

**Stadt Hemer**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 78**

**“Im Hölken”**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhalt**

1. Planungsanlaß
2. Planungsziel
3. Plangebiet
4. Bestandssituation
5. Planinhalte
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Umweltbelange
10. Denkmalschutz u. -pflege
11. Altlasten

## **1. Planungsanlaß**

Die Verfuß Haus und Grund GmbH + Co. KG, Hauptstraße 88, 58675 Hemer, beabsichtigt das Plangebiet zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Grundlage hierfür ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78 „Im Hölken“.

## **2. Planungsziel**

Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäuser einschließlich der zugehörigen Erschließung. Die Ausweisung des Baugebietes dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Innenstadtnähe.

Das Planungsziel stimmt mit der Darstellung (Wohnbaufläche) im Flächennutzungsplan überein.

## **3. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des innerstädtischen Bereiches in Verlängerung der Stadtstraße „Im Hölken“. Nördlich und östlich des Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Im Süden schließt das Gebiet an die Verlängerung der Feldstraße an. Nach Westen bestehen derzeit noch Grünflächen. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 5.475 m<sup>2</sup> groß. Es erstreckt sich über die Flurstücke 518 und 536 teilweise, der Flur 22, in der Gemarkung Hemer. Die mittlere Höhe beträgt ca. 230 m ü. NN.

#### **4. Bestandssituation**

Die bestehende Straße "Im Hölken" reicht direkt bis an das Plangebiet heran. Die Grundstücke selbst sind derzeit nutzungsmäßig als Grünland anzusehen.

#### **5. Planinhalte**

Die Ausweisung der Baufenster läßt minimal 9 Einzelhäuser oder maximal 5 Einzelhäuser, 3 Doppelhäuser und 1 Hausgruppe mit bis zu 4 Reihenhäusern zu. Für die im Norden und Westen gelegenen Häuser ist eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6. Damit passen sich diese zukünftigen Gebäude der nördlich vorhandenen Bebauung an. Die später westlich zu planende Bebauung soll in ähnlicher Weise fortgeführt werden. Die übrigen Häuser können wegen der Nähe zu den bestehenden mehrgeschossigen Gebäuden bis zu zwei Geschosse aufweisen. Als Maß der baulichen Nutzung sind hier die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind Pflanzstreifen vorgesehen. Die geplante Heckenbepflanzung soll zur Durchgrünung und Bildung von einzelnen überschaubaren Wohnquartieren beitragen. Festzulegenden Anforderungen an die Bepflanzung, die nicht nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, werden Inhalt des erforderlichen Durchführungsvertrages.

Zur Sicherung der Erschließung sind Verkehrsflächen sowie Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Zur verkehrlichen Erschließung soll die vorhandene Straße "Im Hölken" mit einer Wendeanlage als Mischverkehrsfläche in das Plangebiet verlängert werden.

Die Bebauung am südlichen Rand des Plangebietes wird von der Feldstraße erschlossen. Hier sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen und auf denen die notwendige Erschließung bis zum Weiterbau der Feldstraße gesichert werden können.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Energie, Wasser u.ä. erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der entsprechenden Versorgungsunternehmen.

Zur Ableitung des Schmutzwassers wird der vorhandene Kanal in der Straße "Im Hölken" in das Plangebiet verlängert.

Wie aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten hervorgeht, ist die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken des Plangebietes aufgrund der Bodenformation und der Grundwassersituation nicht möglich. Der Gutachter rät dringend aufgrund der lithologischen Ausbildung des Gesteins von einer Versickerung im Untersuchungsbereich ab. Das Niederschlagswasser soll dennoch getrennt vom Schmutzwasser gesammelt werden und vorerst an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Im Hölken“ angeschlossen werden. Da drückendes Grundwasser nicht nur im Plangebiet sondern auch im umliegenden Stadtteil festzustellen ist, wird in absehbarer Zeit die Einleitung in einen Vorfluter erforderlich werden. Nach Fertigstellung der Ableitung kann die Niederschlagswas-

serbeseitigung aus dem Plangebiet problemlos an diese angeschlossen werden.

Aus dem hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass in bestimmten Bereichen des Plangebietes mit Schichtwasser (Grundwasser) zu rechnen ist. Bei der Ausführung der Bauarbeiten sind entsprechende fachgerechte Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der Gründung/Kellergeschosse durchzuführen.

## **8. Immissionsschutz**

Zum jetzigen Zeitpunkt wirken keinerlei Immissionen auf das Plangebiet ein.

