8
10.	Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen.....	8
11.	Flächenbilanz	8
12.	Verfahrenshinweise	8

1. Ausgangssituation und Planungsziel

Die Gemeinde Wenden beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 „Hünsborn – An der Wahre“ zu ändern, um in dem nördlichen Planbereich, entlang der Siegenerstraße zusätzlich zu der geplanten Kita, eine Arztpraxis errichten zu können. Ein örtlich ansässiger Arzt hat die Umsetzung einer Telemedizinischen Praxis mit zusätzlicher Versorgung mit Arzneimitteln in Aussicht gestellt. Da die örtliche Apotheke geschlossen hat, ist die Umsetzung des Projektes ein wichtiger Baustein zur Sicherung der medizinischen Versorgung der Ortslage Hünsborn und der gesamten Gemeinde Wenden. Ferner soll durch die Planung sichergestellt werden, dass zwei weitere Baufelder für Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus veräußert werden können, um eine größere Zahl von Wohneinheiten anbieten zu können.

In diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Ziel der Planung besteht somit darin, den Grundstückszuschnitt derart anzupassen, dass sowohl den Bedürfnissen der Kita als auch der medizinischen Einrichtung Rechnung getragen werden kann.

2. Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5.836 m² und umfasst die Flurstücke 1212, 1213, 1214 und 1215 der Gemarkung Hünsborn, Flur 32.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

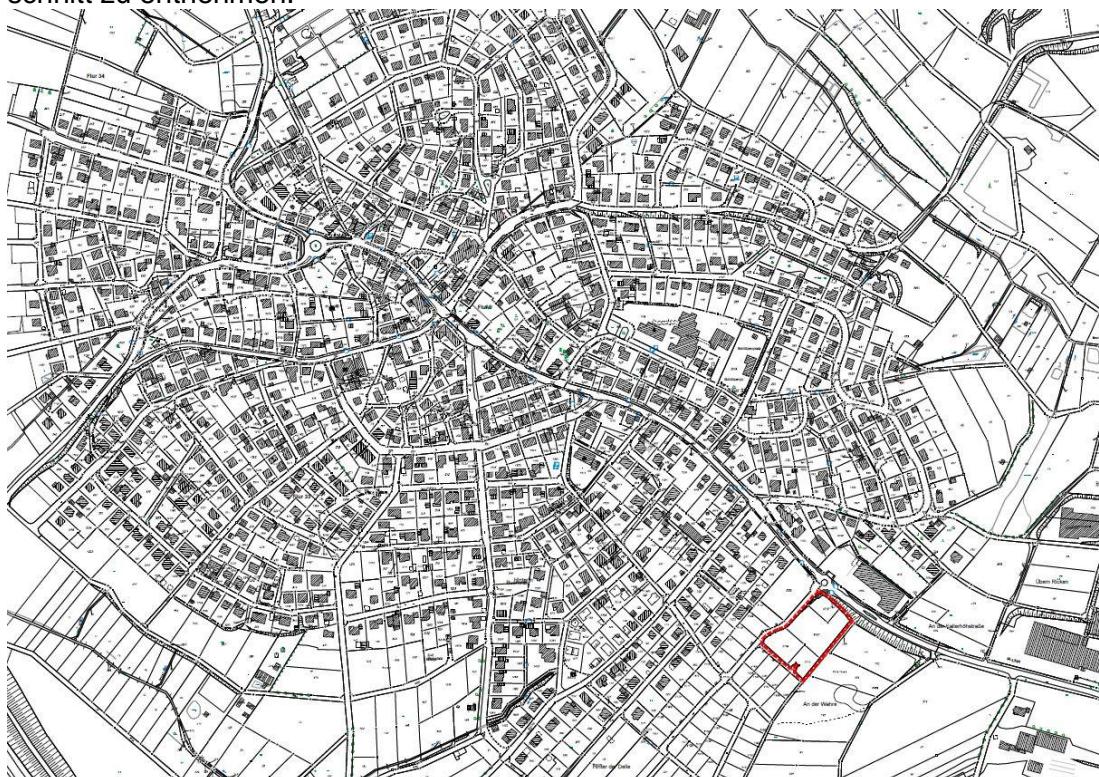


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 (ohne Maßstab).

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 63. Dort sind die Flächen in Gänze als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die Grundzüge der Planung erhalten bleiben und lediglich die Baugrenzen auf die Nachfragesituation angepasst werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 bleiben in Gänze bestehen. Es werden lediglich die Baugrenzen im nördlichen Plangebiet verändert, um den neuen Anforderungen von Kita und medizinischer Praxis gerecht zu werden.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Im Zuge der geplanten Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm, den Gewerbelärm und den Freizeitlärm (Hundeplatz) im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und erforderliche Schutzmaßnahmen festgelegt.

