



# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 „Abendsiepen“**

**Stand: 10. Mai 2006**

Erarbeitet durch:

**Norbert Post - Hartmut Welters**

Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37

44135 Dortmund

Tel.: 02 31 - 47 73 48-60

Fax: 02 31 - 55 44 44

e-mail: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)

[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b>	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Beschreibung des Gebiets	4
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung	5
4.2	Fachplanungen	5
<b>5</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>5</b>
5.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	6
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
6.1	Verkehr	8
6.1.1	Äußere Erschließung	8
6.1.2	Innere Erschließung	8
<b>7</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.3.1	Bauweise	11
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	12
7.5	Öffentliche Verkehrsflächen	13
7.6	Öffentliche Grünflächen	14
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
7.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind	16
7.9	Denkmalschutz/Bodenkulturgüter	17
7.10	Nachrichtliche Übernahme	17
7.11	Wasserlauf	17
7.12	Gestaltungsvorschriften	17
<b>8</b>	<b>Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Abstand zum Wald</b>	<b>19</b>

<b>11</b>	<b>Darlegung und Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>Kostenübersicht</b>	<b>20</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

# **Begründung**

## **1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans**

In Menden, vorrangig im Ortsteil Halingen, besteht eine deutliche Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland für freistehende Einfamilienhäuser zum Zweck der Eigentumsbildung. Das in Halingen liegende Plangebiet befindet sich in Privateigentum und soll mit Hilfe privater Erschließungsträger einer Bebauung zugeführt werden, um dieser Nachfrage mittels entsprechender Angebotsplanung begegnen zu können.

Der Rat der Stadt Menden hat am 05. März 1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 "Abendsiepen" beschlossen.

## **2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 150 "Abendsiepen" liegt im Ortsteil Halingen und wird im Norden durch Wald, im Osten durch den vorhandenen Mehrzweckplatz der Grundschule, im Süden durch die Halinger Dorfstraße und im Westen durch die Straße Osthöfen begrenzt.

### **2.2 Beschreibung des Gebiets**

Das Plangebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist ca. 7,27 ha groß.

Entlang der Halinger Dorfstraße und der Straße Osthöfen befindet sich fast durchgängig straßenbegleitende Wohnbebauung. Teilweise existieren größere Baulücken. Zurzeit ist dieser Bereich bauplanungsrechtlich weitestgehend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nördlich der Bebauung entlang der Halinger Dorfstraße liegen bis zum Waldsaum landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese grenzen im Westen an den Bachlauf des Abendsiepen, welcher die rückwärtige Grenze der Wohnhäuser an der Straße Osthöfen bildet. Für eine zusammenhängende Neubebauung stehen ca. 3 ha bisher unbebaute Fläche zur Verfügung. Dieser Bereich ist bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

## **3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine größere zusammenhängende, bisher dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnende, Fläche erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante Anzahl der Wohneinheiten beträgt insgesamt ca. 50 bis 70; auf die beiden Teilflächen des Neubaugebietes entfallen 46 bzw. 5 ausgewie-

sene Baufelder. Das neue Baugebiet soll sich in das ortstypische Erscheinungsbild und die vorhandene, größtenteils dörflich geprägte Baustruktur einfügen. Der Übergangsbereich von der bereits bebauten Ortslage zum Neubaugebiet wird entsprechend der bestehenden Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine größere Grünfläche für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser planungsrechtlich gesichert. Außerhalb des Plangebiets können bei Starkregenereignissen im Bereich des Baches Abendsiepen aufgrund der jetzigen Verhältnisse immer wieder landwirtschaftliche Flächen überflutet werden. Mit einer entsprechend geregelten Regenrückhaltung werden die über den natürlichen Wasserabfluss hinausgehenden Wassermengen gepuffert. Dies gilt sowohl für das vorhandene Niederschlagswasser des Ortsteils Halingens als auch für das zusätzliche Aufkommen an Oberflächenwasser des Bebauungsplangebiets Abendsiepen. Mögliche negative Auswirkungen durch den Wasserabfluss im Bereich des Vorfluters Abendsiepen sind damit ausgeschlossen.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 150 „Abendsiepen“ entspricht dem Anpassungserfordernis an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) BauGB, da er aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden entwickelt ist. Der beplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche erfüllt die Funktion eines Trenn- und Abstandsgrüns zwischen der vorhandenen Waldfläche und der ausgewiesenen Wohnbaufläche.

### **4.2 Fachplanungen**

Für die Regenrückhaltung und den offen geführten Niederschlagswasserkanal im nördlichen Plangebiet ist eine wasserrechtliche Fachplanung erforderlich, die detaillierte Maßnahmen enthält. Die vorzuhaltenden Flächen werden in dem erforderlichen Maß im Bebauungsplanverfahren gesichert. Ökologische und hydraulische Verbesserungen des Baches Abendsiepen werden in diesem Verfahren abgehandelt.

## **5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Zu dem Bebauungsplan gehört eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Das Ergebnis wird als eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse der UVP sind in das Bauleitplanverfahren mit eingeflossen.

In dem hier abzuhandelnden Bebauungsplan wird der im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG - Anlage 1, Nr. 18.5 und 18.7) festgelegte Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche in Sinne des § 19 (2) BauNVO überschritten, so dass eine allgemeine Vorprüfung für den Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich ist. Um mögliche Verzögerungen im Planverfahren zu umgehen, hat sich die Stadt Menden ent-

schlossen, auf eine allgemeine Vorprüfung zu verzichten und direkt einen entsprechenden Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 150 beizufügen.

## **5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die entsprechenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich durch die Errichtung der Regenrückhaltebecken (RRB) ergeben, werden in einem eigenständigen, wasserrechtlichen Verfahren behandelt und sind somit nicht Bestandteil dieses Umweltberichtes.

Nach der Darstellung der derzeitigen Situation der Umweltschutzgüter im Plangebiet wurden die hervorgerufenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens dargestellt und bilanziert.

Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden, so dass ein entsprechender Ausgleich (Kompensation) außerhalb des Plangebietes erfolgen muss.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild:

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind mit dem geplanten Vorhaben keine erkennbaren Veränderungen der menschlichen Gesundheit verbunden. Bezüglich „Lärm“ sind neben baubedingten nur Auswirkungen in für Wohngebiete typischen Größenordnungen zu erwarten. Für das Plangebiet selbst ergeben sich durch die angrenzende Nutzung (Mehrzweckplatz, Tennisanlagen, etc.) nur Belastungen unterhalb der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte.

