
Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“ der Stadt Hemer

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsvorgaben

- 3.1. Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung
- 3.2. Flächennutzungsplan
- 3.3. Planungsrechtliche Situation des Bestands

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

- 4.1. Bestehende Nutzungen
- 4.2. Naturräumliche Gegebenheiten
- 4.3. Städtebauliche Entwicklung der vorhandenen und umgebenden Bebauung

5. Planung

- 5.1. Planungsziel, städtebauliches Konzept
- 5.2. Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3. Erschließung
- 5.4. Grünordnung
- 5.5. Ortsgestaltung
- 5.6. Anbindung an den ÖPNV
- 5.7. Ver- und Entsorgung
- 5.8. Immissionsschutz
- 5.9. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6. Umweltbericht

- 6.1. Beschreibung des Vorhabens und dessen Festsetzungen, Art, Umfang und der Bedarf an Grund und Boden

6.2. Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

- 6.2.1. Schutzgut Mensch
- 6.2.2. Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft
- 6.2.3. Schutzgut Boden
- 6.2.4. Schutzgut Luft
- 6.2.5. Schutzgut Klima
- 6.2.6. Schutzgut Kulturgüter
- 6.2.7. Schutzgut Sachgüter
- 6.2.8. Schutzgut Wasser
- 6.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

6.3. Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

- 6.4. Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben
- 6.5. Alternative Lösungsmöglichkeiten
- 6.6. Zusammenfassung

7. Sonstige planungsrelevante Aspekte

- 7.1. Städtebauliche Daten
- 7.2. städtebauliche Kalkulation (Kosten)
- 7.3. Umsetzung, Realisierung

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Das Altenheim der Hermann-von-der-Becke-Stiftung muss grundlegend modernisiert werden.

Der Umfang des Stiftungsvermögens lässt eine Sanierung aus eigener Kraft nicht zu. Mit der Evangelische Krankenhaus Schwerte gGmbH in Zusammenarbeit mit der Diakonie ist ein Betreiber gefunden worden, der bereit ist, den Zweck der Stiftung weiterhin mit Leben zu füllen. Um eine langfristig wettbewerbsfähige Einrichtung zu ermöglichen sind mehr Pflegeplätze und vor allem eine moderne Ausstattung notwendig. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen maroden Anbau aus den 70er Jahren abzureißen und durch einen Neubau an der Ecke Mühlackerweg / H.-von-der-Becke-Straße zu ersetzen. Eine ursprünglich angedachte Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz erwies sich als sehr kostenintensiv und nicht förderfähig. Zudem würde die vorhandene Größe des Altenheimes für einen modernen wirtschaftlichen Betrieb nicht ausreichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich Hemers. Es umfasst die gesamte Grünfläche des Friedensparks mit eingegliedertem Altenpflegeeinrichtung der Hermann-von-der-Becke-Stiftung. Die Grenzen des Plangebiets werden durch die Parkstraße im Norden, den Mühlackerweg im Osten, die Hermann-von-der-Becke-Straße im Süden und das Gelände der Altenpflegeeinrichtung der Arbeiterwohlfahrt (AWO) im Westen markiert. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 4,7 ha.

Die Topographie zeichnet sich durch ein leichtes und weitgehend gleichmäßiges Gefälle nach Osten aus. Die Höhe über NN liegt zwischen 206 m im Nordosten an der Ecke Parkstraße / Mühlackerweg und 221 m im Südwesten an der Feldstraße (Spielplatz).

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung

Die Genehmigung des Gebietsentwicklungsplans für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen wurde am 17. Juli 2001 bekannt gemacht. Damit sind die enthaltenen Darstellungen Ziele der Raumordnung und Landesplanung geworden. Die dargestellten Ziele stellen für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit entspricht die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt dies in einer landesplanerischen Stellungnahme vom 21.03.2002 zur parallel durchgeführten 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hemer.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stellt den Bereich der derzeitigen Stiftung als Fläche für den Gemeinbedarf -Altersheim- dar. Die übrige Fläche des Friedensparks ist einheitlich als Grünfläche -Parkanlage- dargestellt, zusätzlich sind zwei Symbole für Spielplätze in der Grünfläche enthalten. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Erweiterung des Altenheims und die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen erfordern eine Änderung des Flä-

chennutzungsplans. Die 33. Flächennutzungsplanänderung wird in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.3 *Planungsrechtliche Situation des Bestands*

Der Friedenspark liegt im westlichen Stadtgebiet Hemers inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dem Bebauungszusammenhang der umliegenden Bereiche, die eindeutig dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden, steht eine insgesamt ca. 4,7ha große Parkanlage mit größtmäßig untergeordnetem Gebäudebestand gegenüber. Die gesamte Fläche des Friedensparks selbst aber ist aufgrund ihrer Nutzung als Freifläche und deren Größe dem Aussenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen („Außenbereichsinsel im Innenbereich“). Allein aus diesem planungsrechtlichen Aspekt heraus ist für die geplante Altenheimerweiterung und die Wohnbebauung eine Bauleitplanung erforderlich.

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

4.1 *Bestehende Nutzungen*

Der Friedenspark ist eine großenteils öffentlich genutzte Grünfläche, die als zweckgebundenes Stiftungsvermögen zur Zeit im Eigentum der Stadt steht. Der öffentlich zugängliche Teil wird als Stadtpark genutzt. Mittig im Park liegt die Stiftungsvilla der Hermann-von-der-Becke-Stiftung, welche eine Altenpflegeeinrichtung beherbergt. Südlich der Villa sind ein Pflgetrakt und Nebengebäude angegliedert. Die räumlich abgegrenzte Anlage der Hermann-von-der-Becke-Stiftung umfasst ca. 1,3 ha, die sich bis zur Hermann-von-der-Becke-Straße erstreckt. Der öffentliche Parkbereich hat eine Größe von ca. 3,4 ha, im Südwesten des Parks (Ecke Feldstraße) befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

4.2 *Naturräumliche Gegebenheiten*

Es handelt sich beim Friedenspark um eine innerstädtische Parkanlage mit der typischen Ausstattung als Nutzrasenfläche mit überwiegend punktuellen Elementen aus großkronigen Solitäräumen und Baumgruppen. Vereinzelt Hecken- und Gebüschstrukturen ergänzen die Parkstruktur. Inmitten der Parkanlage befindet sich ein kleiner flächiger Baumbestand, welcher nach Süden zur Hermann-von-der-Becke-Straße hin in kleinere Sukzessionsbrachen und eine mit Hecken umstandene Wiesenfläche übergeht. Sowohl die Nordseite als auch Westseite des Parks werden durch lineare raumbildende Elemente aus großkronigen Platanenreihen begrenzt. Diese befinden sich zwar außerhalb des Plangebiets und werden als Straßenbegleitgrün definiert. Als Raumkante zum Park haben die Allee entlang der Parkstraße und die Platanen am Mühlackerweg allerdings Bedeutung.

Die Funktion des Parks entspricht der für kleinere Parkanlagen typischen Nutzung vornehmlich der ruhigen Erholung der Bürger. Der Park ist mit zahlreichen Fußwegen und Ruhebänken ausgestattet, lediglich die Zufahrt zur Altenpflegeeinrichtung bringt wenig Fahrverkehr in den Park. Ein Spielplatz ergänzt die Ausstattung zur Naherholungsnutzung.

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Hemer“ stellt die Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dar. Er befindet sich in Aufstellung durch den Märkischen Kreis. Da die Grünfläche des Friedensparks von einem Bebauungszusammenhang umgeben ist, sind im Entwurf zum Landschaftsplan keine Aussagen zu dieser Fläche enthalten.

4.3 *Städtebauliche Entwicklung der vorhandenen und umgebenden Bebauung*

Die vorhandene umgebende Bebauung der westlichen Innenstadt wurde größtenteils in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelt und hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets. Ein- bis zweigeschossige Bebauung als freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren an der Hermann-von-der-Becke-Straße sowie Parkstraße säumen das Plangebiet ebenso wie die kompakte Anlage des Altenheims der Arbeiterwohlfahrt mit zweigeschossiger kubischer Flachdacharchitektur im Westen des Friedensparks. Die günstige Lage zum Stadtzentrum und zu sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Altenpflegeheim und Sportstätte macht die westliche Innenstadt, besonders die nähere Umgebung des Friedensparks zu einem bevorzugten Wohnbaustandort. Der Friedenspark selbst hat als innerstädtische Naherholungsfläche einen bedeutenden Anteil an der Qualität des Wohnumfeldes.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst beschränkt sich auf die Anlage der Hermann-von-der-Becke-Stiftung: Stiftungsvilla, zweigeschossiger Pflgetrakt, Steinhaus (eingeschossig), Verbindungstrakte und kleinere Nebengebäude bilden den von großkronigen Bäumen, kleineren Gehölzen und Gebüsch eingegrüntem Altenheimkomplex. Sowohl der Pflgetrakt als auch die Verbindungstrakte aus den 70er Jahren sind baulich in schlechtem Zustand, allein die Stiftungsvilla ist architektonisch und aus stadtbildpflegerischen Gründen als erhaltenswert einzustufen.

