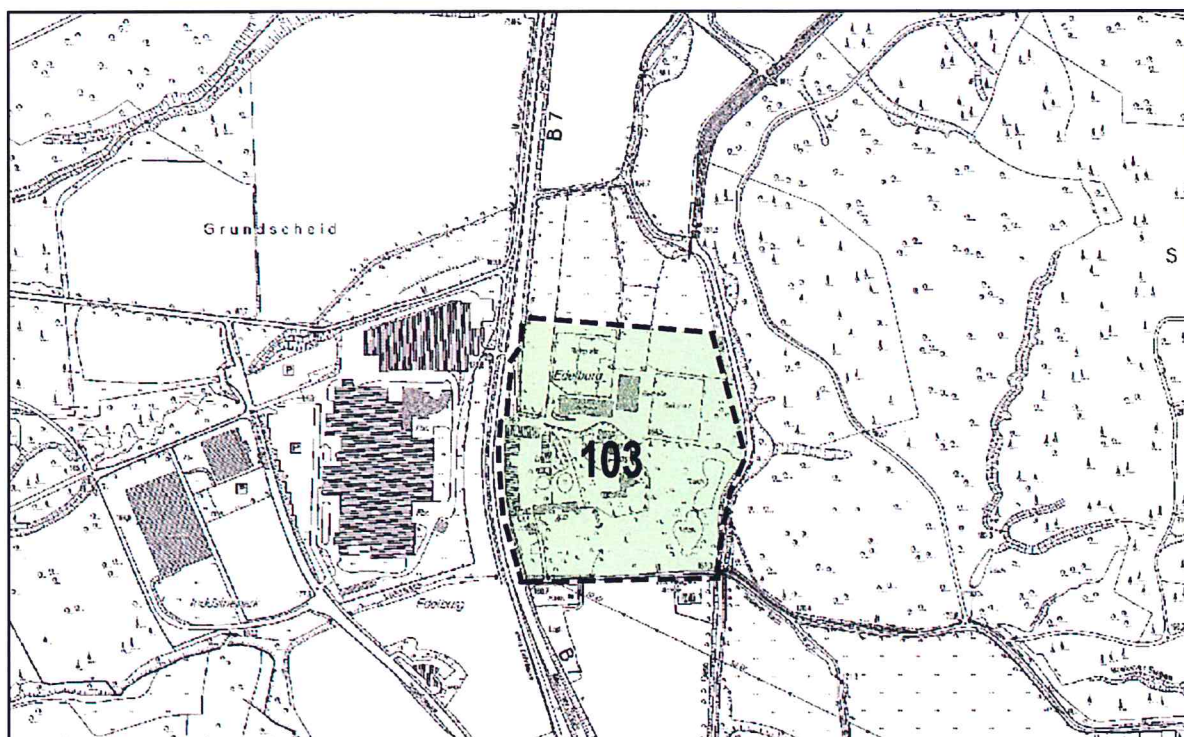




Begründung zum

Bebauungsplan der Stadt Hemer Nr. 103 „Gut Edelburg“

Vorhabenträgerin:

Forst- und Renteverwaltung Edelburg
de Becker-Remy
Edelburg 7
58675 Hemer

Verfasserin:

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner
Am Holzbach 46
48231 Warendorf
Tel. 02581-6383-0
Fax. 02581-6936
Email mail@kr-architekten.de
Internet www.kr-architekten.de

Begründung (Teil A)

1. Allgemeine Planungsvorgaben

- 1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Derzeitige Situation im Bebauungsplanbereich und Ziele der Planungen

2. Festsetzungen und Erläuterungen zur baulichen Nutzung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung

3. Belange des Verkehrs

- 3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- 3.2 Individualverkehr
- 3.3 Ruhender Verkehr

4. Belange der Ver- und Entsorgung

- 4.1 Entwässerung, Trink- und Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikation
- 4.2 Abfallentsorgung/Wertstoffsammlung