### Schutzgut Geologie

Irreversible geologische Störung durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

### Schutzgut Boden

Mit der Inanspruchnahme des Plangebietes gehen im Bereich der Versiegelungen sämtliche Bodenfunktionen auf der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche verloren. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im nord-östlichen Bereich wird ein weitergehender Eingriff in den Boden vermieden. Eine gewisse Kompensation findet auf einer außerhalb des Plangebiets gelegenen Fläche am Wälkesbergbach statt, denn diese wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und naturnah gestaltet, so dass auf der Fläche ein Gewinn an ökologischen Bodenfunktionen stattfindet.

### Schutzgut Grundwasser

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen hydrogeologischen Situation kann das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden. Die durch das Vorhaben bedingte Bodenversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Durch die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird wegen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Auswaschung von Nähr- und Düngemitteln in das Grundwasser verhindert. Dies, als auch ein sich einstellendes naturnahes Bodengefüge mit größerem Filtervermögen wird sich positiv auf die Grundwasserqualität auswirken und hat damit eine Ausgleichsfunktion.

### Schutzgut Fließgewässer

Das Fließgewässer wird durch eine notwendige wasserbauliche Maßnahme verändert, die in einem separaten Wasserrechtsantrag behandelt wird.

### Schutzgut Klima

Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandflächen sind Teil eines größeren Freilandklimatops, so dass die vorwiegende klimatische Funktion der Fläche darin besteht, dass Kaltluft produziert wird. Diese kann jedoch keine direkte klimatische Ausgleichswirkung im näheren Umfeld bewirken. Die Bebauung des Planbereiches geht somit mit dem Verlust kaltluftproduzierender Fläche einher. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im nord-östlichen Bereich wird ein weiterer Eingriff vermieden. Das Pflanzgebot eines heimischen Laubbaumes je angefangene 500 qm Grundstücksfläche führt zu positiven Effekten bezüglich des Lokalklimas und stellt somit eine Minderungsmaßnahme dar. Auf der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes wird das Mikroklima (Luftfilterung, Bioklima, etc.) verbessert.

### Schutzgut Flora, Fauna, Biotope

Der Verlust an Lebensraum im Plangebiet wird dadurch kompensiert, dass im Süden von Halingen eine Ackerfläche aus der Nutzung genommen wird und durch eine gezielte Entwicklung zu einem mit Gebüschmantel umgebenen Mischwald hinsichtlich der Biotopqualität aufgewertet wird.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Ein attraktiver Bereich der Landschaft wird überbaut. Dieser Eingriff wird durch die Bepflanzung der Baugrundstücke mit heimischen Laubbäumen gemindert.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen (Acker, Grünland) wird durch die Nutzung der Flächen als Bauland kompensiert. Im nördlich vom Plangebiet gelegenen direkt angrenzenden Waldgebiet wurde ein schutzwürdiger Bodendenkmalstandort erfasst (Adelssitz Osthöfen). Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan den Hinweis zu den zu beachtenden Belangen der Bodendenkmalpflege im Falle unerwartet freigelegter bodenarchäologischer Funde.

Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind insgesamt keine Auswirkungen erkennbar.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nach Realisierung der Planung verbleiben werden, und dass der Eingriff in Natur und Landschaft mit den dargestellten Maßnahmen zur Kompensation ausgeglichen wird.

## **6 Städtebauliches Konzept**

Das Baugebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Stadt Menden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird den vielfach unterschiedlichen Interessen an baulichen Erweiterungen und Umbauten sowie den noch möglichen Lückenschlüssen durch größere zusammenhängende Baufelder Rechnung getragen. Die bereits im Bestand vorhandenen Geschossigkeiten bleiben gewahrt.

Die bisher unbebauten Bereiche im Hinterland der Halinger Dorfstraße werden zum Einen über ein städtisches und zum Anderen über ein privates Grundstück an das vorhandene Straßennetz angebunden. Das Neubaugebiet wird im Innern über eine ringförmige Erschließungsstraße (östlicher Teilbereich) bzw. eine zusätzliche Stichstraße (westlicher Teilbereich) verkehrlich erschlossen.

Dem dörflichen Charakter Halingens entsprechend soll hier eine kleinteilige eingeschossige Bebauung entstehen wobei ausnahmsweise das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Mit der Festsetzung entsprechend kleiner Baufenster wird dieses Konzept der Plangeberin gesichert.

Die nördlich angrenzenden Grünflächen, die zur Wahrung des Abstands zum Wald freizuhalten sind, sollen der Renaturierung eines Regenwasserkanals und der Anlage von Regenrückhaltebecken dienen. Durch die Rückhaltung der Niederschläge sollen wasserwirtschaftliche Probleme am Unterlauf des Vorfluters beseitigt werden. Ebenfalls haben die Flächen eine Ausgleichsfunktion für Eingriffe in Natur und Landschaft. Bestehende Bäume entlang des Bachlaufs sollen erhalten werden.

Am Rand des Baugebiets ist im Übergang zu dem vorhandenen Mehrzweckplatz ein Spielplatz von rund 0,32 ha geplant.

## **6.1 Verkehr**

### **6.1.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebiets ist durch die Halinger Dorfstraße gesichert. Des Weiteren ist Halingen über die B 515 an das überörtliche Straßennetz angebunden, so dass damit gute Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Einrichtungen gegeben sind. Die Qualität der Anbindung durch den ÖPNV an das Stadtzentrum ist befriedigend bis ausreichend.

### **6.1.2 Innere Erschließung**

Von der Halinger Dorfstraße zweigt die Straße Osthöfen nach Norden ab. Die Baugrundstücke an der Halinger Dorfstraße und an der Straße Osthöfen sind durch diese beiden Straßen ausreichend erschlossen.

Entgegen früherer Planentwürfe soll das Neubaugebiet nunmehr über 2 separate Erschließungssysteme erschlossen werden. Abweichend von der bisher geplanten Erschließung mittels einer einzigen Anbindung ist nun eine zusätzliche Anbindung an die Halinger Dorfstraße vorgesehen. Bei dem insgesamt als Neubaugebiet zu betrachtenden Bereich wird aus Gründen einer gerechten Verteilung der Erschließungskosten ein differenziertes Erschließungssystem erforderlich, das faktisch zu einer Zweiteilung der Erschließung führt. Bei den zu erschließenden Flächen handelt es sich um unterschiedliche private Grundstückseigentümer, die ihre Flächen zu unterschiedlichen Zeitpunkten einer Bebauung zuführen wollen. 46 Baufelder sollen eher kurzfristig, 5 Baufelder eher mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden.