An der nördlichen Baugrenze an der Siegener Straße - in dieser Fläche ist ggf. die Errichtung eines Kindergartens geplant – ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hier tags und nachts maximal um 11 dB(A) überschritten. An den weiter südlich anschließenden Bauflächen für die Wohnnutzungen werden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) erreicht. Damit werden hier die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags maximal um 4 dB(A) und nachts maximal um 6 dB(A) überschritten. Für das Plangebiet ist überwiegend die Ausweisung des Lärmpegelbereiches III erforderlich, nur im nördlichen Bereich sind die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Liegen Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Fassadenabschnitten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln oberhalb von 58 dB(A) in der Nachtzeit, so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 /11/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden. Die Ergebnisse der Verkehrslärmberrechnungen zeigen weiterhin, dass in der Fläche, auf der die KITA realisiert werden soll, tags Beurteilungspegel zwischen 58 dB(A) und 66 dB(A) ermittelt werden. In der Rechtsprechung wird ein Wert von 62 dB(A) als Grenze angesehen, ab der in Freibereichen Kommunikationsstörungen auftreten können. Bei der Realisierung der KITA sind daher ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen vorzusehen, wenn nicht durch die Anordnung des Gebäudes erreicht werden kann, dass in den Außenspielbereichen keine Beurteilungspegel von 62 dB(A) oder mehr auftreten. Die Gewerbelärmelastung liegt in der Tagzeit auch an der nördlichen Baugrenze an der Siegener Straße (Baufenster KITA) unterhalb des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete. An den weiter südlich gelegenen Baufenstern der Wohnbebauung werden tags maximal Beurteilungspegel von L = 47 dB(A) ermittelt. In der Nachtzeit treten an der nördlichen Baugrenze Beurteilungspegel von maximal L = 47 dB(A) auf, wenn davon ausgegangen wird, dass eine nächtliche Belieferung des Verbrauchermarktes erfolgt. Sollte das Grundstück an der Siegener Straße wie geplant für eine KITA genutzt werden, würden keine Richtwertüberschreitungen resultieren, da eine KITA nachts keinen Schutzanspruch auslöst (reine Tagesnutzung). Sollte diese nördliche Baufläche auch für Wohnbauzwecke genutzt werden, müsste im Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis geführt werden, dass an

offenbaren Fenstern von Räumen zum dauernden Aufenthalt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dieser Nachweis kann z.B. berücksichtigen, dass durch eine Grundrissorientierung sichergestellt wird, dass in der Nordfassade keine Fenster von Wohnräumen liegen. Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes wird auf der abgewandten Seite die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachweisbar sein. Bei freier Schallausbreitung wird auch an den südlich anschließenden Baufenstern der möglichen Wohnbebauung ein Beurteilungspegel von $L = 41 \text{ dB(A)}$ ermittelt, der damit um 1 dB(A) über dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete liegt. Je nach Lage des Baukörpers der KITA könnte hierdurch bereits eine Abschirmung erreicht werden, die den Beurteilungspegel um 1 dB(A) sinken lässt, so dass keine Anforderung an die Lage von Fenstern gestellt werden muss. Im Bebauungsplanverfahren sollte durch eine Festsetzung sichergestellt werden, dass in allen Bereichen, in denen durch die freie Schallausbreitung ermittelt wurde, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, keine offenen Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt liegen dürfen außer es wird der Einzelnachweis geführt, dass an konkret geplanten Gebäuden innerhalb dieser Bereiche die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (z.B. durch Eigenabschirmung). Durch die Nutzung des Hundeplatzes resultieren Geräuschimmissionen, die um mindestens 5 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die maßgebliche Emissionsquelle ist der Straßenverkehr, sodass für den Bebauungsplan die Ausweisung des Lärmpegelbereichs III erforderlich ist. Lediglich im WA 1, der unmittelbar an der Siegener Straße gelegen ist, wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt (vgl. Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes „Hünsborn An der Wahre“ in Wenden-Hünsborn, 22.05.2019, Accon Köln).

Im Süden des Plangebietes befindet sich in ca. 550 m Entfernung der Flugplatz Hünsborn, wodurch mit geringem Fluglärm zu rechnen ist. Aufgrund der hohen Entfernung wird sich dieser jedoch kaum auf das Plangebiet auswirken.