5. Umweltauswirkungen

- 5.1 Umweltbericht
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Klimaschutz

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

- 6.1 Immissionsschutz
- 6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 6.4 Nachbarschaft zum Störfallbetrieb Fa. GROHE AG, Werk Hemer

7. Flächengliederung

8. Kosten

Anlagen

Anlage 1 : Begründung Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 103 „Gut Edelburg“, Stand 01.04.2014.
Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (AVP) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 103 „Gut Edelburg“, Stand 05.06.2013.
Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf

- Anlage 3 :** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 103 „Gut Edelburg, Stand 15.05.2013.
Verfasserin: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau
- Anlage 4 :** Schalltechnischer Messbericht zur Ermittlung der Geräuschentwicklungen des Industrieparks Edelburg auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Gut Edelburg, Stand 02.08.2013.
Verfasserin: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau
- Anlage 5 :** Gutachten zu Empfehlungen für Abstände und Maßnahmen (Störfallbetrieb Fa. GROHE AG, Werk Hemer) Stand 19.03.2014
Verfasser: Dipl.-Ing. D. Hendrich, TERRA Umwelt Consult GmbH, Neuss

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Gut Edelburg“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst das Gut Edelburg an der Bundesstraße B 7. Die Hofanlage soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, bei der die denkmalgeschützten Gebäude und der denkmalgeschützte Landschaftsgarten langfristig erhalten werden sollen. Geplant ist, die Stallanlagen, das Bauern- und das Herrenhaus als Hotel mit Konferenz- und Tagungsräumen sowie Gastronomie und Veranstaltungsräumen umzunutzen. Des Weiteren ist die Errichtung eines Neubaus für die Nutzung Hotel im Kontext zur historischen Hofanlage geplant.

Ziel der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hemer ist die bisherige Grünflächendarstellung und dargestellte Fläche für die Landwirtschaft der zukünftigen Nutzung anzupassen und ein Sondergebiet „Hotel und Reitanlage“ sowie Grün- und Landschaftsflächen darzustellen.

Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 103 aufgestellt. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die geplante Nutzung der Hofanlage „Gut Edelburg“ als „Hotel und Reitanlage“ planungsrechtlich zu sichern, da der Planbereich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Der Einleitungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509) bekanntgemacht. Die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ist erfolgt am 22.01.2014.

Die Öffentlichkeit wurde an den vorgenannten Planverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGB I. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung in Form der Einzelunterrichtung beteiligt. Für diese Einzelunterrichtung hat die Stadt Hemer alle Interessierten in der Zeit vom 05.07.2012 bis einschließlich dem 06.08.2012 in das Rathaus der Stadt Hemer, 7. Etage, eingeladen. Die Planunterlagen lagen zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus.

Der städtebaulichen Neuordnung und der stadtgestalterischen Planung zugrunde liegt die gemeinsam mit der Vorhabenträgerin, der Forst- und Renteverwaltung Edelburg de Becker-Remy erarbeitete Konzeption des Planungsbüros Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH, Architekten BDA + Stadtplaner, Warendorf.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 „Gut Edelburg“ befindet sich im Stadtgebiet Hemer, Gemarkung Becke, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 300, 301, 303, 304, 312, 393, 395, 789 und 790 (Teilfläche).

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 7 und im Osten an das Gewässer Oese und im Weiteren an ausgedehnte Waldflächen. Nach Norden und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen an den Planbereich an.

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Besitz der Forst- und Renteiverwaltung Edelburg de Becker-Remy.

Beim Aufstellungsbeschluss umgrenzte das Plangebiet nach Norden einen größeren Bereich an Freifläche bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen als in der jetzigen Darstellung. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde dargelegt, dass in diesem Bereich ein Planfeststellungsverfahren zur Bundesautobahn A 46 (Autobahnzubringer / Auffahrt) vorliegt.

Um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können, wurde seitens Straßen.NRW Hagen vorgeschlagen, den für die Autobahn benötigten Flächenanteil aus der Planabgrenzung herauszunehmen und das Plangebiet dem entsprechend zu verkleinern.