Für den größten Teil des Neubaugebiets bietet sich zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz die auf dem städtischen Grundstück Halinger Straße 77 bestehende Baulücke an. Wegen der Sammelfunktion für das Wohngebiet und als Übergang zwischen Ortsdurchfahrt und verkehrsberuhigten Mischflächen soll die Zufahrt in das Neubaugebiet eine nach dem Separationsprinzip von beidseitigen Gehwegen getrennte Fahrbahn erhalten. Die gabelförmige Aufweitung der Verkehrsfläche schafft einen städtebaulich erwünschten Eingangsraum, der durch eine Randbepflanzung mit Laubbäumen optisch

begrenzt wird. Die Erschließung des Neubaugebiets soll durch eine verkehrsberuhigt ausgebaute innere Ringerschließung erfolgen. Zur Erschließung des Hintergeländes des Grundstücks Halinger Dorfstraße 87 zweigt eine verkehrsberuhigt auszubauende Stichstraße mit Wendeanlage ab. Durch das geplante Erschließungssystem erhalten alle Baugrundstücke einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Kfz-Verkehrserzeugung des Plangebiets:

Um das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr (MIV) des Plangebiets abschätzen zu können, ist zunächst die Zahl der Einwohner zu ermitteln. Das Verfahren wird im Folgenden stichwortartig erläutert. Dabei wird - unabhängig von möglichen Bauphasen - stets die Bebauung des kompletten Plangebiets berücksichtigt.

- Im gesamten Neubaugebiet können entsprechend der vorgesehenen Grundstücksteilungen  $46+5 = 51$  Wohnhäuser entstehen.
- Je Wohnhaus ist durchschnittlich mit einer Zahl von 1,5 Wohneinheiten zu rechnen, um z. B. auch Einliegerwohnungen zu berücksichtigen.
- Je Wohneinheit kann von ca. 2,5 Einwohnern ausgegangen werden.

Für das Plangebiet wird demnach mit rd. 190 Einwohnern zu rechnen sein. Diese Zahl wird der Verkehrserzeugungsberechnung zugrunde gelegt, die nach einem Verfahren der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (Bossert/Herting: Leitfaden zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden 1998) folgendermaßen durchgeführt wird:

- Die durchschnittliche Wegehäufigkeit je Einwohner wird für das Plangebiet bei ca. 3,5 Wegen am Tag liegen.
- Von diesen Wegen haben ca. 80 % das Plangebiet als Quelle oder Ziel. Bei den übrigen 20 % handelt es sich um Wege, die das Untersuchungsgebiet nicht berühren. Als Beispiel seien hier Fahrten von der Arbeitsstelle in das Zentrum zum Einkauf genannt.
- Für Wege zum bzw. vom Plangebiet, die nicht durch die Bewohner verursacht werden (Besucher, Handwerker etc.), ist ein Zuschlag von ca. 10 % einzurechnen.
- Für den Anteil der Kfz-Fahrten an diesem Wegeaufkommen existiert (nach empirischen Untersuchungen) eine Spannbreite von etwa 30 bis 70 Prozent. In Anbetracht der eingeschränkten ÖPNV-Erschließung des Plangebiets sowie der mangelhaften Anbindung an das Stadtzentrum für den Radverkehr, wird der Wert im vorliegenden Fall eher am oberen Ende anzusiedeln sein. Es wird daher ein MIV-Anteil von 65 % angenommen.
- Bei einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1,2 Personen je Pkw ist die errechnete Anzahl der Kfz-Fahrten um rd. 17 % zu verringern.

Aus den genannten Parametern ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine Verkehrserzeugung von rd. 320 Kfz-Fahrten am Tag. Die gewählten Erschließungssysteme sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Aus verkehrlicher Sicht sind die Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz als unbedenklich einzustufen.

## **7 Planinhalt und Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 1 und 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird dem dörflichen Strukturwandel hin zur Wohngemeinde Rechnung getragen.

Nach § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO gilt, dass einzelne, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dabei handelt es sich um den Ausschluss folgender Nutzungen: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Aufwertung des angestrebten Wohnumfelds, insbesondere auch der Kleinteiligkeit des Gebiets. Damit wird der Struktur der angrenzenden Baugebiete entsprochen.

Als ausnahmsweise zulässige Anlagen dürfen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen in den Baugebieten errichtet werden. Aufgrund der flankierenden Festsetzung kleinteiliger Baufelder und geringer Geschosshöhen im größten Teil des Plangebiets kann es lediglich zu kleinen Betrieben kommen, die den Charakter des Wohnumfelds in keiner Weise beeinträchtigen können. Ausschließlich in den Baugebieten mit durchgängigen Baufeldern können vereinzelt höhere bauliche Ausnutzungen in Frage kommen, die unter dem Aspekt einer breiteren Angebotsplanung hinsichtlich vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten innerhalb bestehender dörflicher Strukturen städtebaulich gewollt ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung der festgesetzten Baugebiete bleibt somit gewahrt und wird vor eventuell störenden Einflüssen bewahrt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Obergrenzen sind nach § 9 (1) BauGB für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 BauNVO mit 0,8 bzw. 1,2 bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist, bis auf eine Ausnahme im gesamten Geltungsbereich, mit I (A) festgesetzt. Das bedeutet, dass im Regelfall ein Vollgeschoss zulässig ist und ausnahmsweise das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden darf. In einem Teilbereich entlang der Halinger Dorfstraße, zwischen der geplanten Erschließungsstraße für das Neubaugebiet und der Straße Osthöfen, ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit II (A) festgesetzt. Hier gilt analog, dass im Regelfall zwei Vollgeschosse zulässig sind und ausnahmsweise das Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Deshalb ist die GFZ entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse differenziert festgeschrieben.

Darüber hinaus werden im Bereich des Neubaugebietes Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen getroffen, die auf die städtebaulich gewünschte, kleinteilige Gebäudetypologie abgestimmt sind und der Integration in das bauliche Umfeld sowie der Weiterentwicklung der angrenzend vorhandenen dörflichen Struktur dienen.

Die Festsetzung einer maximalen Erdgesosshöhe von 0,5 m gilt für das gesamte Plangebiet. Die Festsetzung ermöglicht ein Anheben des Erdgeschosses gegenüber dem Ge-

lände um bis zu zwei Stufen. Ortsuntypisch hohe Sockel- bzw. Souterraingeschosse werden hiermit ausgeschlossen.

Insgesamt dienen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an das vorhandene Ortsbild und zu dessen Weiterentwicklung. Damit soll eine gleichermaßen dem Wohnbedarf der Bauwilligen angepasste wie städtebaulich verträgliche, d.h. dem dörflichen Charakter entsprechende Ausnutzung der Grundstücke angeboten werden.