5. **Planung**

5.1 *Planungsziel, städtebauliches Konzept*

Die Planungen dienen im Kern dem funktionalen Erhalt und der Stärkung der Altenpflegeeinrichtung der Hermann-von-der-Becke-Stiftung. Die Flächen der Stiftung beschränken sich auf den Friedenspark. Im weiteren Stadtgebiet stehen keine alternativen Flächen im Eigentum der Stadt bzw. im Vermögensstand der Stiftung oder der Stadt zur Verfügung, so dass der Fortbestand der Hermann-von-der-Becke-Stiftung nur durch entsprechende bauliche Maßnahmen am Standort Friedenspark selbst erfolgen kann.

Für den erforderlichen Ersatzneubau wurden zahlreiche Standortvarianten innerhalb des Friedensparks entwickelt. Der Betreiber zielt in seinem Konzept auf einen integrierten Standort ab, der räumlich mit der Stiftungsvilla verbunden ist. Dies hat den Vorteil, dass die Villa in das Nutzungskonzept integriert werden kann. Damit ist sichergestellt, dass die Villa erhalten bleibt. Weiterhin begünstigt ein räumlicher Verbund zwischen Stiftungsvilla und Neubauten die Identifikation mit der Stiftung und ihren Zielen, die finanziellen und materiellen Werte der Stiftung für soziale Zwecke zu nutzen.

Mit dem Standort an der Ecke Mühlackerweg / H.-von-der-Becke-Straße wird ein wirtschaftlich tragfähiger Altenheimkomplex unter Einbeziehung der Stiftungsvilla in zukunftsfähiger Größenordnung angestrebt, der die Parkfläche in ihrer städtebaulichen und ökologischen Funktion in vertretbarem Umfang einschränkt.

Die aufgrund der für einen Altenheimersatzneubau erforderliche Flächengröße lässt letztendlich lediglich zwei alternative Standorte (mit Varianten) zu. Zur Erläuterung der Standortauswahl werden im Folgenden die Alternativen im Park abgehandelt, auf die Varianten

wird nicht eingegangen, da die Kernaussagen zu den Alternativen auf die Varianten ableitbar sind.

Der untersuchte Standort westlich des vorhandenen Altenheims auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei lässt zwar auch eine Integration der alten Villa in das Pflegeheimkonzept zu, die Fläche ist aber ohne Inanspruchnahme von Teilflächen des großkronigen Baumbestands zu klein für eine wirtschaftlich praktikable Pflegeeinrichtung. Zu bedenken ist hierbei die für die Baumaßnahme erforderliche Arbeitsfläche und das Freihalten von Traufbereichen der Bäume. Der großkronige Baumbestand aber bildet sowohl aus landschaftlicher als auch aus gestalterischer, ökologischer und klimatologischer Sicht das „Herzstück“ der Parkanlage und ist daher grundsätzlich zu erhalten (siehe hierzu auch entsprechende Kapitel im Umweltbericht). Daher scheidet der Standort auf der ehemaligen Gärtnerei und erst recht die Variante, den Ersatzneubau inmitten des großkronigen Baumbestands vorzusehen, aus ökologischen und gestalterischen Gründen aus. Gemäß dem Vermeidungsgebot im § 1 a BauGB und Verbindung mit dem BNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Der Eingriff in den ökologisch wertvollsten Parkbestandteil ist vermeidbar, da eine Alternative zur Verfügung steht. Dies ist der ausgewählte Standort an der Ecke Mühlackerweg. Hier werden zwar ebenfalls einige Bäume und ein Hecken- und Gehölzstreifen der Bebauung weichen müssen. Im Vergleich ist aber das Ausmaß des ökologischen Eingriffs geringer als es bei dem Standort der ehemaligen Gärtnerei (inkl. erforderlichem Teil des Kernbereichs des alten Baumbestandes). Der für die Baumaßnahme erforderliche Arbeitsraum bedingt in diesem Kernbereich die Fällung von so vielen Bäumen, dass der verbleibende Kernbereich –selbst wenn noch ein Anteil der alten Bäume erhalten bleibt– seine hohe ökologische Wertigkeit und gestalterische Funktion verliert. Die Tatsache, dass Bäume, in deren Traufbereich bauliche Anlagen errichtet werden, früher oder später trocken fallen oder die Standsicherheit gefährdet wird, minimiert den Wert des verbleibenden alten Baumbestandes weiterhin und spricht auch gegen eine Beanspruchung dieses Bereiches.

Die zweite alternative Standort befindet sich im westlichen Parkbereich im Anschluss an die Altenpflegeeinrichtung der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Diesem Standort, sowohl in der Variante an der Feldstraße als auch an der Parkstraße, stehen die Planungsziele entgegen, den Spielplatz in seiner großzügigen Anlage und die weitgefächerte Naherholungsfunktion zu erhalten. Gerade der westliche Parkbereich ist der „aktive“ Bereich, welcher für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen Erholung in einem wohnstandortnahen, ruhigen Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht. Aus ökologischen Gesichtspunkten wäre ein Standort im westlichen Park ohne Beeinträchtigung des großkronigen Baubestands akzeptabel. Hier überwiegt jedoch klar die Zielsetzung, die Naherholungsfunktion der gesamten Parkanlage möglichst wenig einzuschränken. Des weiteren soll der Eindruck einer „Ghettoisierung“ von alten Menschen vermieden werden. Die Einrichtung unmittelbar neben das AWO-Altenheim zu setzen widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz der sozialen Durchmischung. Die Lage der geplanten Altenpflegeeinrichtung an der Ecke Mühlackerweg lässt die Benutzung des Zwischenraumes durch andere Personengruppen wie bisher auch zu, was einer Integration von pflegebedürftigen Senioren in das soziale Gefüge unterstützt. Ein weiterer Nachteil des Standorts im westlichen Park liegt darin, dass dieser ohne Bezug zur alten Villa steht, diese also schwerlich in ein Nutzungskonzept für die Pflegeeinrichtung integriert werden kann. Diese Integration ist aber wesentlicher Bestandteil des Konzeptes des Betreibers der Anlage.

Eine einzeilige Wohnbebauung entlang der Hermann-von-der-Becke-Straße wird zur Bedarfsdeckung an hochwertigen innerstädtischen Wohnbaugrundstücken auf einer Länge von ca. 64 m vorgesehen. Speziell werden 3 bis 4 freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken angestrebt. Mit einer geringen Dichte wird auch den Besonderheiten des Standorts Rechnung getragen. Die geplante Wohnbebauung beschränkt sich auf einen Bereich, welcher schon jetzt von der Naherholungsnutzung ausgeschlossen ist. Sie ist durch Hecken und Zäune räumlich von den übrigen Parknutzungen abgegrenzt ist. Es ist vorgesehen, durch einen Gehölzstreifen die geplante Bebauung von den öffentlichen Parkbereichen zu trennen. Der Erlös aus der Veräußerung der Wohnbauflächen soll die Belastungen der Stiftung minimieren, da diese nur so ihrem sozialen Zweck weiter dienen kann.

Der umzäunte baumbestandene Bereich inmitten des Parks, welcher derzeit auf dem Altenheimgelände liegt, soll dem öffentlichen Park zugeschlagen werden.

Mit dem am 13.12.2001 durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr gefassten Beschluss zur Erweiterung des Plangebiets wurde die gesamte Parkanlage planerisch erfasst. Diese Erweiterung verfolgt das Ziel, die gesamte Grünanlage erstmalig planungsrechtlich zu sichern. Die innerstädtische Lage bedingt eine Vielfalt an Qualitäten für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche als Freizeitfläche, Naherholung, Spielplatz, Ruhezone, Naturerlebnisraum, Klimapuffer, Lebensraum für Flora und Fauna, Landschaftsbild usw. Elementares Ziel der Planungen ist der Erhalt dieser vielschichtigen Funktionen auf einer Fläche, die durch die notwendigen baulichen Maßnahmen des Altenheimes möglichst wenig eingeschränkt werden sollen.

Sowohl durch die Erweiterung des Altenheims als auch durch die vorgesehene Wohnbebauung ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft. Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a BauGB erforderlich. Der Park soll aber auch weiterhin im wesentlichen der Bevölkerung als Fläche zur Naherholung in der vorhandenen Art und Weise dienen. Daher wird ein Großteil des notwendigen Ausgleichs an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes erfolgen.

5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzungen

Altenpflegeheim

Die neue Bebauung des Altenpflegeheimkomplexes wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Altenheim und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke – gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 in Verbindung mit Nr. 7 BauGB festgesetzt. Der Komplex besteht aus drei Baukörpern: dem Ersatzneubau mit der Altenpflegeeinrichtung, dem zweiten Bauabschnitt mit betreutem Wohnen und Tagespflegeplätzen und der Stiftungsvilla. Neben den vorgenannten Nutzungen, die unter dem Begriff „Altenheim“ zusammengefasst werden, werden durch den Zusatz „gesundheitliche Einrichtungen“ die Altenpflegeeinrichtung ergänzende Nutzungen ermöglicht.