Die Abgrenzung ist so erfolgt, dass eine 20 m Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand und eine 40 m Anbaubeschränkungszone berücksichtigt werden.

Die Fläche der Bundesautobahn einschließlich der Schutzzonen liegt somit komplett außerhalb des Bebauungsplans.

1.3 Derzeitige Situation im Bebauungsplanbereich und Ziele der Planungen

An der Bundesstraße 7 zwischen Hemer und Menden liegt die historische Hofanlage Edelburg. Dem ehemaligen Wasserschloss, mit zweigeschossigem rechteckigem Herrenhaus aus der Zeit um 1600, ist ein mächtiger, wahrscheinlich älterer, runder Eckturm angegliedert.

Des Weiteren besteht das denkmalgeschützte Ensemble aus einem an das Herrenhaus angebauten Galeriegebäude im Rundbogenstil mit 2 Geschossen und 5 Achsen.

Angrenzend an die Galerie liegt ein Nebenbau als nachklassizistisches Wohnhaus mit 7 Achsen. Entlang der B 7 befinden sich Ökonomiegebäude mit Mezzanin und Flachgiebeln als Straßenriegel.

Das Ensemble komplettieren eine Scheune mit Mezzanin und großen Segmentbogentoren sowie ein Querbau auf dem Hofraum mit turmartigem Satteldachgiebelhaus und weitem Dachüberstand.

Südlich und östlich angrenzend an die Hofanlage befindet sich der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Landschaftsgarten mit kleinem Grabensystem, welches durch die nahe gelegene Oese gespeist wird.

Die Gesamtanlage der Edelburg besitzt in der Stadt Hemer Seltenheitswert.

An der Erhaltung und Nutzung besteht ein öffentliches Interesse. Dies wurde bereits mit der Eintragung in die Denkmalliste 1985 vermerkt.

Derzeit werden das Herrenhaus und das Galeriegebäude zu privaten Zwecken vom Herrn Baron Paul-Emmanuel de Becker-Remy genutzt und befinden sich in guten baulichen Zustand. Der nachklassizistische Nebenbau wird derzeit nicht genutzt und ist renovierungsbedürftig.

Die zum Ensemble gehörigen Nebengebäude und Scheunen werden teilweise als Pferdeställe genutzt oder stehen leer. Der bauliche Zustand der Nebengebäude und Scheunen ist ebenfalls renovierungsbedürftig.

Des Weiteren befinden sich auf dem Plangebiet die Renteiverwaltung Edelburg (in einem separaten Gebäude, s. Planzeichnung), eine im Zuge der Umsetzung der neuen Planungen abgängige freistehende Villa ohne Erhaltenswert sowie im nördlichen Planbereich 2 Reithallen mit entsprechenden Nebenanlagen. An die Reithallen schließen sich im Norden und Osten Reitplätze und Weideflächen an.

Ziel der Planungen ist es, auf der historischen Hofanlage der Edelburg und Hinzunahme neuer baulicher Strukturen, die diese ergänzen und stützen, einen Hotelbetrieb mit Gastronomie und Tagungsmöglichkeiten zu installieren.

Als Neubau soll ein 2-flügeliges 3-geschossiges Hotelgebäude entstehen, welches mit der historischen Hofanlage und dem Herrenhaus korrespondiert.

Bezüglich der Einbindung des neuen Gebäudes in das historische Gesamtbild gab es im Zuge von Vorplanungen zum Bebauungsplan eine intensive Abstimmung und einen Konsens mit den zuständigen Denkmalbehörden.

Die Nutzung als Pferdeställe soll in den historischen Nebengebäuden aufgegeben werden. Diese sollen renoviert und ebenfalls der Nutzung der Hotelanlage zugeführt werden.

