

**Begründung**  
**zur 23. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 2 „Rahlenberg“**

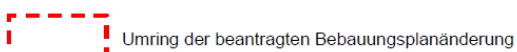
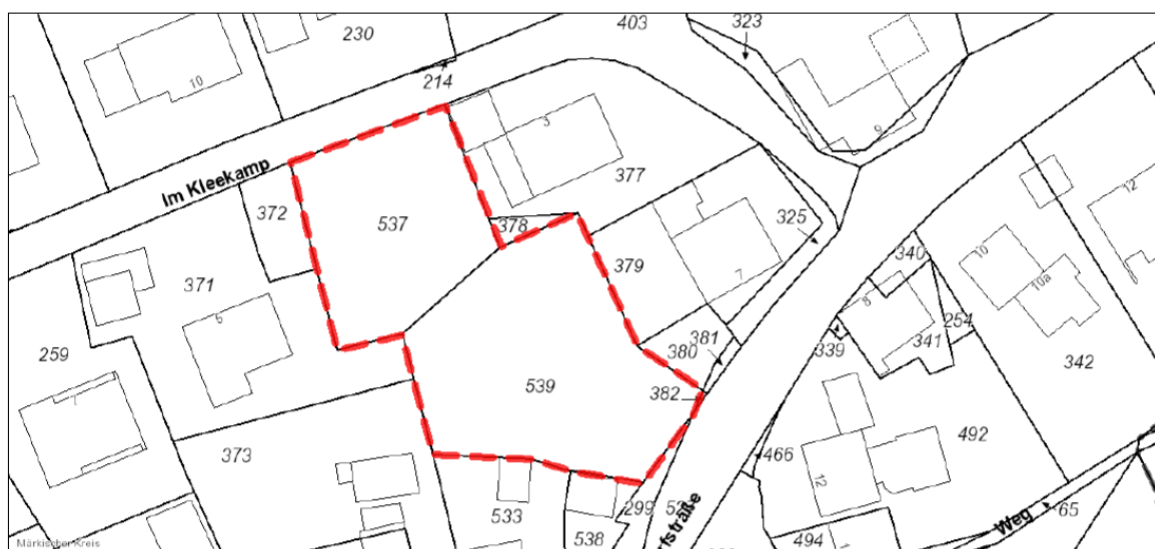
**Inhalt**

1. Allgemeine Planungsvorgaben .....	2
1.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.2. Ausgangssituation und Planungsziel .....	3
1.3. Erforderlichkeit der Anlass für die Planänderung .....	3
1.4. Ziel und Zweck der vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).....	4
2. Übergeordnete Planungen .....	4
2.1. Regionalplan .....	4
2.2. Flächennutzungsplan .....	4
2.3. Landschaftsplan Herscheid .....	4
2.4. Angrenzende Bebauungspläne .....	5
3. Änderungsinhalte .....	5
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	5
3.2. Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	5
3.3. Umweltbelange .....	5
4. Auswirkungen der Planung.....	5
5. Sonstige Belange .....	5
5.1. Ver- und Entsorgung .....	5
5.2. Altlasten / Kampfmittel.....	6
5.3. Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege.....	6

## 1. Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt nördlich des Ortskerns von Herscheid in – auch fußläufig – günstiger Entfernung zu den Versorgungs- und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich die Grundschule Herscheid sowie die Turnhalle Rahlenberg. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Oberdorfstraße im Süden, die Räriner Straße im Osten und den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. „36 Oberer Rahlenberg“ im Norden.



### \_Grenze des Änderungsbereiches

## **1.2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Gemeinde Herscheid hat zur Deckung der absehbaren Nachfrage adäquaten Baulandangebotes für die Gemeindeentwicklung den Bebauungsplan Nr.2 im Jahr 1965 als Satzung beschlossen.

Ziel war eine Wohnbaufläche in städtebaulich günstiger Lage in fußläufiger Entfernung zum Ortskern zu entwickeln. Das Plangebiet „Rahlenberg“ liegt an einem Südhang mit vertretbaren Neigungsverhältnissen, die eine Wohnbebauung begünstigen. Die Fläche liegt unterhalb der Hangkuppe Rahlenberg, so dass das geplante Wohngebiet aus der freien Landschaft nördlich von Herscheid nicht einsehbar sein wird und das Landschaftsbild somit nicht gestört wird.

Die Südhangelage ist mit günstigen solarenergetischen Verhältnissen verbunden. Bereits durch die mögliche hohe Ausnutzung der passiven Sonnenenergie kann bei optimaler Gebäudeplanung (Passivhaus-standard) der Wärmebedarf um bis zu 75 % verringert werden. Hiermit wird ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz aufgrund des verringerten Kohlendioxidausstoßes geleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Rahlenberg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines entsprechenden Wohngebiets geschaffen.

Die Bebaubarkeit und Erschließung des Baugebiets ist vorhanden und wurde aktuell nicht nochmals geprüft.

Planungsziel ist es, die bestehenden Baufenster zu verschieben. Die überbaubare Fläche auf Flurstück 537 soll um ca. 17,00 m in nördlicher und ca. 2,0 m in westlicher Richtung verschoben werden. Auf dem Flurstück 539 erfolgt ebenfalls eine Verschiebung der überbaubaren Fläche um ca. 11,0 m in nördlicher und ca. 0,5 m in westlicher Richtung. Gleichzeitig wird das Baufenster leicht gedreht und parallel an der Giebelfassade des Hauses Oberdorfstrasse 7 ausgerichtet.