Das Altenheim bedingt durch das für seinen Betrieb erforderliche umfangreiche Raumprogramm eine große Gebäudemasse. Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Anzahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert. Dachaufbauten und Dachgauben werden durch eine max. zulässige Dachneigung von 15° ausgeschlossen. Baugrenzen definieren Lage und Größe der einzelnen Baukörper. Die hohe GRZ erklärt sich aus der geringen Fläche, die dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf zugebilligt wurde. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie

weitere Kriterien, sie sonst für eine geringere Ausnutzungszahl sprechen, werden durch die umgebende öffentliche Grünfläche gewährleistet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW zur Gemeinbedarfsfläche

Um die Gebäudemasse und große ungegliederte Fassadenflächen optisch zu minimieren sowie die Einbindung des Gebäudekomplexes in den Friedenspark zu unterstreichen, ist eine Fassadenbegrünung von mind. 1/4 der öffnungsfreien Fassadenfläche im Erdgeschoss an allen Gebäudeseiten festgesetzt. Die zu verwendenden Pflanzen sind aus der Pflanzliste zu wählen.

Das Maß der versiegelten Fläche wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungen gemindert. Siehe hierzu auch Kapitel 5.4.

Wohnbebauung

Ziel ist eine kleingliedrige maßstabsgerechte Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs an hochwertigem innerstädtischen Wohnen mit geringer städtebaulicher Dichte. Die Hermann-von-der-Becke-Straße soll räumlich gefasst und gleichzeitig der Park möglichst wenig beeinträchtigt werden. Hierzu wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Anzahl der Vollgeschosse auf eins beschränkt. Um die spezifische hochwertige Wohnnutzung mit geringer Dichte zu gewährleisten sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus können max. eine Wohneinheit mit max. einer Einliegerwohnung angeordnet werden. Die Grundstückstiefen werden auf 30 m begrenzt, ein 14 m tiefer Baustreifen definiert die Lage der Baukörper auf dem Grundstück. Mit einem anzulegenden Hecken- und Gebüschstreifen wird die Wohnbebauung von der Naherholungsfläche räumlich getrennt.

Die geplante eingeschossige Bebauung lässt aufgrund der Topographie sowie der Ausgestaltung von Sockel und Dremmel reichlich Variationsfreiheit für die Gebäudehöhe. Um eine einheitliche städtebauliche Struktur zu gewährleisten und die raumbildenden Auswirkungen auf den Friedenspark zu minimieren, wird die Firsthöhe auf max. 7,50 m über Oberkante Mitte Fahrbahn der Hermann-von-der-Becke-Straße rechtwinklig gemessen zum Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

Der Großteil des Plangebiets wird als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. An der Ecke Feldstraße im Südwesten des Plangebiets wird der vorhandene Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Bis auf die im Kapitel 5.4 „Grünordnung“ beschriebenen Flächen (Hecke um die Wohnbebauung, Erhalt einer Brachfläche, siehe auch Kapitel 5.4) erhält die gesamte verbleibende Fläche die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung als Parkanlage zur bauleitplanerischen Sicherung einer überwiegend bereits vorhandenen Nutzung. Hierin eingeschlossen ist die aus dem Altenheimgelände herausgenommene Fläche mit ökologisch und gestalterisch wertvollem großkronigen Baumbestand inmitten des Friedensparks, welcher im Gegenzug für die Inanspruchnahme von Parkflächen durch die Gemeinbedarfsfläche im östlichen Parkbereich der öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet wird allseitig von Straßen bzw. Fußwegen begrenzt. Die angrenzenden Straßen Parkstraße, Hermann-von-der-Becke-Straße und Mühlackerweg dienen der äußeren Erschließung des Plangebiets, westlich trennt ein Fußweg den Park von der Anlage der AWO. Parkstraße und Mühlackerweg sind leistungsfähig ausgebaut und werden in ihrer Funktion als Wohnsammelstraßen kategorisiert. Für die Hermann-von-der-Becke-Straße wird eine Erweiterungsfläche von 2,50 m Breite vorgesehen, damit die Erschließungsstraße in der durchgehend erforderlichen Breite von 4,75 m ausgebaut und ausreichend Raum für Parkplätze geschaffen werden können. Des Weiteren ist ein Fußweg an der Nordseite der Straße möglich, da der vorhandene Fußweg sehr schmal ist.

Sowohl die geplante einzeilige Wohnbebauung als auch der Neubau des Altenheims werden über die Hermann-von-der-Becke-Straße erschlossen. Die Andienung des zweiten Bauabschnitts mit Tagespflege auf den Flächen des alten Pflgetrakts erfolgt über einen privaten Weg ebenfalls von der Hermann-von-der-Becke-Straße. Eine Stellplatzanlage für Bedienstete und Besucher direkt neben der Erschließungsstraße fängt Kraftfahrzeugverkehr und Lärm frühzeitig ab und minimiert gebietsinternen Verkehr. Dies ist einerseits geboten durch die ruhebedürftige Altenpflegeeinrichtung an sich und andererseits durch die enge räumliche Verbundenheit mit dem öffentlichen Parkbereich. Die Villa wird über die vorhandene Zufahrt von der Parkstraße aus erschlossen. Diese Zufahrt, über welche auch der Anlieferverkehr für die Altenpflegeeinrichtung erfolgt, wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert.

5.4 Grünordnung

Der bestehende Park wird durch die Planungen neben den Eingriffen in die Lebensräume für Flora und Fauna auch in seiner Gestalt verändert. Ziel der Planung ist es, den Park in seiner bestehenden Form und Funktion weitestgehend zu erhalten und zu sichern. Große Bereiche werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – festgesetzt, auf gestalterische Maßgaben wird verzichtet. Die Parkfläche erfährt durch die Verwendung von Flächen für den Gemeinbedarf und für die Wohnbebauung eine Schmälerung, welche aber teilweise durch den Zugewinn an Fläche inmitten der Parkanlage mit wertvollem alten Baumbestand aufgewogen wird. Diese Fläche war bisher dem Altenheim zugeordnet und öffentlich nicht zugänglich. Sie ist durch ihre Lage leicht in das bestehende Fußwegenetz integrierbar. Eine neue Wegeverbindung durch den an öffentlicher Grünfläche zugewonnenen großkronigen Baumbestand wird im Rahmen der gestalterischen und pflegerischen Maßnahmen errichtet und bedarf daher keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die geplanten Veränderungen im Randbereich der Parkanlage beziehen sich auf das Anpflanzen einer Hecke zum Zwecke der Minimierung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den Park und die Anpflanzung von Hecken und Gehölzgruppen im östlichen Parkbereich. Letzteres ist erforderlich, um eine ansprechende gestalterische und raumbildende Qualität des Parkbereichs zu gewährleisten, welche mit dem Eingriff besonders durch den geplanten Ersatzneubau der Altenpflegeeinrichtung beeinträchtigt wird. Beide Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 definiert. Die Umsetzung einer ökologisch sinnvollen Pflanzung wird mittels einer Pflanzliste, aus der die anzupflanzenden Gehölze ausgewählt werden können, gesichert. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Anschluss an die Wohnbebauung wird zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit der Parkanlage eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Östlich daran anschließend wird eine Ausgleichsfläche zum Erhalt einer für den Lebensraum Friedenspark erforderlichen Jungbrache festgesetzt. In letztgenannter Fläche befindet sich eine Bunkeranlage, welche als Fledermauswinterquartier umgenutzt werden soll.

Besonders die Gemeinbedarfseinrichtung bedingt durch ihre erforderliche Gebäudemasse ein punktuell hohes Maß an versiegelter Fläche. Die damit verbundene Minderung sowohl an Verdunstungsfläche als auch an Nahrungsraum für Kleinsäuger und Insekten soll durch eine Dachbegrünung kompensiert werden. Schon eine extensive Dachbegrünung ermöglicht das Ansiedeln von Blütenpflanzen, welche den Verlust der überplanten wiesenartigen Parkfläche mindern kann.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets siehe Kapitel 6.2.2 im Umweltbericht

5.5 *Ortsgestaltung*

Durch die Erweiterung und Verlagerung des Altenheimkomplexes findet ein gestalterischer Eingriff in das vorhandene Ortsbild und insbesondere in den Park statt. Mit dem Ersatzneubau an der Ecke Mühlackerweg wird eine ortsbildprägende Dominante geschaffen, die den östlichen Parkbereich schmälert und ihm eine neue Raumkante verleiht. Der geplante Altenheimneubau erhält durch versetzte Baukörper eine Gliederung mit Innenhöfen, Außentritten und Versätzen in der Fassade, so dass trotz großer Gebäudemasse eine der umgebenden Bebauung angemessene Gliederung erfolgt. Durch entsprechende Parkgestaltung wird der Baukörper, ebenso wie die Villa, in den Park integriert werden. Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen sind im Punkt 5.1 dargelegt.