Die freistehende Villa (Hausnummer 9 und 11) ist in ihrem baulichen Zustand nicht erhaltenswert und soll abgerissen werden. Der Standort der Villa und der umgebende Garten sollen in das Gefüge des denkmalgeschützten Landschaftsgartens aufgenommen werden und diesen erweitern.

Eine der beiden bestehenden Reithallen soll einer Nutzung als Betriebsgebäude für die Hotelanlage zugeführt werden. Im Bereich der zweiten Reitanlage sind kleinflächige Erweiterungen durch Stallungen geplant.

2. Festsetzungen und Erläuterungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der historischen Hofanlage Edelburg und dem künftig als Betriebesgebäude dienenden Bestandes wird ein Sondergebiet mit der Definition „Hotel“ festgelegt.

Hier ist für die Zukunft die Entwicklung des Standorts eines Hotelbetriebs mit ca. 80 Betten sowie Gastronomie und Tagungsräumen vorgesehen.

Hieran nördlich angrenzend wird ein weiteres Sondergebiet mit der Definition Reitanlage ausgewiesen. Dies dient dazu, den bestehenden Strukturen und Nutzungen einen bauleitplanerischen Rahmen zu geben und geringfügige Erweiterungen zu strukturieren.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Bestands- und Nutzungsstruktur, und um ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungen zum Bestand zu gewährleisten, wird das Baufeld des Neubaus des Hotels mittels der Definition der Maße der baulichen Nutzung zu Trauf- und Firsthöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse differenziert ausgewiesen.

Als städtebaulich regulierende Maßnahme zur Förderung einer homogenen Einfügung in das historische Gefüge der Hofanlage Edelburg wird die Firsthöhe auf 12,00 m als Maximalwert und die Traufhöhe auf 7,00 m als Maximalwert begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den Neubau Hotel auf maximal 3 festgelegt. Das dritte Vollgeschoss befindet sich im Dachbereich.

Zu diesem Zwecke sind großflächige Dachaufbauten zugelassen.

An den Gebäudegiebelseiten müssen die Dachaufbauten jedoch von der Giebelfläche zurück versetzt werden, um das Erscheinungsbild der Gebäudegiebel zu stärken (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Um die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs sicherzustellen, werden gem. § 23 BauNVO Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Eingrenzung nicht überschreiten. Entlang der Baulinien besteht ein Anbaugesbot, die Baugrenzen lassen innerhalb der Baufelder variable Gestaltungen zu.

Die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien beim Neubau Hotel definiert des Weiteren den denkmalpflegerisch gewünschten Freiraum zwischen dem Herrenhaus und der neuen Baustrukturen und lässt den Blick und die Anbindung der Hofanlage in den angrenzenden Landschaftsgarten frei.

Bei den Bestandsgebäuden des historischen Ensembles sowie der Rentei, dem künftigen Betriebsgebäude und den Reitställen wurden Baugrenzen und Baulinien zumeist unmittelbar dem Bestand folgend definiert. Dies soll die gegebenen Strukturen stützen und erhalten.

Im Bereich der Reitanlage sind kleinflächige Ergänzungen der bestehenden Gebäude möglich. Hier wurde ebenfalls die Festlegung einer maximalen Traufhöhe getroffen, um mögliche zukünftige Planungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

3. Belange des Verkehrs

3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung zu erreichen.

3.2 Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung und gleichzeitige Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 7.

Die Ein- und Ausfahrtssituation in das Plangebiet und zur Edelburg ausgehend von der Bundesstraße ist differenziert geregelt und bleibt wie im Bestand erhalten.

Von Hemer aus in Fahrtrichtung Menden kann der PKW-Verkehr direkt hinter dem letzten Scheunengebäude der Hofanlage rechts einbiegen. In entgegengesetzter Richtung ist die Einbiegung zur Hofanlage Edelburg über eine bestehende Auffahrtsspur möglich.