Lärmtechnische Untersuchungen, die die Auswirkungen der westlich geplanten Westtangente auf das Wohngebiet darstellen sollen, sind ausschließlich auf diesen Bebauungsplan bezogen, nicht durchgeführt worden. Im Zusammenhang mit den Voruntersuchungen für die Westtangente werden näher liegende Bereiche überplant, die ebenfalls wohnbaumäßig genutzt werden können. Folglich sind – sofern dies überhaupt erforderlich ist – Maßnahmen im Zuge der Westtangentenplanung vorzusehen, die den Verkehrslärm unter die Richtwerte mindert, die für die Wohngebiete zulässig sind. Diese Wohngebiete sind zwischen der zukünftigen Westtangente und dem Bebauungsplanbereich „Im Hölken“ geplant. Hinzukommt, daß in der Nähe bereits existierende Wohnbebauung mit geringerem Abstand zur Trasse als dieses Baugebiet, ebenfalls lärmgeschützt sein muß.

Aus vorgenannten Gründen erübrigt sich ein besonderer schalltechnischer Nachweis im Rahmen dieses Planverfahrens.

## **9. Umweltbelange**

Als Anlage ist der landschaftspflegerische Erläuterungsbericht beigefügt. Hierin sind der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Im Zusammenhang aller Planungen in diesem Stadtgebiet, d.h. einschließlich des angrenzenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 47/I „Westtangente Nord“ sind auch die für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu sehen. So ist es landschaftsökologisch unbedeutend, wenn in diesem flächenbezogen verhältnismäßig kleinen Bebauungsplanbereich der notwendige Ausgleich nicht eben dort erreicht wird. Bei einem in Anwendung eines sachgerechten Verfahrens ermittelten Kompensationsdefizit von annähernd 40 % ist es beabsichtigt, den Vorhabenträger anteilig finanziell an anderweitig geplanten Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen. Diese Regelung bedarf der Festlegung im abzuschließenden Durchführungsvertrag.

## **10. Denkmalschutz u. -pflege**

Baudenkmalpflegerische Belange werden in dem Plangebiet nicht berührt.

Sollten aufgrund der gegebenen Situation bei den Erdarbeiten jeglicher Art bisher unbekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes anzuwenden.

## 11. Altlasten

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein ehemals militärisch genutztes Übungsgelände an. Es mussten Untersuchungen durchgeführt werden, um zu klären, inwieweit der Planbereich mit Altlasten behaftet ist. Bei den vorgenommenen Sondierungen sind dann aber keine Kampfmittel festgestellt worden. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten jedoch Funde zu Tage treten, obliegt dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg die Beseitigung. Im Durchführungsvertrag wird nochmals auf die besondere Situation aufmerksam gemacht, damit die erforderlichen Ausschachtungen sorgfältig ausgeführt werden.

Hemer im März 1999, ergänzt im Juni 1999  
Planungsbüro:

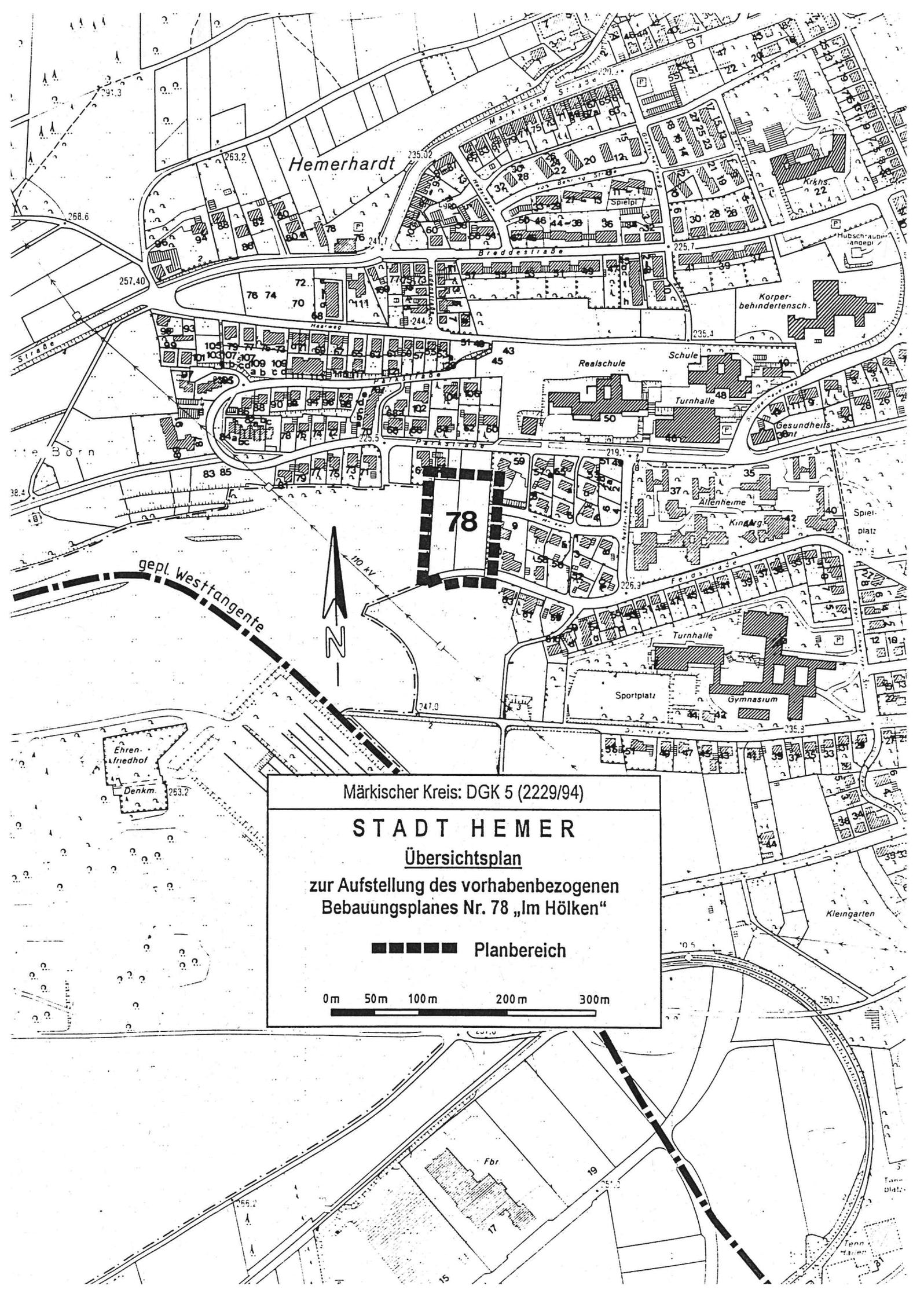
DIPL.-ING. GÜNTER WERNER  
ING.-BÜRO FÜR DAS BAUWESEN

BIEBERKAMP 12b • TEL. 0 23 73 / 98 93 - 0  
5 8 7 1 9 M E N D E N

i. A. W. W. W. W.

Vorhabenträger:

ppa Jochen Wagner  
VERFUSS HAUS + GRUND



Märkischer Kreis: DGK 5 (2229/94)

# STADT HEMER

## Übersichtsplan

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 78 „Im Hölken“

■■■■■■■■■■ Planbereich

0m 50m 100m 200m 300m

**Stadt Hemer**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 78**

**“Im Hölken”**

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER  
ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**Inhalt**

1. Allgemeines
2. Bewertung Bestand
3. Bewertung Planung
4. Ausgleich

## 1. Allgemeines

Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Entsprechend dem Bewertungsschlüssel der Stadt Hemer erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## 2. Bewertung Bestand

### Ist 1 Grünfläche

Entsprechende "Zeigerpflanzen" lassen hier auf einen hohen Stickstoffgehalt des Bodens, vermutlich durch den Eintrag von Wirtschaftsdüngern, schließen.

Demnach sind seltene Wildkraut-/Pflanzen-Arten hier nicht angesiedelt.

Die Grünfläche besteht nach überschlägiger Ermittlung zu ca. 97% aus häufig vorkommenden, kosmopolit verbreiteten Grasarten.

Folgende Gattungen wurden gesichtet:

<i>Agropyron repens</i> L.	- gemeine Quecke
<i>Alopecurus pratensis</i> L.	- gemeiner Fuchsschwanz
<i>Bromus arvensis</i> L.	- gemeine Ackertrespe
<i>Dactylis glomerata</i> L.	- Wiesenknäuelgras
<i>Lolium perenne</i> L.	- dt. Weidelgras
<i>Poa pratensis</i> L.	- gemeine Wiesenrispe

Die restlichen 3% der Fläche verteilt sich verstärkt in Randbereichen der Weide auf stickstoffholde Wildkräuter.

Folgende Gattungen wurden gesichtet:

<i>Plantago lanceolata</i> L.	- Spitzwegerich
<i>Ranunculus repens</i> L.	- Hahnenfuß
<i>Trifolium pratense</i> L.	- Wiesenklee
<i>Taraxacum officinale</i> Wig.	- Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i> L.	- große Brennessel

Aufgrund der genannten Pflanzenvergesellschaftung und der "eutrophen" Bodenverhältnisse wurde die Fläche beurteilt mit

$$5.475 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 4 = 21.900$$

**Flächenwert Bestand = 21.900**

### **3. Bewertung Planung**

A Versiegelte Flächen / geplante Verkehrswege

$$345 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0 = 0$$

B Versiegelte Flächen / geplante Bebauung

$$2.052 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 0 = 0$$

C Grünflächen im priv. Bereich / Hausgärten

$$2.634 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 4 = 10.536$$

D Grünfläche / Ausgleichsflächen

$$444 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 6 = 2.664$$

**Flächenwert Planung = 13.200**

#### 4. Ausgleich

Kompensationsbilanz:

Flächenwert Bestand	21.900
Flächenwert Planung	13.200
<b><u>Kompensationsdefizit (39,7 %)</u></b>	<b><u>8.700</u></b>

Die Berechnungsgrundlage ist als Anlage beigefügt.