Die Wohnbebauung passt sich mit Art und Maß der Nutzung an die vorhandene Bebauung entlang der Hermann-von-der-Becke-Straße an.

5.6 *Anbindung an den ÖPNV*

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu sozialen Einrichtungen wie Grundschulen, weiterführenden Schulen und Kindergärten sowie Altenpflegeeinrichtungen. Das Stadtzentrum mit Fußgängerzone und Einrichtungen zur Nahversorgung und Waren des mittelfristigen Bedarfs ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Die Buslinien 2 und 3 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) tangieren das Plangebiet auf der Parkstraße und dem Mühlackerweg, Haltestellen befinden sich im Umkreis von 200 m um das Plangebiet. Die Buslinien binden über den ZOB an das regionale ÖPNV-System an, von hier aus werden die Nachbarstädte und Haltestellen des Schienenpersonenverkehrs angefahren.

Die Altenpflegeeinrichtung und die geringe Erweiterung an Wohnbebauung machen die Einrichtung eines neuen Bushaltespunktes nicht erforderlich.

5.7 *Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser und Energie erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes der entsprechenden Versorgungsunternehmen. Die erforderliche Löschwassermenge steht über das vorhandene Leitungsnetz zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an das Erdgasversorgungsnetz anzuschließen.

Die im Plangebiet erforderliche Abfallentsorgung wird nach dem seit Oktober 1996 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) geregelt und in der für die Stadt Hemer geltenden Weise gesammelt und entsorgt.

Im nördlichen Planbereich, parallel der Parkstraße, verläuft eine Ferngasleitung. Diese wird durch die Planungen nicht berührt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalnetz. Um eine günstige Auslastung des Mischwasserkanalsystems zu erwirken, müssen Kanalanschlüsse in Absprache mit dem Amt für Stadtentwässerung erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Gewässer zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Sowohl für den Wohnbaustandort als auch für das Altenheim mit Ersatzneubau und Erweiterungsbauten wurden hydrogeologische Gutachten erstellt, die Aufschluss über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geben. Beide Gutachten liegen im Planungsamt der Stadt Hemer zur Einsicht bereit.

Weder im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche noch der Wohnbaufläche ist aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sinnvoll.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der Gemeinbedarfsflächen muss daher über den vorhandenen Regenwasserkanal im Trennsystem in den Hemer Bach erfolgen. Der Kanal befindet sich im Nordosten des Friedensparks, das erforderliche private Kanalstück durch die Grünanlage wird mittels Leitungsrecht gesichert. Die anfallende Menge an Niederschlagswasser auf der Gemeinbedarfsfläche kann von dem vorhandenen Mischwasserkanal im Mühlackerweg nicht aufgenommen werden, die Kapazität reicht nicht aus.

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Wohnbebauung muss in den Mischwasserkanal in der Hermann-von-der-Becke-Straße eingeleitet werden. Der in der Hermann-von-der-Becke-Straße gelegene Mischwasserkanal hält ausreichend Kapazitäten für den Anschluss der Wohnbebauung mit relativ geringem Regenwasseranfall vor. Eine Beseitigung des Niederschlagswassers der Wohnbebauung im Trennsystem wäre nur über einen langen Kanal entweder quer durch den Park bis an die Parkstraße oder über die mit Bebauung überplante Gemeinbedarfsfläche möglich. Von diesen Möglichkeiten wird aufgrund mangelnder Praktikabilität abgesehen.

5.8 *Immissionsschutz*

Die geplante Bebauung entspricht aufgrund der angestrebten Nutzungsarten (Altenheim und Wohnbebauung) den zulässigen Nutzungen im umgebenden allgemeinen Wohngebiet. Die Lärmimmissionsrichtwerte nach der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete (an der Hermann-von-der-Becke-Straße) liegen bei max. 55 dB tagsüber und 40 bzw. 45 dB nachts.

Verkehrslärm

Bei einer Verkehrszählung im Januar 2002 wurde auf dem Mühlackerweg in Höhe des Kindergartens eine Verkehrsdichte von 3.800 Kfz / 24 h ermittelt. Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr wurden daraus errechnet. Zum Zeitpunkt der Zählung gab es ein vermehrtes Verkehrsaufkommen aus Umgehungs- und Ausweichverkehren der Baustelle „Un-

tere Hauptstraße“, welche mit rund 200 bis 300 Fahrzeugen pro Tag zu Buche schlagen. Unter Abzug dieser aussergewöhnlichen und temporären Mehrbelastung für den Mühlackerweg ergaben die errechneten Schallimmissionswerte für die geplante Bebauung an der Ecke Mühlackerweg / Hermann-von-der-Becke-Straße, dass die Richtwerte der DIN 18 005 eingehalten werden.

Durch die geplante neue Zuwegung des Altenheims von der Hermann-von-der-Becke-Straße aus muss mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen von maximal ca. 100 Kfz pro Tag auf dem Mühlackerweg und der Hermann-von-der-Becke-Straße bis auf Höhe der Hausnr. 3 ausgegangen werden. Diese Mehrbelastung ist als geringfügig einzustufen und kann daher vernachlässigt werden.

5.9 *Denkmal- und Bodendenkmalpflege*

Im Plangebiet gibt es keine Objekte, die in die Denkmalliste der Stadt Hemer eingetragen sind. Ebenfalls sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, wird ein Hinweis zur Meldung solcher Funde auf Anregung des Westf. Amtes für Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“ der Stadt Hemer.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und dessen Festsetzungen, dessen Art, Umfang und der Bedarf an Grund und Boden

Der Friedenspark liegt innerhalb eines im Laufe des 20. Jahrhunderts gewachsenen Stadtteils. Das Gesamtareal des Friedensparks wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich als „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ definiert, also nach § 35 BauGB bewertet. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“ ist ein städtebauliches Projekt im Sinne der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).

Der ca. 4,7 ha große Park wird zu ca. 3,1 ha als öffentlicher Stadtpark genutzt, 1,6 ha Fläche beansprucht die in den Park integrierte Altenpflegeeinrichtung der Hermann-von-der-Becke-Stiftung. Bei einem Eingriff in den Park durch Veränderung der Nutzungen hat dies unabhängig vom Ausmaß des geplanten Eingriffs immer Auswirkungen auf das gesamte Parkareal, so dass der Anlass für eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (Plan-UVP) gegeben ist.

Der Bebauungsplan hat den Neubau und die Erweiterung der Altenpflegeeinrichtung der Hermann-von-der-Becke-Stiftung und die Ausweisung von Wohnbauflächen an der Hermann-von-der-Becke-Straße zum Ziel. Ferner wird die Grünfläche des Friedensparks erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Der beabsichtigte Altenheimkomplex soll 75 Pflegeplätze erhalten, zusätzlich etwa 16 Plätze für betreutes Wohnen und etwa 16 Plätze für Kurzzeitpflege im II. Bauabschnitt. In der Villa ist die Einrichtung von 4 Plätzen für betreutes Wohnen und 12 Tagespflegeplätzen vorgesehen. Hier sind alternativ gesundheitliche Einrichtungen, z.B. Arztpraxen, Therapeutische Praxen, möglich. Durch die gesamte Einrichtung werden 28 bis 30 Stellplätze erforderlich, die großenteils neu errichtet werden müssen. Der gegenüber der vorhandenen baulichen Anlage zusätzliche Flächenverbrauch durch die Altenheimmodernisierung begrenzt sich auf den Ersatzneubau für die Pflegeplätze, neue interne Erschließungsflächen und Stellplätze. Die Villa bleibt erhalten, der derzeitige Pflgetrakt aus den 70er Jahren wird abgerissen und an gleicher Stelle eine Einrichtung für betreutes Wohnen errichtet. Die Gemeinbedarfsfläche wird mit ihrer Gesamtgröße auf rund 7.200 m² beziffert, die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal versiegelte Fläche von rund 5.800 m², die allerdings einen Anteil an bereits vor der Maßnahme versiegelter Fläche (vorhandene Gebäude und Zuwegungen, insgesamt ca. 1.600 m²) enthält. Das vorhandene sog. Steinhaus wird abgerissen, ca. 150 m² werden entsiegelt und der Parkfläche zugeschlagen.

Die Wohnbebauung beschränkt sich auf 3 bis 4 Grundstücke mit Einfamilienhäusern, die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird auf 0,3 beschränkt. Die geplante Wohnbaufläche beträgt insgesamt 1920 m², davon dürfen demnach max. 864 m² versiegelt werden.