Diese Spur dient in beiden Richtungen auch der Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Bundesstraße. Zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten ist ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt ge-

kennzeichnet, um zu verhindern, dass unkontrolliert in die Bundesstraße oder von ihr ausgehende abgelenkt wird.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Ausweisung einer Verkehrsfläche entlang der Oese mit der Zweckbestimmung „Fläche für den Radverkehr“ geprüft.

Die Oese liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Grundsätzlich steht die Vorhabenträgerin dem Anliegen, entlang der Oese einen Radweg zu errichten, positiv gegenüber. Ggf. könnten sich durch eine Entwicklung eines Radwegenetzes vorbei an der Edelburg Synergien für die künftigen gastronomischen Angebote der Anlage ergeben.

Bislang bestehen jedoch noch keine konkreten Planungen und Umsetzungskonzepte für die Errichtung einer Radwegeverbindung entlang der Oese. Daher wurde dieser Punkt in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nicht weiter verfolgt.

3.3 Ruhender Verkehr

Unmittelbar angrenzend an die bestehenden Zu- und Abfahrten soll eine baumbestandene Stellplatzanlage den Bedarf an Parkmöglichkeiten für den Hotel-, Gastronomie- und Tagungsbetrieb abdecken. Ziel ist es, die innere Struktur der Hofanlage Edelburg / den künftigen Hotelbetrieb von PKW-Verkehr frei zu halten.

Die Stellplatzanlage soll mit Bäumen strukturiert werden (s. Umweltbericht). Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Insgesamt können 86 Stellplätze auf der mit ST gekennzeichneten Fläche nachgewiesen werden.

Die Errichtung der Hotelanlage mit ca. 80 Zimmern löst gem. § 51 BauO NRW (1 Stellplatz für jeweils 2-6 Betten) einen Stellplatzbedarf von 15 bis maximal 45 Stück aus.

Hinzu kommen Stellplätze, die für die Gastronomie vorgesehen werden müssen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze muss im Zuge der Genehmigungsverfahren der konkreten Hochbauten geführt werden. Die angebotene im Bebauungsplan ausgewiesene Stellplatzfläche ist hierzu großzügig bemessen worden.

Für die Nutzung der Reitanlage ist eine Stellplatzanlage südlich der Reithalle vorgesehen. Des Weiteren befinden sich (im Bestand) südlich und östlich angrenzend an die Reithalle großräumige Flächen, die Parken für Pferdewagen, Hänger etc. ermöglichen.

In der Planzeichnung sind den vorgenannten Zielsetzungen folgend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST) ausgewiesen.

4. Belange der Ver- und Entsorgung

4.1 Entwässerung, Trink- und Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Systeme. Die Versorgung mit Trinkwasser, die Energieversorgung durch Strom und Gas sowie der Telekommunikation erfolgen durch Anschluss an das bestehende Netz.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich Gas- und Wasserhauptleitungen der Stadtwerke Hemer.

Im Bereich der Leitungstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum –Leitung, sowie keine Überbauung z.B. von Garagen zu beachten.

Entlang der privaten Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung zudem eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche ausgewiesen worden.

4.2 Abfallentsorgung/Wertstoffsammlung

Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche (B 7) ist eine ausreichende Befahrbarkeit gewährleistet.

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung ist nach dem seit Oktober 1996 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz 8KrW-/AbfG) geregelt

Der Abfall wird in der für die Stadt Hemer geltenden Weise (Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Hemer von 1998 mit III. Nachtragsänderung vom 23.07.2003) gesammelt und entsorgt.

5. Umweltauswirkungen

5.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 103 „Gut Edelburg“, Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf, liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Der Umweltbericht beinhaltet auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung (s. Kap. 6 Umweltbericht). Das Ergebnis zeigt, dass die vorhabensbedingten Eingriffe gut innerhalb des Eingriffsraumes kompensiert werden und das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Sanierungsmaßnahmen wie auch grünordnerische Maßnahmen deutlich aufgewertet wird.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst und bewertet. Zudem wurde beim amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutz eine Datenrecherche durchgeführt.