Hinweise

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 63 bleiben ebenfalls unverändert und werden in der 1. Änderung übernommen:

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon-Nr.: 02761 93750, Fax-Nr.: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten

und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Wenden

Die Satzung der Gemeinde Wenden über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen vom 12.06.2019 gem. § 48 Abs. 3 BauO NRW ist zu berücksichtigen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Wenden zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Ferner wird im Rahmen der Begründung darauf hingewiesen, dass seitens des Plangebers bei der Errichtung einer sozialen Einrichtung zur Kinderbetreuung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes geringfügig abgewichen werden kann, sofern es im Rahmen eines einheitlichen Nutzungs- und Betriebskonzeptes erforderlich ist. Darunter fällt eine farbliche Umrandung der Fassade zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gruppen, sowie eine abweichende Dachform als Flachdach zur Verbindung der drei Gruppengebäude. Ferner ist ein geringfügiger Eingriff in den Festgesetzten Pflanzstreifen nur dann zulässig, wenn ein ökologisch gleichwertiger Ausgleich in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück erfolgt.

4. Artenschutz

Eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 durchgeführt. Gegenüber diesen ursprünglichen Untersuchungen werden durch die 1. Änderung keine darüberhinausgehende Eingriffe begründet.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende 1. Änderung werden keine Eingriffe in die Natur und Landschaft begründet, die nicht bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 zulässig sind.

6. Klimaschutz/Klimaanpassung

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 63 nicht tangiert werden, sind keine weiteren klimatischen Beeinträchtigungen, die nicht bereits heute zulässig sind, durch die vorliegende Planung zu erwarten.

7. Boden

7.1 Baugrunduntersuchung

Durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im Sommer 2018 eine Baugrund- (Wohngebäude, Kanal, Straße) und Versickerungsgutachtens erstellt.

.... **BODENAUFBAU:** Auffüllungen mit Fremdanteilen wurden nicht erbohrt. Die BS 1 zeigen zuoberst (0-0,40 m u.GOK) eine Anthropogenbeeinflussung bzw. einen Inertbodenauftag (organischer Schluff). **Mutterboden** Alle Aufschlüsse zeigen zuoberst einen z.T. anthropogen beeinflussten Schluff mit organischen Beimengungen. Dieser Mutterboden besitzt eine gemittelte Mächtigkeit von

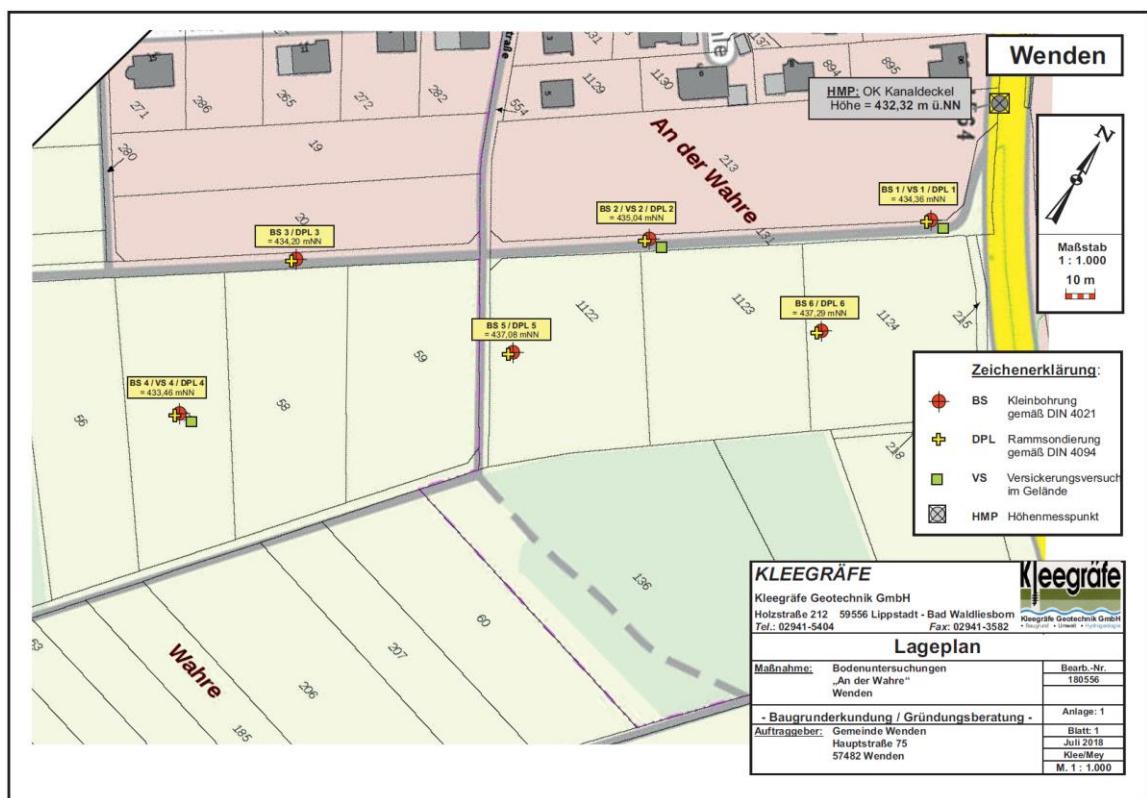
...