Die Erweiterung der Verkehrsfläche der Hermann-von-der-Becke-Straße wird mit 700 m² neu versiegelter Fläche veranschlagt. Die im Bebauungsplan dargestellte ca. 1.300 m² große Verkehrsfläche an der Parkstraße beinhaltet einen Radweg mit wassergebundener Decke und Straßenbegleitgrün. Da der Bereich eher als Bestandteil der Parkanlage empfunden wird und hier auch keine Veränderungen vorgesehen sind, wird dieser Bereich im Folgenden flächenmäßig vernachlässigt bzw. den einzelnen Parkbereichen zugeordnet.

Weitere Erläuterungen zum Planungsanlass und den Planungszielen siehe in den Kapiteln 1. und 5 der Begründung.

6.2 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.1 Schutzgut Mensch

Die innerstädtische Parkfläche erfüllt eine wesentliche Funktion als Naherholungsfläche für die Bevölkerung. Durch die Überplanung von Teilflächen des Friedensparks wird das Schutzgut Mensch als Nutzer der Naherholungsfläche betroffen. Der Zugewinn an Fläche für den Gemeinbedarf an der Ecke Mühlackerweg / Hermann-von-der-Becke-Straße wird durch einen Zugewinn an öffentlicher Grünfläche inmitten des Parkgeländes, Baumbestand westlich der Villa, flächenmäßig ausgeglichen. Die geplanten Wohnbauflächen beschränken sich auf die schon jetzt nicht öffentlich zugängliche Fläche der ehemaligen Gärtnerei an der Hermann-von-der-Becke-Straße. Einer visuellen Beeinträchtigung der vorh. westlichen Parkfläche durch die neue Wohnbebauung wird mit der Festsetzung einer anzupflanzenden Hecke gegen gesteuert. Im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Dieser wird durch die Planung gesichert.

Zu den Auswirkungen der Planung hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionen, siehe Kapitel 5.8.

Bei der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet gem. 4 BauNVO zulässig sind. Die vorhandenen umgebenden Nutzungen entsprechen ebenfalls diesem Gebietstyp.

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen wie z.B. durch Lärm, Schadstoffe und Gerüche oder Licht, Strahlung und Erschütterungen werden durch das Planvorhaben nicht verursacht.

Insgesamt erfährt das Schutzgut „Mensch“ im Bebauungsplanbereich Nr. 80 „Friedenspark“ keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft

Als Grundlage der Bilanzierung wurde ein von der Stadt Hemer erarbeitetes Verfahren angewandt, welches gegenüber der Methode nach Adam/Nohl/Valentin eine vereinfachte Arbeitsweise erlaubt. Dieses Verfahren ist mit dem Märkischen Kreis abgestimmt und vom Ausschuss für Umwelt und öffentliche Einrichtungen der Stadt Hemer am 27.02.96 gebilligt worden. In dem Bewertungsverfahren werden zunächst die Flächengrößen der in Anspruch genommenen Nutzungs- und Biotoptypen ermittelt. Diese ermittelten Flächen werden mit einem Wertfaktor multipliziert, der einer differenzierten Nutzungs-

/Biotoptypenliste (siehe Anlage) entnommen werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Friedenspark“ wird ein naturnaher Bereich in der Innenstadt mit wesentlichen Funktionen für Flora und Fauna überplant. Die Beweggründe für den Eingriff in Natur und Landschaft sind in den Kapiteln 1 und 5.1 und 6.1 dargelegt. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Umweltamts der Stadt Hemer werden sowohl die ökologischen Funktionen bezogen auf Flora, Fauna und Landschaftsbild benannt und bewertet als auch eine Folgenabschätzung aufgeführt. Die daraus resultierenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs stellen sich wie folgt dar:

Eingriffs- Ausgleichsbilanz			
Bestand			
Biotop- Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Parkbereich, West	16.600	6	99.600
Parkbereich Ost/Nordost	17.200	8	137.600
Parkbereich, Zentral	10.530	9	94.770
Einzelbaum, Traufbereich	450	9	4050
Versiegelte Flächen	2120	0	0
Summe	46.900		336.020

= 100%

Planung			
Biotop- Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Parkbereich West, incl. Sichtschutzpflanzung	14.470	6	86.820
Parkbereich Ost/Nordost, incl. Sichtschutzpflanzung	13.300	8	106.400
Parkbereich Zentral, incl. Brache	8.700	9	78.300
Bunker, umgestaltet zum Fledermauswinterquartier	50	8	400
Altenheim			
- Versiegelung max.	4.760	0	0
- Grünfläche	1.440	2	2.880
- Dachbegrünung	1.000	1/2	500
Wohnbebauung			
- Versiegelung, max.	864	0	0
- Ziergärten	1.056	2	2.112
Verkehrsfläche	700	0	0
Summe	46.900		277.322
Defizit Planung: (Summe Bestand abzgl. Summe Planung)			58.698

Externer Ausgleich			
Bestand			
Biotop- Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Acker- Brache, jung	33.059	4	132.236
Summe			132.236
Planung			
Biotop- Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Feldgehölze, Gebüschgruppen, Brachen, Krautsäume	33059	6	198.354
Summe			198.354
Aufwertung: (Differenz Bestand / Planung)			66.118
Defizit durch Planung im Friedenspark (58.698) < externe Aufwertung (66.118) → Defizit ausgeglichen !			

Von der geplanten Bebauung sind funktional drei grob unterscheidbare Parkbereiche betroffen. Der vor allem aus Sicht des Naturhaushaltes aber auch des Landschaftsbildes eindeutig wertvollste dieser Bereiche befindet sich innerhalb des umzäunten Altenheimgeländes im Zentrum des Parks.

Wertbestimmende Faktoren sind insbesondere der prägende Bestand an alten heimischen Laubbäumen, der vor allem in den Randbereichen waldähnliche Strukturen mit standorttypischer Waldbodenvegetation ausbildet. Einen weiteren bedeutenden Faktor bilden die dichten gebüsch- und heckenartigen Gehölzstrukturen aus überwiegend heimischen Straucharten, die zum überwiegenden Teil extensiv gepflegt werden und in einigen Bereichen schmale Wildkrautsäume besitzen.

Schließlich befindet sich im südlichen Flächenabschnitt eine ältere in Sukzession befindliche Brache, die sich durch freiwachsende Gebüsch, durchsetzt von Laubbäumen verschiedenen Alters sowie einer gut ausgebildeten Wildkrautflora auszeichnet.

Bedeutung erlangt dieser zentrale Bereich insbesondere als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, die auf derartig strukturreiche Überlebensinseln und Trittsteine im Biotopverbund im innerstädtischen Randbereich angewiesen sind. Der relativ störungsfreie Parkbereich, der vor allem als Rückzugsgebiet, als Brut-, Nahrungs- und Überwinterungsraum für die städtische Fauna und Flora dient, ist gleichzeitig „Keimzelle“ für die Besiedlung anderer Park- und Grünbereiche.

Dieser Parkbereich wird mit Wertfaktor 9 bewertet.

Dagegen erreicht der östliche und nordöstliche Parkbereich aufgrund des Mangels an faunistisch wertvollen Gebüsch-, Hecken- und Brachestrukturen nicht ganz die bedeutende Lebensraumfunktion des vorbeschriebenen Bereiches. Der Bestand an überwiegend alten, prägenden Laubbäumen ist allerdings kaum ersetzbar und insbesondere aufgrund der besonderen landschaftlichen Qualität ebenfalls von hoher Wertigkeit.

Dieser Parkbereich wird mit Faktor 8 bewertet.

Im westlichen Parkbereich ist der Bestand an Altbäumen, Gebüsch-, Hecken- und Brachstrukturen deutlich reduziert. Die Bedeutung oben genannter Bereiche für Fauna, Flora und/oder Landschaftsbild wird daher nicht erreicht.

Dieser Parkbereich wird mit Faktor 6 bewertet.

Die unterschiedlich hohe Wertigkeit der verschiedenen Parkbereiche ist jedoch keinesfalls Argument für die ökologisch unbedenkliche Bebaubarkeit bestimmter Teilbereiche. Im Gegenteil ist der kleinflächige Stadtpark unbedingt weitestgehend zu erhalten. Auch die Flächen von weniger hoher Wertigkeit sind unverzichtbarer Bestandteil des gesamten Parkökosystems.

Stichprobenartige Erhebungen und Zufallsbeobachtungen der Fauna, insbesondere der Vogelfauna, unterstreichen die Schutzwürdigkeit des Stadtparks. 28 vorgefundene Vogelarten, darunter Waldkauz, Kleiber, Buntspecht, Stieglitz und Baumläufer, sowie unter den Säugern Eichhörnchen, Igel und insbesondere die Zwergfledermaus als gefährdete Art der roten Listen der Tiere und Pflanzen Deutschlands und Nordrhein-Westfalens sind zumindest zeitweise auf die Brut-, Nahrungs-, Zufluchts- und Überwinterungsstätten des Parkökosystems angewiesen.

Die Wertigkeit des Stadtparks wird jedoch nicht nur durch die Lebensraumfunktion für Fauna und Flora bestimmt. Der ortsbildprägende Charakter des Parks dient in seiner Gesamtheit darüber hinaus der wohnungsnahen Erholung und wirkt positiv auf das Stadtklima.