Die beiden Flurstücke, die im Norden an die Straße „Im Kleekamp“ und im Süden an die Straße „Oberdorfstraße“ grenzen, sind im Bebauungsplan als „Allgemeine Wohnbauflächen“ (WA) ausgewiesen und momentan unbebaut.

## **1.3. Erforderlichkeit der Anlass für die Planänderung**

Der Anlass zur Bebauungsplanänderung ergibt sich einerseits aus einer vor vielen Jahren vorgenommen Grundstücksteilung und andererseits durch eine Überplanung des vorhandenen Gebäudebestandes bei Aufstellung des B-Planes.

Um eine effiziente wirtschaftliche Nutzung und ebenfalls eine städtebauliche Innenentwicklung der Flächen zu ermöglichen, ist die Verschiebung der Baufenster zwingend erforderlich. Dabei sind vor allem die vorhandene Nachbarbebauung und die bereits bekannten Bedenken der angrenzenden Nachbarn bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist die aus privaten Interessen beantragte Bebauungsplanänderung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht betroffen.

#### **1.4. Ziel und Zweck der vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Ziel und Zweck der Änderung ist die Verbesserung der Bebaubarkeit der vorhandenen Grundstücke. Die planerische Zielvorstellung ist ein maßvolles Einfügen der neuen Baukörper. Um eine erdrückende Wirkung zu vermeiden, wird die Bebauung „Am Kleekamp“ auf die Höhe der Giebelflächen der Nachbarbaukörper gerückt. Somit ist in der südlichen Hauptblickrichtung nur noch der untere Baukörper sichtbar. Auf die Nachbarbebauung an der "Oberdorfstraße" wirkt sich das Abrücken der Planung ebenfalls positiv aus, bei gleichzeitiger Schließung der Straßenflucht zur seitlichen Bestandsbebauung (Baulückenschließung). Somit stellt sich die Baufeldverschiebung insgesamt günstig für die Nachbarn da.

Die maximale Gebäudehöhe für das Grundstück "Oberdorfstraße" beträgt 441,18m NHN und orientiert sich hiermit an den Gebäudehöhen der unmittelbaren Nachbarbebauung Oberdorfstrasse 5 und 7. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ist hier angemessen und berücksichtigt die Nachbarbelange. Eine Dachneigung und eine Dachform werden nicht festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe für das Grundstück "Am Kleekamp" beträgt 449,87m NHN und orientiert sich hiermit an den Gebäudehöhen der unmittelbaren Nachbarbebauung Am Kleekamp 3 und 5. Eine Bebauung mit einem Vollgeschoss ist hier angemessen und berücksichtigt die Nachbarbelange. Eine Dachneigung und eine Dachform werden nicht festgesetzt.

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1. Regionalplan**

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 Landesplanungsgesetz Nordrhein- Westfalen (LPIG NRW)).

Der gegenwärtig wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen enthält für das Plangebiet die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Herscheid (22. Änderung, Öffentliche Bekanntmachung am 26.08.2015) und ist dort als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### **2.3. Landschaftsplan Herscheid**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Herscheid als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

## **2.4. Angrenzende Bebauungspläne**

Der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 umfasst den nordwestlichen Bereich der Ortslage Herscheid und setzt Reine und Allgemeine Wohngebiete gem. §§ 3 und 4 BauNVO fest. Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 umfasst den nordöstlichen Bereich der Ortslage Herscheid und setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 umfasst auch die Straßenverkehrsfläche der Räriner Straße, an die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 anschließt. Der Geltungsbereich des zuletzt aufgestellten Bebauungsplans Nr. 36 „Oberer Rahlenberg“ grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Rahlenberg“ an. Westlich grenzt er an den Bebauungsplan Nr. 28 „An der Spitze“ .

## **3. Änderungsinhalte**

### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Die Zuschnitte der Grundstücke sind an die Straßenführung angepasst.

### **3.2. Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt

### **3.3. Umweltbelange**

Die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten, so ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht

## **4. Auswirkungen der Planung**

Da es die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1. Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Plangebiets an die Wasserversorgung ist gesichert. Ebenso kann eine Strom- und Gasversorgung sichergestellt werden. Das anfallende Abwasser wird der öffentlichen Kläranlage des Ruhrverbandes im Birkenhof zugeführt. Das Regen- und Schutzwasser wird an den öffentlichen Mischwasserkanal der SELH angeschlossen.

## **5.2. Altlasten / Kampfmittel**

Die Fläche des Plangebiets ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nicht aufgeführt. Es ist somit davon auszugehen, dass die Fläche des Bebauungsplangebiets nicht mit erheblich gefährdeten Stoffen belastet ist.

## **5.3. Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege**

Nicht im Plangebiet aber in der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Objekte, die in der Denkmalliste der Gemeinde Herscheid enthalten sind. Hierbei handelt es sich um die Denkmäler „Apostelkirche“ und „Spieker“. Es ist aber nicht erkennbar, dass denkmalpflegerische Belange durch die Bebauungsplanänderung berührt werden.

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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Plettenberg, den 11.12.2019

Stefan Crummenerl  
Dipl.–Ing. Architekt  
Goethestraße 4a  
58840 Plettenberg