Auf diesen Grundlagen wurde eruiert, ob und welche planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebietes potentiell vorkommen können und ob sie ggf. von der Planung betroffen sein können.

Die Datenrecherche brachte keine konkreten Angaben zum Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten. Es wurden lediglich allgemeine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Kleinspecht, Schwalben, Fledermäusen, Haselmaus und diversen Amphibien gegeben.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als (Teil)Lebensraum für die potentiell

vorkommende planungsrelevante Tierarten hat. Auch ist eine planungsbedingte wesentliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und der Art. 12 und 13 FFH-RL sowie Artikel 5 Vogelschutz-RL nicht erfüllt.

Die Ausnahmeregelungen des Art. 16 FFH-RL und Art. 9 Vogelschutz-RL sind daher für diesen Planfall nicht erforderlich.

Dies wird insbesondere durch Einbindung und Erweiterung des Landschaftsgartens erreicht.

Zudem werden kurz vor Gebäudeabriss und Gebäudesanierung die entsprechenden Gebäude von einem Vogel- und Fledermausexperten hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert und erforderliche Rodungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb von Brut- und Setzzeiten durchgeführt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (AVP), Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf, liegt dieser Begründung als Anlage bei.

5.3 Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dies wird im Plangebiet mit der flächensparenden Bauweise durch die Umnutzung vorhandener Gebäude und die Konzeption einer kompakten Gebäudekubatur der Neubauten sowie durch den Abriss von ca. 1.510 m² Gebäudefläche erreicht.

Weiterhin wirkt sich die Durchgrünung des Plangebietes mit den geplanten Baumpflanzungen dem Erhalt und der Erweiterung des Landschaftsgartens ausgleichend auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus.

Zudem trägt eine energieeffiziente Bauweise zur sparsamen Energienutzung bei.

Des Weiteren sind bei der Errichtung des Hotels und der weiteren baulichen Umsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien vorzusehen.

Dies kann z.B. die Umsetzung einer zentralen Heizungsversorgung mit dem Rückgriff auf regenerative Energieträger (Hackschnitzelheizung o. Ä.) der gesamten Anlage als auch der Einsatz ressourcenschonender, regenerativer Baustoffe und Materialien sein.

Im baulichen Bestand sollten im Zuge der Sanierungs- und Renovierungsarbeiten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde zusätzliche Maßnahmen zur Wärmedämmung zum Einsatz kommen, um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und so Heizenergie und Kosten zu sparen.

Das Thema Luft und Klima ist zusätzlich im Umweltbericht behandelt.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmbelastung und der notwendigen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet hat die Maßnahmenträgerin, die Forst- und Renteverwaltung Edelburg de Becker-Remy, eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Verfasser: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Erstellungsdatum 15.05.2013).

Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan haben die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zur Grundlage.

Grundsätzlich ist zum Schutz der Wohnbebauung aktiven Lärmschutzmaßnahmen, z. B. in Form von Lärmschutzwällen und/ oder -wänden, Vorrang gegenüber passiven Schutzmaßnahmen zu gewähren.

Auf Grund der örtlichen Situation (u. a. Bestandsbebauung in unmittelbarer Nähe zur Mendener Straße) ist im vorliegenden Fall durch aktive Lärmschutzmaßnahmen kein wirksamer Schutz etwaiger schutzbedürftiger Räume vor Verkehrslärm möglich.

Daher sollten schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, insbesondere der unmittelbar an die Mendener Straße (B 7) angrenzenden Gebäude, auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (hier: insbesondere Hotelbetrieb) vor den Verkehrslärmeinwirkungen kommen somit eher passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht, die im Folgenden näher beschrieben werden.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Ausstattung der Gebäude mit Schallschutzfenstern und mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern, die als Schlafräume genutzt werden.

Unabhängig von der Einhaltung der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 /4/ zu stellen.

Dabei werden die sogenannten Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 unter Zugrundelegung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" bestimmt (siehe Tab. 4).