Die Planung bereitet Eingriffe in allen drei genannten Bereichen vor. Aufgrund des Wirkungszusammenhangs des gesamten Parkökosystems sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Funktionen des gesamten Parks zu erwarten. Die schwerwiegendsten Eingriffsfolgen sind für die Lebensraumfunktionen von Fauna und Flora sowie für das Landschaftsbild abzusehen. Im wesentlichen werden Teile des Altbaumbestandes sowie Gebüsch-, Hecken- und Brachstrukturen betroffen.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wirken nachhaltig und sind an Ort und Stelle nicht auszugleichen. Lediglich durch Anpflanzungen von Bäumen, Strauchgruppen und Hecken ist eine verbesserte Einbindung der geplanten baulichen Anlagen anzustreben.

Ein teilweiser Ausgleich von Lebensraumfunktionen bei Beanspruchung faunistisch und floristisch besonders bedeutsamer Gebüsch-, Hecken- und Brachstrukturen erscheint nur unter der Voraussetzung möglich, dass gleichartige Strukturen in entsprechendem Umfang innerhalb des Parkgeländes neu angelegt werden. In diesem Zusammenhang ist nicht auszuschließen, dass infolge der geplanten Bebauung Minimal – Lebensraumansprüche für einzelne Arten – insbesondere der Vogel- und Kleinsäugerzönosen – unterschritten werden, was den Verlust dieser Arten zur Folge hätte.

Notwendig ist daher eine ökologische Aufwertung der verbleibenden Lebensräume durch teilweise extensivere Pflege der Rasenflächen und neu anzupflanzende Gebüsch- und Heckensäume entlang der Parkstraße und im Kreuzungsbereich Parkstraße / Mühlackerweg.

Als Maßnahme insbesondere zum Schutz der Zwergfledermaus wird im Bereich der vorhandenen und zu erhaltenen Brache eine ehemalige unterirdische Bunkeranlage zum frostfreien Winterquartier für diese und andere Tierarten hergerichtet.

Eine vollständige Kompensation von Lebensraumfunktionen, insbesondere von alten, über Jahrzehnte gewachsene Strukturen, ist nicht erreichbar. Daher wird ein Großteil des notwendigen Ausgleichs an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche im Umfeld des Naturschutzgebietes Felsenmeer erfolgen.

Die im Eigentum der Stadt Hemer befindliche verpachtete Ackerfläche wird zur Zeit nicht bewirtschaftet und stellt sich als junge überwiegend von nitrophilen Gräsern, Stauden und Moosen bewachsene Ackerfläche dar. Der in der Flächenstillegung befindliche Acker wird mit Faktor 4 bewertet.

Die Aufwertung der Ackerfläche Gemarkung Deilinghofen, Flur 17, Flurstücke Nr. 6, 7, 118, 153, 155 erfolgt unter Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele des nahe gelegenen Naturschutzgebietes Felsenmeer. Die Ausbildung von Gebüsch-, Hecken- und strauchartigen Waldsaumstrukturen im Umfeld des Felsenmeeres ist unzureichend. Auf der Ackerfläche sollen durch Anpflanzung / Initialbepflanzung autochthoner Gehölze entsprechend lockere Gehölzstreifen (Feldgehölze, Gebüsche) mit breiten Krautsäumen und eingesträuten Brachflächen entwickelt werden. Die vorgesehenen Gehölzarten, die Pflegemaßnahmen sowie die Lage und Ausdehnung der vorgesehenen Gehölzgruppen sind im „Landschaftspflegerischen Maßnahmenplan zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 80 -Friedenspark-“ und in den dazugehörigen „Durchführungsanweisungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 80 -Friedenspark-“ festgelegt.

Die Entwicklung von Gehölzstrukturen, Krautsäumen und Brachen rechtfertigt insgesamt eine Bewertung der Ausgleichsfläche mit Faktor 6.

Die Einrichtung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

6.2.3 Schutzgut Boden

Im nördlichen Innenstadtbereich Hemers einschließlich der Flächen des Friedensparks stehen gemäß der geologischen Karte des Landes NRW devonische Festgesteine im Untergrund an, die sich als schluffiger oder geschieferter Tonstein mit örtlichen Kalksteineinlagerungen darstellen. Dieser Untergrund wird nach der Bodenkarte NRW 1:50 000 von Braunerden und Pseudogley, teilweise Parabraunerden überdeckt, die sich überwiegend aus Ton, Schluff, Sandstein und zum Teil Kalkstein zusammensetzen.

Näheren Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit und die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser bieten die durchgeführten Versickerungsgutachten. Die hydrogeologischen Gutachten sind im Planungsamt der Stadt einsehbar.

Die Versickerung von Regenwasser in den anstehenden Lehmböden, und Verwitterungskies mit schluffigen Anteilen ist wegen geringer Durchlässigkeit nicht möglich. Schadstoffe im Boden wurden nicht festgestellt.

Die geplanten zulässigen Nutzungen „Gemeinbedarfsfläche“ und „Wohnen“ lassen keine sonstigen Bodenbeeinträchtigungen wie z.B. die Belastung der Böden durch Schadstoffe erwarten.

Das Ausmaß der zu erwartenden Bodenversiegelung ist in Kapitel 6.1 dargelegt.

Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Boden“ im Bebauungsplanbereich Nr. 80 „Friedenspark“ keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.2.4 *Schutzgut Luft*

Die geplanten Nutzungen –Altenpflegeeinrichtung, gesundheitliche Einrichtungen und Wohnen- entsprechen den vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung, es werden voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Schadstoffe erwartet.

Bei den vorgesehenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das Planvorhaben keine nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut „Luft“ ergeben.

6.2.5 *Schutzgut Klima*

Der Friedenspark stellt eine bedeutende innerstädtische Grünfläche dar, die im Mikroklima der Stadt regulierende Wirkung auf Temperaturschwankungen und die Luftfeuchtigkeit hat. Als klimatisch wichtige Nutzung ist der vorhandene großkronige Baumbestand zu benennen. Hier bildet sich Kaltluft mit Abfluss zum Hemer Bach. Dementsprechend stellt auch die Klimakarte der Stadt Hemer ein Kaltluftsammlgebiet für den Friedenspark mit Abfluss von der westlichen Parkstraße durch den Friedenspark bis zur Hauptstraße / Hemer Bach dar.

Die Standorte für die geplante Bebauung wurden so gewählt, dass ein möglichst geringer Teil an großkronigen Bäumen durch die Baumaßnahmen entfernt werden muss. Der weitaus größere Teil des Parks bleibt erhalten. Unter klimatischen Gesichtspunkten ist der Kaltluftsammlbereich entlang der Parkstraße von besonderer Bedeutung. Dieser wird von der Bebauung nicht berührt. Die klimaregulierenden Eigenschaften des Parks werden durch die geplante Bebauung nur minimal beeinflusst.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ sind durch die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Friedenspark“ nicht zu erwarten.

6.2.6 *Schutzgut Wasser*

Im Plangebiet befinden sich keine natürliche oberirdischen Wasserflächen oder Bachläufe. Verrohrte Bachläufe sind im Plangebiet nicht bekannt. Von dem Planvorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ aus.

6.2.7 *Schutzgut Kulturgüter*

Im Friedenspark gibt es keine in der Denkmalliste der Stadt eingetragenen Objekte, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das Schutzgut „Kulturgüter“ umfasst neben den rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekten auch das, was gemeinhin als kulturhistorisch bedeutsam anzusehen ist. Als letzteres kann die Stiftungsvilla der Hermann-von-der-Becke-Stiftung eingestuft werden. 1888 durch den Industriellen und Ehrenamtmann Heinrich von der Becke erbaut, war sie Mittelpunkt der unmittelbar der Villa zugeordneten Ländereien und Parkanlage, auf denen sich heute der Friedenspark befindet.

Die Villa wird durch eng gefasste Baugrenzen im Bestand planungsrechtlich gesichert und in die Konzeption des neuen Betreibers der Altenpflegeeinrichtung integriert.

Im südöstlichen Parkbereich befindet sich ein Gedenkstein der Landsmannschaft Schlesien, Ortsgruppe Hemer, welcher aufgrund der Planungen für die Gemeinbedarfsfläche versetzt werden muss. Es ist beabsichtigt, diesen Gedenkstein an einem geeigneten Ersatzstandort im Friedenspark aufzustellen.

Das von der Partnerstadt Schelkowo gestiftete Puschkin – Denkmal im östlichen Parkbereich wird von der Planung nicht berührt.

Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Kulturgüter“ im Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“ keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.2.8 Schutzgut Sachgüter

Unter dem Schutzgut „Sachgüter“ werden die relevanten negativen wirtschaftlichen Folgen der Planung zusammengefasst. Sinn und Zweck des Planvorhabens ist der Erhalt der Hermann-von-der-Becke-Stiftung sowohl als soziale Einrichtung als auch als wirtschaftlich funktionsfähiger Betrieb. Die vorhandenen Baukörper besitzen als Sachgüter aufgrund ihres Alters und Zustandes einen geringen ökonomischen Wert. An gleicher Stelle werden Ersatzbauten vorgesehen. Das sog. Steinhaus mit Speiseraum wird mit Grünfläche überplant. Insgesamt aber vergrößert sich durch die Planung die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Altenheim und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke – und damit das Maß der bebaubaren Flächen.

Neben der Gemeinbedarfsfläche wird auch eine kleinere Wohnbaufläche auf bisheriger Grünfläche ausgewiesen. Dies bedeutet unter ökonomischen Gesichtspunkten eine klare Wertsteigerung. Die verbleibende Fläche und der Bereich westlich im Anschluss an die Villa / Steinhaus wird als Grünfläche festgesetzt. Die mit großkronigen Bäumen bestandene Fläche westlich der Villa wurde bislang zwar räumlich durch Umzäunung dem Altenheim zugeordnet. Wie bereits im Kapitel 3.3 dargelegt, wird der gesamte Park als Aussenbereich gem. § 35 BauGB bewertet, so dass faktisch lediglich eine Bebauung im Friedenspark nach § 35 BauGB möglich gewesen wäre. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte flächen- und volumenmäßige Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtung besonders durch das Bau- feld Ecke Mühlackerweg bedeutet das Schutzgut Sachgüter, bezogen auf die Gemeinbedarfseinrichtung – Altenheim - eine positive Auswirkung, da das ermöglichte Maß an Erweiterungsfläche ohne den Bebauungsplan nicht hätte erreicht werden können.

Es sind keine negativen Folgewirkungen für das Schutzgut „Sachgüter“ durch die geplanten Vorhaben zu erwarten.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Maßgebend für die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist der Standort für die Erweiterung des Altenheims. Die untersuchten Standortvarianten im Park ließen größere Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tier, Landschaft und Klima erwarten als der ausgewählte Standort.

Schutzgut Mensch – Schutzgut Mensch

Die erforderliche Gemeinbedarfsfläche dient dem Schutzgut Mensch mit der sozialen Einrichtung eines Altenpflegeheims und gesundheitlichen Einrichtungen. Eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche bedingt aber, an welchem Standort auch immer im

der Gemeinbedarfsfläche bedingt aber, an welchem Standort auch immer im Friedenspark, eine Schmälerung der Naherholungsfläche, welche ebenfalls dem Schutzgut Mensch dient.

Schutzgut Mensch – Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Eine Verlagerung des Standortes für die Gemeinbedarfsfläche nach Westen käme zwar aus Immissionsschutzgründen (Verkehrslärm vom Mühlackerweg) dem Schutzgut Mensch zugute, die Schutzgüter Pflanzen und Tiere würden aber stärker beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch – Schutzgut Klima

Je mehr Fläche versiegelt wird, desto weniger „Pufferfunktion“ hat die innerstädtische Parkanlage hinsichtlich Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die Bebauung des zentralen Parkbereichs, wie sie als Alternative zum gewählten Standort diskutiert wurde, würde den Wegfall zahlreicher alter großkroniger Bäume bedingen und damit die klimatische Ausgleichsfunktion der innerstädtischen Grünfläche bedeutend stärker beeinträchtigen als der ausgewählte Standort für den Altenheimersatzbau.

Schutzgut Sachgüter – Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Wird die vorhandene Altenpflegeeinrichtung funktional erhalten, so kann dies nur mit einer Modernisierung und Erweiterung geschehen. Dies hat durch den beabsichtigten Flächenverbrauch Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, deren Lebensraum räumlich und funktional beeinträchtigt wird.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Ein wesentliches Ziel des Vorhabens ist die planungsrechtliche Sicherung eines Großteils des Parkbereiches als öffentliche Grünfläche. Eine Jungbrache, welche als „Nahrungstopf“ für den Lebensraum Friedenspark von wesentlicher Bedeutung ist, wird durch Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Bei den geplanten Festsetzungen handelt es sich um Wohnbaufläche in relativ geringer Größenordnung (max. überbaubare Fläche ca. 860m²), selbst die erweiterte Gemeinbedarfsfläche, hat mit etwa 5.700 m² max. überbaubarer Fläche im 47.000 m² großen Gesamtareal eine untergeordnete Bedeutung.

Durch die Standortwahl für die Gemeinbedarfsfläche kann der für die Naherholung, das Landschaftsbild und aus ökologischen Aspekten wertvolle großkronige Baumbestand erhalten werden, bereits versiegelte Flächen (Pflegetrakt aus den 70er Jahren) werden erneut für Bebauung verwendet. Für die geplante Bebauung wurden die Standorte so ausgewählt, dass möglichst wenig Baumbestand entfernt werden muss und funktional wichtige Parkbereiche zum Zweck der Naherholung und des Biotopschutzes erhalten bleiben.

6.4 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets aufgrund der geringen Größenordnung mit voraussichtlich 3 – 4 Wohneinheiten nicht erwartet.

Die Planungen für die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Altenheim und gesundheitliche Einrichtungen - lässt allerdings Umweltauswirkungen erwarten. Das Landschaftsbild wird nachhaltig beeinflusst werden, ein Teil der Naherholungsfläche geht verloren (Fläche für Gemeinbedarf, Bereich Ersatzneubau Altenheim), die öffentliche Grünfläche wird aber auch um eine Fläche mit besonderer Qualität ergänzt (großkroniger Baumbestand). Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf externen Flächen. Aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Anlagen kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie bei Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG beschrieben sind, entstehen.

6.5 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Da keine alternativen Standorte mit vergleichbaren positiven Standortvoraussetzungen außerhalb des Friedensparks für die Errichtung eines Altenpflegeheims zur Verfügung stehen, besteht die einzig wirkliche Alternative darin, das Altenpflegeheim der Hermann-von-der-Becke-Stiftung aufzugeben. Die Gemeinde hat sich mit dem Erweiterungsbeschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Friedenspark“ für den Erhalt des Pflegeheims an dem vorhandenen Standort Friedenspark ausgesprochen.

Es wurden Standortvarianten für die Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung als Altenpflegeheim und gesundheitliche Einrichtungen im Friedenspark untersucht. Dabei stellte sich der ausgewählte Standort als der heraus, welcher den bestehenden Park nicht nur aus städtebaulicher Sicht (Naherholungsfunktion, Spielplatz, Parkgestaltung, Belange der vorh. Altenpflegeheim Einrichtung), sondern auch aus ökologischen Gründen (Kleinklima, Lebensraum für Fauna und Flora, Landschaftsbild) am wenigsten beeinflusst.

6.6 Zusammenfassung

Der Friedenspark hat als 4,7 ha große innerstädtische Grünfläche nicht nur einen bedeutenden Naherholungswert für die Bevölkerung, sondern erfüllt auch Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für das Kleinklima und für das Landschaftsbild. Mit dem Bebauungsplan wird der Park zu einem Großteil planungsrechtlich gesichert, ein Teil der Parkfläche wird für Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung als Altenheim und für gesundheitliche Einrichtungen verwendet, ein geringer Teil wird als Wohnbauland ausgewiesen. Durch die geplanten Bauvorhaben wird der Park in jedem Fall beeinflusst, das Landschaftsbild wird verändert, ebenso die Naherholungsfläche. Um den Lebensraum für Pflanzen und Tiere so wenig wie möglich einzuschränken werden zum Teil funktional bedeutsame Bereiche erhalten (Jungbrache und großkroniger Baumbestand inmitten der Parkanlage). Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zugunsten der Naherholungsnutzung im Park auf externen Flächen vorgenommen.

7. Sonstige planungsrelevante Aspekte

7.1. Städtebauliche Daten

Fläche für Gemeinbedarf		ca. 7.200 m ²
Wohnbaufläche		ca. 1.920 m ²
Verkehrsfläche Hermann-von-der-Becke-Straße Parkstraße		ca. 700 m ² ca. 1.300 m ²
Öffentliche Grünfläche		ca. 35.780 m ²
davon Spielplatz	ca. 3.200 m ²	
davon Parkanlage	ca. 30.500 m ²	
Flächen für Maßnahmen Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.180 m ²	
Plangebietsfläche gesamt		ca. 46.900 m ²

7.2. Städtebauliche Kalkulation, Kosten der Stadt

Für die Erweiterung der Hermann-von-der-Becke-Straße werden Kosten von rund 43.000 € für einen neuen Gehweg und rund 18.000 € für Fahrbahnerweiterung veranschlagt.