Der Teilbereich nördlich der Halinger Dorfstraße und östlich der geplanten, zu dem Neubaugebiet führenden Erschließungsstraße ist, bis auf eine Ausnahme, entsprechend der Festsetzung mit einem Vollgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Bei der Ausnahme handelt es sich um das bestehende Wohngebäude Halinger Dorfstraße 59. An das straßenbegleitende, eingeschossig wirkende Wohnhaus Halinger Dorfstraße 57 ist ein zweigeschossiges selbstständiges Wohnhaus angebaut. Hierbei handelt es sich um einen einzigen Ausreißer, d.h. einen Fremdkörper in dem ihn umgebenden baulich geprägten Umfeld. Städtebauliches Ziel ist eindeutig, die der umgebungsprägenden Bebauung entsprechende Maßstäblichkeit zu bewahren. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich nicht einem einzelnen Baukörper entsprechend geändert, sondern dem allseits wahrnehmbar prägenden städtebaulichen Erscheinungsbild angepasst. Dieses Gebäude genießt in der vorzufindenden Form Bestandsschutz. Im Falle des Erfordernisses einer Neubebauung dieses Grundstücks - aus welchen Gründen auch immer - entsteht ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers gegenüber der Stadt Menden im Sinne des § 42 (1) BauGB, da die mit dem Bebauungsplan zukünftig nach § 30 BauGB zulässige Nutzung des Grundstücks bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher geltenden Zustand und damit in ihrem Wert vermindert ist.

## **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **7.3.1 Bauweise**

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände in offener Bauweise errichtet werden müssen, wobei die Beschränkung der Gebäudelängen durch die festgesetzten Baufelder vorgegeben ist.

Gemäß § 22 (2) BauGB sind im Plangebiet überwiegend nur Einzelhäuser zulässig. Lediglich im Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Halinger Dorfstraße bzw. im südlichen Abschnitt der Straße Osthöfen sind entsprechend der Bestandssituation auch Doppelhäuser zulässig.

Ziel ist, die ortstypische Bebauung mittels aufgelockerter Bauweise in dem Baugebiet fortzuführen und keine kompakte Bauweise in Form von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern zu etablieren, die im Widerspruch zu den in der näheren Umgebung vorhandenen örtlichen Strukturen stünde. In diesem Sinne wird die Entwicklung des Neubaugebietes seitens der Plangeberin so gelenkt, dass Grundstücksgrößen mit der gewünschten Bandbreite von etwa 400 bis 700 qm angeboten werden können.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die einzelnen Baufelder sind im bisher unbebauten Bereich relativ klein. Die bestehende Kleinteiligkeit der vorhandenen Dorfstruktur Halingens wird damit aufgenommen. Gerade

damit betont die Plangeberin, die ländlich geprägte Siedlungsweise auch bei einer planmäßigen Ortserweiterung nicht aufgeben zu wollen. Gleichzeitig sind die Baufelder so angeordnet, dass sie den Bauwilligen eine Süd- bzw. West-Orientierung der Bebauung auf den Grundstücken erlauben, um so eine optimale Besonnung der Aufenthaltsräume zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Abweichend hierzu ist eine Überschreitung der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m zulässig. Hierdurch soll angesichts der z. T. sehr kleinen überbaubaren Flächen ein angemessenes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper und der Übergangsbereiche zum Freiraum ermöglicht werden (z.B. Wintergärten, Veranden, Zwerchhäuser). Eine entsprechende Überschreitung der vorderen, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze ist nicht zulässig, da es sich hier um einen stärker öffentlichkeitswirksamen Bereich handelt, an dessen städtebaulich geordneten Erscheinungsbild höhere Anforderungen gestellt werden. Darüber hinaus soll in den weniger tiefen Vorgartenbereichen die Breite und Großzügigkeit des Straßenraumes nicht unangemessen eingeschränkt werden.

Um ein städtebaulich geordnetes und großzügiges Erscheinungsbild zu gewährleisten und den Freiraum vor unangemessener Versiegelung zu schützen, sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um jedoch auch hier – insbesondere angesichts der kleinteiligen Baufelder im Neubaugebiet – eine angemessene Flexibilität zu gewährleisten, sind Garagen und Stellplätze auch im seitlichen Grenzabstand der Gebäude (Bauwich) allgemein zulässig. Darüber hinaus können Garagen und Stellplätze die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen um bis 2,0 m überschreiten. Auch hierbei ist die Berücksichtigung einer angemessenen Flexibilität maßgebend, beispielsweise wenn im Bauwich im Stauraum vor der Garage zusätzlich ein Stellplatz untergebracht werden soll und dadurch die Garage zurückgesetzt werden muss. Hinsichtlich der vorderen Baugrenze wird aus den im vorherigen Absatz angeführten Gründen von einer Überschreitungsmöglichkeit abgesehen.

Die Beschränkung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen gilt nicht für die untergeordneten, bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Anlagen bis 30 cbm Rauminhalt (wie z. B. Gartenlaube, Abstellhäuschen). Diese Anlagen besitzen einen gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordneten Charakter und werden üblicherweise im rückwärtigen, von öffentlichen Verkehrsflächen schwer einsehbaren Grundstücksbereich errichtet. Zudem würde eine durch diese Planung hervorgerufene baurechtliche Genehmigungspflicht für solche Anlagen einen unangemessen hohen Aufwand auslösen. Die Beschränkung auf eine dieser Anlagen pro Grundstück berücksichtigt die beabsichtigte Minimierung der Grundstücksversiegelung sowie das städtebauliche Ziel eines geordneten, offenen und freiraumgeprägten Wohnumfeldes. Der Ausschluss dieser Anlagen im Vorgartenbereich soll einer unangemessenen Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes entgegenwirken, insbesondere da es sich hier um einen Bereich handelt, der von der Allgemeinheit besonders sensibel wahrgenommen wird. Ortsüblicherweise werden der öffentliche Straßenraum und die angrenzenden Vorgärten durch Hauptbaukörper und nicht durch Nebenanlagen geprägt.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, da deren Standorte in der Regel von spezifisch technischen Erfordernissen geprägt sind und diese Anlagen dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Durch auf der Grundlage des § 34 BauGB bedingte Spielräume im Bereich der Straße Osthöfen und der Halinger Dorfstraße sind dort zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, welche die städtebauliche Ordnung wahren und die Eigentümer nicht in ihren bisherigen Nutzungsrechten einschränken. Im Bereich des Doppelhauses Halinger Dorf-

straße 77/79 verspringt die Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung geringfügig in Richtung Straße. Dadurch soll auch zukünftig die Straßenmündung zu dem Baugebiet durch einen geringen Versprung im Straßenbild hervorgehoben werden können. In Folge wird der Abstand der Baugrenze entlang der Halinger Dorfstraße zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Straße Osthöfen konsequent mit 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie geführt. Dies betrifft auch das in Richtung Straße vorspringende Gebäude Halinger Dorfstraße 87. Dieses Gebäude hält derzeit einen Abstand von 2 – 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und geht damit über die rahmenprägende straßenbegleitende Bebauung hinaus. Die Festsetzung der Baugrenze in der beschriebenen Linienführung korrigiert für den Fall einer Neubebauung diese städtebaulich unbefriedigende Einzelsituation entsprechend der vorgegebenen Gesamtsituation.