Der "maßgebliche Außenlärmpegel" entspricht gemäß DIN 4109 dem für den Tageszeitraum berechneten Mittelungspegel zuzüglich eines Korrekturwertes von 3 dB.

Die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Anhang 10.4 dargestellt.

Entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ergeben sich für die Außenbauteile somit die in Tabelle 4 aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$.

Da bei Außenlärmpegeln von $> 45 \text{ dB(A)}$ ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sind für betroffene Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen."

Die Bundesstraße B 7 zwischen dem geplanten SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und dem GI-Gebiet (Industriepark Edelburg) stellt die maßgebliche Immissionsquelle dar.

Die Auswirkungen des GI-Gebietes auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in einem weiteren schalltechnischen Messbericht geprüft (Verfasser: Wenker & Gesing Akustik

und Immissionsschutz GmbH, Erstellungsdatum 02.08.2013), mit dem Ziel sicherzustellen, dass eine wechselseitige Einschränkung des Gewerbegebiets und der Hotelnutzung nicht besteht.

Die Messungen sowohl zur Tages- als auch zur deutlich immissionsempfindlicheren Nachtzeit von 22.00 – 6.00 Uhr haben ergeben, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die Schalltechnischen Untersuchungen und Messberichte liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und können im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Bereich des Bebauungsplans (abgängige Villa) ist eine Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet und wird beim Märkischen Kreis als eine Fläche mit schädlicher Bodenveränderung unter der Nummer 17 00 13 geführt.

Im Zuge des geplanten Rückbaus des bestehenden Wohngebäudes auf dieser Fläche und der geplanten Erweiterung des Landschaftsgartens muss der in der Planzeichnung dargestellte Bereich gesondert nach Altlasten untersucht werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Hemer umgehend zu verständigen.

Entsprechende Hinweise wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Wasserschloss „Haus Edelburg“, welches seit dem 19.06.1985 in der Denkmalliste der Stadt Hemer eingetragen ist.

Zu der Gesamtanlage, auf die sich der Denkmalschutz erstreckt, gehören die im Eintragungsbescheid genannten Bauteile:

- a) Herrenhaus als zweigeschossiges siebenachsiges Walmdachtraufhaus,
- b) Galerie im Rundbogenstil zu 2 Geschossen und 5 Achsen,
- c) Nebenbau als nachklassizistisches Wohnhaus,
- d) Ökonomiegebäude mit Mezzanin und Flachgiebeln als Straßenriegel,
- e) Torweg als Traverse zum Herrenhaus,
- f) Scheune mit Mezzanin und großen Segmentbogentoren,
- g) Querbau, eingeschossig mit 2 Flügeln auf dem Hofraum
- h) Landschaftsgarten mit kleinem Grabensystem, das durch die Oese gespeist wird

Die Gestaltung der Denkmäler bzw. der Neubauten wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Eine denkmalgerechte Entwicklung des Landschaftsgartens, der Erweiterungen und die Gestaltung des Innenhofs sind bei den weiteren Planungen mit der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur abzustimmen.

Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfundamente, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente 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, ist die Entdeckung der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

6.4 Nachbarschaft zum Störfallbetrieb Fa. GROHE AG, Werk Hemer

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" entsteht ein schutzbedürftiges Gebiet (Hotel, Aufenthalt von Personen) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksge-
lände der GROHE AG auf der anderen Seite der Bundesstraße B7 (Mendener Straße).
Der Betriebsbereich Galvanik der Fa. GROHE AG, Werk Hemer, fällt unter die erweiterten Pflichten (§ 8 bis § 12) der 12.BIMSchV ("Störfallverordnung"), da hier in der Produktion Stoffe eingesetzt werden, die als "gefährlich" gem. § 2 Satz 1 12. BIMSChV klassifiziert sind.

Für die Analyse und Abschätzung eines möglichen Gefahrenpotentials für die geplanten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" und "Reitanlage" wurde die Firma TERRA Umwelt Consult GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.
In diesem Gutachten werden räumliche Abstände und Maßnahmen empfohlen, die das Risiko von schweren Unfällen minimieren sollen.