0,40 m. Der Oberboden lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten in einer weitgehend weichen Konsistenz sowie einem erdfeuchten bis trockenen Zustand vor. Unterhalb der Oberböden folgt teilweise (BS1) ein Verwitterungslehm. In den BS 4 und BS 5 wurde ein Verwitterungslehm als Zwischenlage innerhalb des Verwitterungsschuttet erkannt. Bei dem Lehm handelt es sich weitgehend um ein sandiges, kiesiges Schluff-Ton-Gemisch.

GRUNDWASSER: Grundwasser wurde am 04.06.2018 nicht erbohrt. Sowohl bei einer Unterkellerung als auch bei einer Nichtunterkellerung unterliegen die Unterflurbauteile einer periodischen Feuchte- bis Nässebeeinflussung (Gemisch aus Stau-, Schicht- und Hangwasser). Eine Beeinflussung durch Grundwasser wird beim derzeitigen Kenntnisstand nicht erwartet, kann stellenweise und kurzzeitig jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Je nach exakter Sohlteufe des Plankanals kann eine periodische GW-Beeinflussung im Fels nicht ausgeschlossen werden.

...
(Kleegräfe Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (24.07.2018): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Hünsborn, Bodenuntersuchungen im Bereich An der Wahre, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung, Seite 7f).

Die Lage der Bohrstellen/Probeentnahmepunkte ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich:



7.2 Altablagerungen – Altlasten

Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2014 wurden keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV ermittelt. Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf das zu erschließende Neubaugebiet ist somit nicht vorhanden (Orientierende Erstbewertung einer Altablagerung sowie der angrenzenden Flächen in Hünsborn, HuK Umweltlabor, 2014).

7.3 Bergbau

Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten/Altbergbau im Plangebiet liegen nicht vor.

8. Entwässerung

Die Entwässerung wird gemäß des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 63 umgesetzt. Es müssen lediglich der Schmutzwasser- und Regenwasserkanal in der Straße Über der Delle geringfügig verlängert werden.

9. Militärische Altlasten - Kampfmittel

Die Fläche wurde durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung durch Luftbildauswertung überprüft. Die empfohlene Sondierung ergab mehrere Verdachtsmomente. Durch feststellende Bodeneingriffe wurden die Verdachtsmomente untersucht. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrundbereich. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

10. Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Aufgrund der geplanten Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Hünsborn dem ortsteilspezifischen Bedarf für Wohnbau- und Ländertwicklung entsprochen. Zudem schließt das Plangebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, sodass die vorhandene Infrastruktur durch die Planung gestärkt wird. Das Plangebiet fügt sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein. Unbebaute Flächen, die keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sind innerhalb der Ortslage Hünsborn nicht vorhanden. Ferner ist die Schutzwürdigkeit der Boden mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 20 bis 45 als gering zu bewerten.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann Siedlungsansätzen an weniger geeigneten Stellen entgegengewirkt werden. Hierdurch werden für eine Bewirtschaftung geeignete Flächen geschont. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorliegend vertretbar.

11. Flächenbilanz

Die Bilanzierung kann hier entfallen, da die verfahrensgegenständlichen Flächen genau wie im ursprünglichen Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet bleiben.

12. Verfahrenshinweise

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Hünsborn An der Wahre“ wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren

...

keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderlich und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Hierdurch entfallen auch die Ausgleichspflanzungen / Kompensationsmaßnahmen nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie die Überwachung / Monitoring der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Hünsborn - An der Wahre“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.2023 gebilligt.

Wenden, 10.02.2023

gez. Clemens
(Bürgermeister)

gez. Dröge
(Schriftführer)

...