Die ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen zum Wasserlauf des Abendsiepen Abstände von 5,0 m. Damit wird dem Gewässerschutz und dem Schutz der bachbegleitenden Gehölze in besonderem Maß Rechnung getragen. Eine Ausnahme bildet lediglich die Baugrenze im Bereich des Grundstücks Osthöfen Nr. 9a. Hier wird der erforderliche Abstand um ca. 1 m unterschritten, weil die Baugrenze der bereits vorhandenen Bebauung folgt. Für Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden können, sind die gesetzlich vorgegebenen Mindestabstände von zurzeit 3 m von der Böschungsoberkante des Gewässers bindend.

#### **7.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die Halinger Dorfstraße hat gegenüber den Erschließungsstraßen Vorrang. In deren Einmündungsbereich sind daher dem Straßencharakter entsprechende Sichtdreiecke gemäß EAE 85/95 (Anfahrsicht) berücksichtigt.

Auf die Freihaltung einer Annäherungssicht kann verzichtet werden, da hierzu keine besonderen Gründe vorliegen.

#### **7.5 Öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen betrifft sowohl die Übernahme zum Teil vorhandener Verkehrsflächen als auch Neuausweisungen. Die Straßenquerschnitte sind auf der Grundlage der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) geplant und teilweise dem Separationsprinzip folgend, überwiegend jedoch als Verkehrsmischfläche (verkehrsberuhigter Bereich – Verkehrszeichen 325/326) festgesetzt.

Die Einfahrtssituation des Wohngebiets ist auf der Grundlage des Separationsprinzips, insbesondere unter Berücksichtigung von Flächen mit Straßenbegleitgrün für die platzartige Aufweitung und Gestaltung, geplant. Der Straßenraum soll durch die Pflanzung von einzelnen Laubbäumen betont und gestaltet werden. In diesem Bereich ist es auch möglich, die erforderliche Fläche für einen Wertstofffangplatz bereitzustellen, der bei der konkreten Ausbauplanung zwingend zu berücksichtigen ist.

Die Breite der Mischflächen wird auf 5,5 m festgelegt; die konkrete Ausgestaltung mit Stellplätzen für den ruhenden Verkehr und Straßenbegleitgrün wird der Ausbauplanung vorbehalten, die in der konkreten Situation Rücksicht auf Grundstückszufahrten, Beleuchtungseinrichtungen, etc. nehmen kann. Auf 3 – 6 Wohneinheiten kommt laut EAE 85/95 ein Stellplatz im öffentlichen Raum. Das bedeutet, dass insgesamt mindestens 12 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum des Neubaugebiets entstehen werden.

Die Bemessung des Wendeplatzes in der Straße Osthöfen mit 7,0 m Radius berücksichtigt die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) und bietet die Gewissheit, dass der nach EAE erforderliche 1,0 m breite Sicherheitsstreifen für den

Fahrzeugüberhang in der öffentlichen Fläche liegt und nicht durch Zäune o. Ä. versperrt wird.

Die Bemessung des Wendeplatzes im Bereich der Erschließungsstichstraße für 5 weitere Baufelder des Neubaugebiets entspricht mit einem Radius von 6,0 m ebenfalls der EAE 85/95. Das Verhältnis bebaubarer Fläche zu den in Anspruch genommenen Verkehrsflächen entspricht dem Optimierungsgebot im Rahmen privater und öffentlicher Belange.

Die für Bewohner und Besucher gemäß BauO NW erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden. Insofern besteht nur ein relativ geringes Bedürfnis zur Anlage öffentlicher Stellplätze. Im gesamten Bebauungsplangebiet werden daher ca. 14-18 neue Parkstände vorgesehen. Diese entfallen auf die vorgesehenen Wendeanlagen und den übrigen Verkehrsraum. Die konkreten Standorte sollen und können allerdings erst bei der Ausbauplanung fixiert werden, wenn Grundstückszufahrten, Straßenbeleuchtung, etc. feststehen.

## **7.6 Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Nahezu das gesamte Plangebiet wird im Norden und im Osten durch eine durchgängige öffentliche Grünfläche in einer Größenordnung von rund 1,49 ha begrenzt. Alle Grünflächenbereiche sind mit spezifischen Zweckbestimmungen versehen. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünflächen fast vollständig mit Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB überlagert (siehe auch Punkt 7.7).

Die Grünflächen dienen u.a. der Entwicklung flächenhafter Biotop- bzw. der Biotopvernetzung und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Im nördlichen Plangebiet ist eine ca. 0,77 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Begleitgrün festgesetzt. Der derzeitige Stand der Planung zweier Regenrückhaltebecken ist in unverbindlicher Form zeichnerisch dargestellt (siehe auch Punkt 8).

Östlich hiervon schließt sich eine ca. 0,40 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche und Niederschlagsentwässerung an. Innerhalb dieser Fläche soll u.a. ein derzeit unterirdisch verlaufender, verrohrter Niederschlagswasserkanal, der das Plangebiet von Ost nach West diagonal durchläuft, zu einem offenen Graben renaturiert werden. Die detaillierte Fachplanung hierzu orientiert sich an ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; hier wird lediglich die Fläche planungsrechtlich gesichert. Der geplante Verlauf des Grabens wird unverbindlich im Plan dargestellt.

Insgesamt dient der am nördlichen Plangebietsrand gelegene Grüngürtel als Ausgleichsfläche, zur Anlage der erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen für die Regenwasserführung und -rückhaltung sowie zur Wahrung des Abstands zum Wald. Gleichzeitig bildet diese Fläche den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft.

Am östlichen Plangebietsrand ist eine ca. 0,32 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der Kinderspielplatz ist neben der Bedarfsdeckung für das Neubaugebiet und die umgebenden Wohngebiete auch im funktionalen Zusammenhang mit den benachbarten öffentlichen Einrichtungen wie Mehrzweckplatz, Grundschule und Kindergarten zu sehen. Fußwegeverbindungen schaffen die notwendige Durchlässigkeit und Verbindung zwischen diesen Nutzungen. Die konkrete Ausgestaltung des Spielplatzes, die Geländeprofilierung, die Wegeführung und die Bepflanzung bleiben einem gesonderten Fachplan vorbehalten.

und sind deshalb in dem Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt. Die Anlage von Wegeflächen innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen ist für deren innere Erschließung obligatorisch, ohne dass hierfür ein Festsetzungserfordernis besteht.