Das Gefahrenpotential wird in den vorliegenden Gutachten als insgesamt sehr niedrig eingestuft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines Brandes bei der Fa. GROHE ggf. (sehr) giftige Gase entstehen können, die bei entsprechender Windrichtung zu Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" führen könnten.

Das interne Notfallmanagement für das Gut Edelburg (die im Zuge der Baumaßnahmen zu erstellenden Brandschutzkonzepte) sowie das Notfallmanagement des Märkischen Kreises sind daher hierauf abzustimmen bzw. anzupassen.

7. Flächengliederung

Flächen des Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplans

Plangebietsbereich	Fläche (m²)	Anteil Plangebiet (%)
Gesamtes Plangebiet	90.735	100,00
Sondergebiet Hotel	24.910	27,45
Sondergebiet Reitanlage	27.980	30,84
Private Verkehrsfläche / L-Fläche	535	0,59
Grünfläche Schlosspark / Landschaftsgarten	37.310	41,12

8. Kosten

Zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens hat sich die Vorhabenträgerin, die Forst- und Renteiverwaltung Edelburg de Becker-Remy, verpflichtet, alle hierfür erforderlichen Planungsarbeiten sowie die notwendige Fachgutachten im Einvernehmen mit der Stadt Hemer an geeignete Planungs- und Ingenieurbüros zu vergeben und die entstehenden Kosten zu übernehmen. Die Kosten für das Gutachten zu Empfehlungen für Abstände und Maßnahmen (Störfallbetrieb Fa. GROHE AG) werden durch die Stadt Hemer getragen.

Warendorf, 01.04.2014

Verfasserin: Anne Linnemannstöns, Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner, Warendorf

Anlagen:

- Anlage 1 :** Begründung Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 103
„Gut Edelburg“, Stand 01.04.2014.
Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf
- Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Vorprüfung (AVP) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 103
„Gut Edelburg“, Stand 05.06.2013.
Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf
- Anlage 3 :** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 103
„Gut Edelburg, Stand 15.05.2013.
Verfasser: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau
- Anlage 4 :** Schalltechnischer Messbericht zur Ermittlung der Geräuschentwicklungen des Industrieparks Edelburg auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103
„Gut Edelburg, Stand 02.08.2013.
Verfasser: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau
- Anlage 5 :** Gutachten zu Empfehlungen für Abstände und Maßnahmen (Störfallbetrieb Fa. GROHE AG, Werk Hemer) Stand 19.03.2014
Verfasser: Dipl.-Ing. D. Hendrich, TERRA Umwelt Consult GmbH, Neuss



Legende

Bestand

- Gebäude, vorhanden
- Asphalt- / Pflasterflächen
- Schlosspark, strukturreich
- Schattenwege / -flächen
- Splitwege, rot
- Garten / Beettflächen
- Rasen
- flächiger Gehölzbestand / Ufergehölz
- geschnittene Hecke
- Baum, vorhanden
- Teich
- Bach
- Graben
- Grünland
- Grünlandrain, -weg / Grünlandbrache
- Hofraum, gering versiegelt
- Sandflächen (Turnier- / Dressurplätze)
- Rohbodenflächen (Reit- / Longierplätze)

Sonstiges

- Eingriffsraum (39.500 m²)
- Plangebiet B-Plan Nr. 103 "Edelburg" (90.735 m²)



Gut Edelburg Hemer Freiflächenplan Plan 1 Bestandssituation

Sachverh.	Forst- und Rentelverwaltung Edelburg Edelburg 7 58675 Hemer	 Weil · Winterkamp · Knapp Partnerschaft für Umweltpolitik 48231 Warendorf · Moßener 5 Tel.: 05181/93 66-0 Fax: 05181/93 66-1 e-mail: h.well@WWK-Umweltplanung.de
Datum:	16.04.2012	
Maßstab:	1 : 1.000	