### **7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB**

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine ca. 1,11 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Zweck des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung überlagert planungsrechtlich als unselbständige Festsetzung die festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Detaillierte Angaben zu den geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Am westlichen bzw. nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Plangebietes ist zum Zweck der Aufwertung des Ortsrands aus landschaftsgestalterischen und raumbildenden Gründen die Bildung einer deutlichen Zäsur zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der (künftigen) Wohnbebauung mittels Eingrünung des neugebildeten Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft dringend erforderlich. Hierzu wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen auf privaten Grundstücksflächen als Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt.

Des Weiteren besteht parallel zur Halinger Dorfstraße das Erfordernis eines raumbildenden Übergangs von der vorhandenen zur geplanten Bebauung mittels Bepflanzung. Deshalb ist auch hier die Festsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB getroffen. Diese Randeingrünung soll die Pflanzdichte einer normal üblichen Grundstücksabschirmung aufweisen. Durch das Pflanzgebot werden daher keine besonderen Aufwendungen notwendig, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen oder eine Wertminderung des Grundstücks bewirken. Mit Entschädigungen aufgrund des Pflanzgebots ist daher nicht zu rechnen. Auf die explizite Ausweisung privater Grünflächen wird verzichtet, damit die mit Pflanzgebot versehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen anteilig auf die für das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden dürfen.

Darüber hinaus ist im Bereich des geplanten Spielplatzes eine entsprechende Eingrünung festgesetzt, damit die öffentliche Grünfläche räumlich gefasst und von den Privatgärten getrennt ist.

Bei allen festgesetzten Pflanzstreifen bzw. Pflanzgeboten sind aus ökologischen Gründen heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Beiderseits des vorhandenen Baches Abendsiepen ist ein erhaltenswerter Baumbestand mit alten Eichen vorhanden. Da der Zusammenhang des Bachbewuchses auch künftig erhalten bleiben soll, wird der bachbegleitende Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Auf private Grundstücksflächen entfallen von dem insgesamt ca. 0,17 ha großen Bereich rund 0,12 ha.

Als weitere Maßnahme ist auf je angefangene 500 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum anzupflanzen. Zu Einem dient diese Maßnahme einer gewollten Durchgrünung des Gebiets, zum Anderen werden bei der gewählten Bezugsgröße der zugrunde gelegten privaten Grundstücksgrößen genügend Spielräume gewahrt, die u.a. auch den Belangen des Nachbarrechts Rechnung tragen und somit auch die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung garantieren.

Darüber hinaus wird zur räumlichen Gliederung des Straßenraumes und zur Förderung des Mikroklimas im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen das Anpflanzen von 12 Straßenbäumen festgesetzt, wobei die genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt, um auf zukünftige verkehrstechnische Erfordernisse flexibel reagieren zu können.

Grundsätzlich sind aus ökologischen Gründen und zur Förderung eines gesunden Mikroklimas innerhalb des Wohnumfeldes die Grundstückflächen, die nicht überbaut werden, unversiegelt zu belassen.

### **7.8 Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind**

Ein bereits bestehendes und ein geplantes Leitungsrecht von 3 m Breite sowie ihre Zuordnung zu den jeweils Begünstigten, nämlich der Stadt Menden und des Erschließungsträgers, sind durch zeichnerische Festsetzung im Plan gesichert. Sie dienen im Bereich Flur 4, Flurstücke 187 und 637 sowie im Bereich Flur 3, Flurstücke 193 und 345 der Durchleitung von Niederschlagswasser als Zubringer zum Regenrückhaltebecken bzw. der ordnungsgemäßen Ableitung des Abwassers zur vorhandenen Kanalisation.

Darüber hinaus wird der Wasserlauf des Baches Abendsiepen in dem Bereich, in dem dieser verrohrt durch ein Privatgrundstück geführt wird (Flur 3, Flurstück 118), mit einem entsprechenden Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Im westlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes ist in Fortführung der neu geplanten Erschließungsstichstraße zusätzlich ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht von 4 m Breite zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Lage dieses Leitungsrechts ist erschließungstechnisch bedingt und dient insbesondere der Erschließung eines Hinterliegerters.

Im östlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes wird durch die Festsetzung von Flächen mit entsprechenden Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten eine Wegeverbindung zu den nördlich angrenzenden Grünflächen zum Zwecke der Naherholung für die Allgemeinheit bzw. für die Bewirtschaftung der Grün- und Wasserflächen gewährleistet. Zu diesem Zweck werden von der Ringschließung abgehend an zwei Stellen 4 m breite Flächen festgesetzt, die als Verbindungs- und Wirtschaftswege genutzt werden können.

Darüber hinaus werden zwei Flächen mit entsprechenden Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die im Sinne von öffentlichen Fuß- und Radwegen die geplante Ringschließung mit dem Umfeld verbinden und in einem Fall zusätzlich der Grundstückerschließung dienen. Bei dem westlichen Verbindungsweg handelt es sich um einen Fußweg zur benachbart geplanten Stichstraßenerschließung, der über ein entsprechendes Gehrecht planungsrechtlich gesichert wird. Mit dem östlichen Verbindungsweg soll ein bequemer Zugang zum geplanten Kinderspielplatz und darüber hinaus einen ungefährdeten Zugang zu Kindergarten und Grundschule ermöglicht werden. Die Wegebreite von jeweils ca. 3,0 m ist so gewählt, dass auch Wartungsfahrzeuge die Wege befahren können und beim östlichen Weg die Grundstückerschließung eines Hinterliegerters gewährleistet ist.

Mit der Ausweisung der geplanten kurzen Verbindungswege als Flächen, die mit Geh-/ Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind, soll hinsichtlich der nachfolgenden Ausbauplanung bzw. der künftigen Lage und Nutzung dieser Flächen eine größere Flexibilität ermöglicht werden, als dies durch die Festsetzung von entsprechenden Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB erreichbar wäre.

## **7.9 Denkmalschutz/Bodenkulturgüter nach § 9 (6) BauGB**

In dem nördlich des Plangebiets gelegenen, direkt angrenzenden Waldgebiet ist ein schutzwürdiger Bodendenkmalstandort erfasst. Es handelt sich um die Überreste des Adelssitzes Osthöfen, die unter dem Laubwald vermutet werden. Laut Beschreibung des Kulturamtes des Märkischen Kreises von 1989 hat das Gelände relativ große Ausmaße (inkl. Wälle und Plateaus) wobei die Gräben noch erkennbar sind. Es wird eine kreisrunde Parzelle von 300 bis 350 m Durchmesser beschrieben, deren Ostseite von einem kleinen Erosionsgraben umgeben ist. Im Westen und Südosten sind kleine Erosionstäler mit Wallzwischenstücken vorhanden. An der Südseite befindet sich auf etwa 150 m Länge ein etwa 1 m breiter Wall mit Graben. Derzeit ist das Gelände stark bewachsen.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis zu den zu beachtenden Belangen der Bodendenkmalpflege im Falle unerwartet freigelegter bodenarchäologischer Funde.

## **7.10 Nachrichtliche Übernahme**

Die nachrichtliche Übernahme von Darstellungen im Plan beschränkt sich auf die Darstellung des Bachs Abendsiepen und die Gestaltungssatzung für das Plangebiet.

## **7.11 Wasserlauf**

Der vorhandene Verlauf des Bachs Abendsiepen wird durch die vorliegende Bauleitplanung bis auf die Anlage der Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken nicht verändert, da er u.a. Vorflut für die angrenzenden Grundstücke der Straße Osthöfen ist (siehe auch Punkt 8).

## **7.12 Gestaltungsvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine eigenständige Gestaltungssatzung nach § 86 (1) Nr. 1 und 4 BauO NW erlassen. Auf dieser Grundlage soll u.a. das orts- bzw. dorftypische Erscheinungsbild in dem Plangebiet fortgeführt werden. Der Regelungsgehalt der Satzung konzentriert sich diesbezüglich auf ein wesentliches Merkmal, nämlich die Dachgestaltung in Form von Dachform und Dachneigung in Verbindung mit Drempeelhöhen sowie Dachdeckung und Dachaufbauten. Zum Zweck eines möglichst geringen Versiegelungsgrades innerhalb des Baugebietes werden weitere Regelungen für unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, private Kfz-Stellplätze und deren Grundstückszufahrten sowie Standplätze für Abfallbehälter getroffen. Außerdem erfolgt im Zusammenhang mit der Wahrung der Maßstäblichkeit und des Erscheinungsbildes des Straßenraums sowie der Schaffung von u.a. Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum eine Regelung zur Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen.

Darüber hinaus wird im Bereich des Neubaugebietes die Firstrichtung von Hauptgebäuden gemäß § 86 (1) und (4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäudekörper entlang der öffentlichen Straßen gewährleistet werden. Die Traufständigkeit der Baukörper, die auch prägend für das bauliche Umfeld ist, soll im Neubaugebiet weiterentwickelt werden. Im überwiegend bebauten Bereich entlang der Halinger Dorfstraße bzw. der Straße Osthöfen wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, da hier aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Bautätigkeit kein Regelungserfordernis gesehen wird.

## 8 Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)

Aus den hydrogeologischen Untersuchungen von 2001 geht hervor, dass die Versickerung der Niederschläge aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nicht in Frage kommt. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer müssen daher einem Vorfluter zugeführt werden.

Außerhalb des Plangebiets können bei Starkregenereignissen im Bereich des Baches Abendsiepen aufgrund der jetzigen Verhältnisse immer wieder landwirtschaftliche Flächen überflutet werden. Auf der Grundlage entsprechender Gutachten sollte die Lage und die Größenordnung eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens ermittelt werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des Bachlaufs Abendsiepen entsprechend seines ursprünglichen Verlaufs mit dem Ziel geprüft, die hydraulische und die gewässerökologische Situation zu verbessern und somit ein naturnahes Gewässer zu schaffen, das eine hohe Wertigkeit als Ausgleichsmaßnahme für die im Plangebiet vorgenommenen Eingriffe erhalten sollte. Im Ergebnis stellt sich allerdings heraus, dass die mit der Umlegung erforderlich werdenden dauerhaften Bauwerke für die Regenrückhaltung, die Bedienungswege und die eventuell möglichen Schädigungen des vorhandenen Baumbestands selbst einen derart massiven Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, dass von dieser Variante abzusehen ist.

Die Abflussverhältnisse des Gewässers wurden eingehend untersucht. Ebenso wurden auf der Grundlage einer Grundwassersimulation die erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen (RRB) hinsichtlich des Einflusses auf das Umfeld hydrologisch und geologisch untersucht. Eine Verschlechterung der bestehenden Abflussverhältnisse sowie Beeinträchtigungen des Umfelds, z.B. der angrenzenden Waldflächen, durch die Erschließung und wasserbauliche Maßnahmen sind nach diesen Ergebnissen auszuschließen. Vielmehr sind Verbesserungen zu erwarten. Weitere Details Aussagen bleiben der Fachplanung und dem zugehörigen wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Demzufolge wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wie folgt geregelt:

Der Bachlauf Abendsiepen bleibt in seiner heutigen Lage erhalten. Der vorhandene verrohrte Regenwasserkanal aus der Ortslage Halingen wird am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nördlich angrenzend an den Spielplatz) als offener Graben geführt. Aus topografischen und hydraulischen Gründen erfolgt die Regenrückhaltung in zwei baulich getrennten RRB. Für die vorhandenen Niederschläge des Teilgebiets Halingen sowie das zusätzlichen Niederschlagswasser des Bebauungsplangebiets Abendsiepen wird ein Regenrückhaltebecken für eine gedrosselte Einleitung in den Bach Abendsiepen errichtet. Die über den natürlichen Abfluss hinausgehenden Wassermengen des Bachlaufs werden über ein weiteres Regenrückhaltebecken gepuffert. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Bebauungsplangebiets erfolgt grundsätzlich in den offenen Graben bzw. in das östliche der beiden Regenrückhaltebecken. Beide Regenrückhaltebecken erhalten ein gemeinsames Drosselbauwerk mit einem gemeinsamen Abfluss in den Vorfluter und je eine Rampe als Zufahrtsmöglichkeit. Beide Becken werden als Erdbecken (Trockenbecken) mit einer Regelböschungsneigung von 1 : 3 gestaltet. Das Rückhaltevolumen des westlichen RRB für die über den natürlichen Abfluss hinausgehenden Wassermengen des Bachlaufs beträgt ca. 800 qm. Die Wassermengen werden über einen möglichst einfachen Überlauf vom Bach in das RRB geleitet. Der mittlere Beckenabfluss beträgt  $Q_{ab} = 26,0$  l/s. Ein separater Notüberlauf ist nicht geplant, da das Bachwasser, das im Falle eines Volleinbaus des RRB nicht mehr aufgenommen werden kann, direkt im Bachlauf verbleibt. Das Rückhaltevolumen des östlichen RRB für die vorhandenen Wassermengen der Ortslage Halingens bzw. der zusätzlichen Mengen des Neubaugebiets beträgt ca. 2.000 qm. Der mittlere Beckenabfluss beträgt  $Q_{ab} = 65,0$  l/s. Der Notüberlauf erfolgt in die geplante Vorflut beider Becken.

## **9 Abfallentsorgung**

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgen durch die geregelte Müllabfuhr. Für das Ablagern von Boden- und Bau-schutt stehen entsprechende Deponien des Märkischen Kreises zur Verfügung.

Im Plangebiet besteht erwartungsgemäß Bedarf an einem Standort für Container zur Sammlung von Sekundärrohstoffen. Öffentliche Verkehrsflächen stehen dafür ausreichend zur Verfügung; auf eine konkrete Festlegung des Standorts wird verzichtet, weil erst nach Vorliegen der Straßenausbauplanung und fortgeschrittener Besiedlung die Standorte erkennbar sind, an denen Grundstückszufahrten und Straßenraumausstattung nicht hinderlich sind.

## **10 Abstand zum Wald**

Der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 - Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben – (Mbl. NW. 1975, S. 1477) fordert aus Sicherheitsgründen sowie im Interesse der Erhaltung der Waldfunktionen die Einhaltung eines Abstands von 35 Metern zwischen überbaubarer Fläche und Wald. Mit Ziffer 72.23 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NW ( VV BauO NW ) 1995 gibt es nunmehr eine neue Grundlage: Rechtsgrundlage für den Runderlass bildet § 46 Landesforstgesetz NRW. Wesentlich für die Bauleitplanung sind die damit verbundenen Inhalte und Absichten: Die Sicherheit von Menschen und Gebäuden ist nicht gewährleistet, wenn bebaute Flächen zu dicht an den Wald heranreichen, weil die latente Gefahr besteht, dass Bäume umstürzen, Äste abbrechen oder Waldbrände auf die Bebauung übergreifen. Hinzu kommt die Gefahr der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen sowie die lästige Beschattung. Außerdem sind auch die Waldflächen selbstbrandgefährdet, denn Waldbrände gehen häufig von bebauten Bereichen aus. Daher ist ein angemessener Sicherheitsabstand der Bebauung vom Wald auch zur Walderhaltung erforderlich.

Die aus forstlicher Sicht erforderlichen Abstände zwischen der geplanten Bebauung und dem nördlich angrenzenden Wald sind regelmäßig mit deutlich mehr als 35 m Abstand eingehalten. Lediglich bei 2 Baugrundstücken beträgt der ab der rückwärtigen Baugrenze gemessene Abstand ausnahmsweise 30 m. Der straßenbegleitende Verlauf der künftigen Bebauung weist eine stringent festgesetzte Anordnung der Baufelder auf. Innerhalb der durch die Baufelder definierten Bebauungstiefe wird eine gewisse Variationsbreite mit der Möglichkeit geboten, eine optimale Besonnung der Aufenthaltsräume zu erreichen (vgl. Punkt 7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO). Selbst bei einer maximalen Ausnutzung dieser beiden Baufelder ist immer noch ein hinreichend großer Abstand zum Wald gewährleistet.

Für die Errichtung baulicher Anlagen in weniger als 100 m Abstand zum Wald wird auf die Erfordernisse im Sinne des § 47 Landesforstgesetz NRW hingewiesen.

## **11 Darlegung und Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgleichsbedürftig sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Maßnahmen zur öffentlichen Erschließung und der mit der Schaffung von Baurechten verbundenen Bodenversiegelung bisheriger Außenbereichsgrundstücke. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich

nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; dies gilt für die Baulücken entlang der Halinger Dorfstraße und der Straße Osthöfen.

Sowohl die Bestandsanalyse, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als auch die Ausgleichsflächenzuweisung mit den zur Kompensation benötigten Maßnahmen werden im Umweltbericht ausführlich in den Kapiteln 3, 4 und 5 erläutert.

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich der Neubaugebiete wird im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt Menden und den jeweiligen Erschließungsträgern geregelt.

## **12 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Aspekte sind im Umweltbericht in den Kapiteln 2.5 - Klima und Lufthygiene und 2.6 - Lärm ausführlich dargelegt.

## **13 Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB - 4. Teil - sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Öffentliche Verkehrsflächen werden durch private Erschließungsträger hergestellt und entsprechend des zugehörigen städtebaulichen Vertrags übergeben.

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen verbleiben in Privateigentum. Die Grundstückseigentümerin hat zugunsten der Stadt Menden eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Dadurch ist die Verfügbarkeit der Fläche für die öffentliche Hand in jedem Fall dauerhaft gesichert.

Für den Fall, dass bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, soll der Bebauungsplan hierfür die Grundlage bilden. Von den gesetzlichen Möglichkeiten der Enteignung im Sinne des BauGB - 5. Teil - soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn eine gütliche Einigung nicht zu erreichen ist.

## **14 Verwirklichung der Planung**

Für die Erschließung der Teilbereiche des Neubaugebiets sollen zwischen der Stadt Menden und privaten Erschließungsträgern jeweils städtebauliche Verträge abgeschlossen werden.

## **15 Kostenübersicht**

Sämtliche Kostenangaben sind überschlägig ermittelte Kostenschätzungen (Stand Februar 2006), die als Anhaltspunkt für die Finanzierung bzw. den Kostenrahmen insgesamt zu verstehen sind.

Gesamterschließungskosten	1.072.000 €
davon Straßenbau (einschließlich Fußwege)	345.000 €
Kanalbau	300.000 €
Kosten für die Regenrückhaltung und Öffnung Regenwasserkanal	246.000 €
sonstige (z.B. Vermessung, Beleuchtung, Planung)	181.000 €

Die Kostenverteilung wird zwischen der Stadt Menden und den jeweiligen Erschließungsträgern mittels städtebaulicher Verträge so geregelt, dass die Erschließungsträger die Planungs- und Erschließungskosten sowie die anfallenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen übernehmen. Eine Ausnahme bilden in diesem Zusammenhang die ermittelten Kosten für die geplante Regenrückhaltung.

Der Bebauungsplan ist als Auslöser der Gesamtmaßnahme Regenrückhaltung zu betrachten. Das Neubaugebiet verursacht selbst nur einen relativ kleinen Anteil daran. Der Anteil der Erschließung an den Kosten der Regenrückhaltung beträgt 14 % (davon 12,5 % für den östlichen Teilbereich), das entspricht einem Kostenbeitrag von rund 35.000 € (bzw. rund 31.000 € für den östlichen Teilbereich).

Für den verbleibenden Betrag, der von dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Menden zu tragen ist, werden die entsprechenden Mittel im Wirtschaftsplan eingestellt.

## 16 Flächenbilanz

<b>Fläche nach der Art der Nutzung</b>	<b>Angabe in ha (gerundet)</b>	<b>Angabe in % (gerundet)</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,20	72
davon		
Private Flächen für Anpflanzungen oder Erhalt	0,27	4
Wegeflächen (mit Geh-/Fahrrechten zugunsten Dritter belastet)	0,05	0
öffentliche Verkehrsfläche	0,58	8
öffentliche Grünfläche	1,49	20
davon		
Spielplatz	0,32	4
Sukzessionsfläche und Niederschlagsentwässerung	0,40	5
Regenrückhaltung und Begleitgrün	0,77	11
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,11	15
<b>Σ</b>	<b>7,27</b>	<b>100</b>

Velte  
Technischer Beigeordneter