Die Kosten für die Anlage der Hecke an der Wohnbebauung und die Pflege der Jungbrache werden auf ca. 22.000 € geschätzt. Die Einrichtung des Fledermauswinterquartiers wird auf ca. 5.000 € geschätzt, die Unterhaltung des Winterquartiers wird privatrechtlich geregelt. Das Entfernen des Zauns um das Stiftungsareal wird kostenmäßig auf ca. 4500 € geschätzt. Die Kosten für die im großkronigen Baumbestand erforderlichen pflegerischen Maßnahmen können derzeit nicht beziffert werden. Die Kosten für pflegerische Maßnahmen, die der Einbindung der geplanten Bebauung in die Parkanlage dienen, können derzeit nicht beziffert werden. Die Maßnahmen zur Anpflanzung eines Gehölz- und Gebüschstreifens entlang der Parkstraße werden kostenmäßig den laufenden pflegerischen Maßnahmen im Park zugeordnet und werden von der Stadt übernommen.

Die Gesamtkosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf der externen Fläche belaufen sich auf ca. 200.000 €. Die Kosten übernimmt die Stadt.

Für die Verlängerung des vorhandenen städtischen Regenwasserkanals bis zum Hemer Bach sind Kanalbaumaßnahmen ausserhalb des Plangebiets erforderlich. Das Ausmaß der erforderlichen Maßnahmen wird derzeit noch ermittelt, folglich können die Kosten hierfür noch nicht benannt werden. Bei dem erforderlichen Regenwasserkanal von der Gemeinbedarfsfläche bis zum städtischen RW- Kanal handelt es sich um einen privaten Anschluss.

Die Abbruchmaßnahmen für das sog. Steinhaus auf der geplanten öffentlichen Grünfläche belaufen sich auf ca. 21.000 €, die Übernahme der Kosten erfolgt durch die Stadt.

Da die Spielplatzfläche bereits vorhanden und eingerichtet ist, entstehen der Stadt hierfür keine Kosten.

7.3. *Bodenordnende Maßnahmen*

Der gesamte Friedenspark befindet sich im Eigentum Stadt Hemer. Aus heutiger Sicht sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

61 00 26 / 80

Hemer, im April 2002

ergänzt im August 2002



Schlüter

Amtsleiterin

Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 80 „Friedenspark“

Wertigkeit von Biotop-/ Nutzungstypen im Rahmen der Eingriffsregelung zur Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Stand: Januar 1996)

Biotop-/Nutzungstypen	Biotop-/Nutzungstypen	Wertfaktor
intensiv genutzte Bereiche	überbaut, versiegelt, Asphalt, Beton	0
	wassergebundene Decke, Pflasterfläche ohne Vegetation	0 - 1
	Pflaster mit Vegetation, Schotterrasen, Rasengitter	1 - 3
	intensiv begrüntes Dach	3 - 4
landwirtschaftlich genutzte Flächen	Acker	1 - 5
	Grünland	2 - 7
	Baumschule, Obstplantage	2 - 4
	Streuobstweide / - wiese	5 - 8
Grünflächen	Feuchtwiese	7 - 10
	Magerrasen	7 - 10
	Zierrasen, Ziergarten	2 - 3
	Kleingarten, Hausgarten	3 - 5
	Grünanlage, Straßen- und Wegebegleitgrün	2 - 6
	Parkanlage, Friedhof	5 - 8
Gehölzbestände	Nadelholz, Baumschulen, Sonderkulturen	2 - 4
	Nadelwald	4 - 5
	Nadel-, Laub-, Mischwald	6 - 9
	Laubwald	8 - 9
	Naturnaher Wald, Niederwald, Mittelwald	9 - 10
	Natürlicher Wald mit Altholz	10
	Waldmantel, Waldsaum	6 - 10
	Baumreihe, Allee, Baumgruppe	5 - 8
	Einzelbaum mit mehr als 50 % der Lebenserwartung	9 - 10
	Feldgehölz	6 - 10
	Hecke	6 - 8
	Gewässer	Bäche
Quelle gefaßt / gestört		8
Natürliche Quellbereiche, Quellaustritte		10
Fischteich, Löschteich, Freizeitgewässer		2 - 6
Quell- / Hangmoore		10
Brachen	Ruderaflur, Pionierbiozönosen	4 - 8
	Sukzessionsflächen (älter)	6 - 8
Sonderstandorte	Schledden, Hohlwege, Höhlen	7 - 10
	Trockenmauern	7 - 9
	Stillgelegte Tongruben , Kiesgruben und Steinbrüche, alte Bahntrassen	7 - 9
	20 c Biotope (nicht ausgleichbar)	10

Durchführungsverpflichtung zu den Landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 80 „Friedenspark“

Anlage einer Hecke, angrenzend zur Wohnbebauung

(siehe Bebauungsplanfestsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – öffentlich –)

Angrenzend zur Wohnbebauung wird entsprechend der Plandarstellung eine 7 bis 10m breite Hecke angelegt. Die Pflanzung wird spätestens in der Pflanzperiode nach Anzeige bzw. Genehmigung eines der Bauvorhaben im Plangebiet vorgenommen.

Für die Bepflanzung werden Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste in folgender Sortierung verwendet:

Sträucher , 2xv, in einer Mindestgröße von 100-125 cm;

Bäume, Hochstämme mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 14-16 cm.

Die Pflanzungen werden im Verband von 0,75 x 0,75 m vorgenommen. Zu den geplanten Wohngrundstücken wird ein Pflanzabstand von 2 m eingehalten.

Schlehe, Hundsrose, Weißdorn und Heckenkirsche werden flächig in größeren Trupps von jeweils mindestens 50 Stk., Hartriegel und Kreuzdorn in Trupps von jeweils mindestens 20 Stk., die übrigen Straucharten in kleinen Trupps von jeweils 1 bis 5 Stk. angepflanzt.

Für die Anpflanzung der Hecke werden Straucharten in folgenden Anteilen verwandt:

Schlehe 25%, Hundsrose 30%, Weißdorn 20%, Übrige 1 bis 5%.

Vier Bäume der Art *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne) werden in regelmäßigen Abständen etwa in der Mitte der nördlich und westlich gelegenen Heckenbereiche angepflanzt.

Die Pflanzungen werden dauerhaft in Form einer freiwachsenden Hecke erhalten. Bei Ausfällen von über 10% wird entsprechend nachgepflanzt. (Fertigstellungspflege 3 Jahre)

Pflegeschnitte („auf den Stock setzen“) werden lediglich bei deutlicher Verkahlung der Sträucher in Bodennähe in Zeitabständen von nicht weniger als 10 bis 15 Jahren abschnittsweise auf gleichzeitig maximal 20% des Gehölzbestandes durchgeführt.

Bäume werden von den Pflegeschnitten ausgenommen.

Pflanzenliste

Bäume

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Erhaltung einer mit Bäumen bestockten Sukzessionsfläche

(siehe Bebauungsplanfestsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier – Jungbrache –)

Die Fläche wird durch entsprechende Pflegemaßnahmen im halb offenen Sukzessionsstadium erhalten. Entwicklungsziel ist es, baumbestandene Bereiche im Wechsel mit Gebüsch und offenen Wildkrautflächen dauerhaft zu erhalten. Die Fläche der ehemaligen Bunkeranlage wird von Gehölzaufwuchs freigehalten.

Der ehemalige Bunker wird als Federmausquartier hergerichtet und gegen unbefugtes Betreten gesichert.

Externe Maßnahmen auf einer Ackerbrache südlich des Felsenmeeres

Die externen Maßnahmen werden auf der im landschaftspflegerischen Maßnahmenplan dargestellten Flächen (Gemarkung Deilinghofen, Flur 17 Flurstücke 6, 7, 118, 153 und 155) im Eigentum der Stadt Hemer entsprechend den nachfolgenden Durchführungsanweisungen spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach Anzeige oder Genehmigung eines Bauvorhabens im Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“ vollständig vorgenommen.

Pflanzung einer Baumreihe und Anlage einer Wiese

(siehe Position 1 im Maßnahmen- und Pflegeplan)

Entlang des Sundwiger Weges wird entsprechend der Plandarstellung eine Reihe Stieleichen in Abständen von etwa 20 m zueinander zu gepflanzt. Es werden Hochstämme (autochtones Pflanzgut) mit einem Stammumfang in 1m Höhe von 20- 25 cm zu verwendet.

Die Baumreihe wird dauerhaft erhalten. Ausfälle werden zu ersetzt.

Die Vegetation im Traufbereich der Bäume wird in einer Breite von ca. 15 m auf Dauer 2-mal jährlich gemäht (zweischürige Wiese). Das Mähgut wird entfernt.

Anlage einer Hecke (siehe Position 2 im Maßnahmen- und Pflegeplan)

Entsprechend der Plandarstellung wird eine Hecke angelegt.

Für die Bepflanzung werden Sträucher (autochtones Pflanzgut) aus unten aufgeführter Pflanzenliste (Sträucher) in der Sortierung 2xv, in einer Mindestgröße von 100- 125 cm verwendet.

Die Pflanzungen werden im Verband von 1 x 1 m in sechs Reihen vorgenommen.

Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Hartriegel und Kreuzdorn werden flächig in größeren Trupps von jeweils mindestens 50 bis 100 Stk., die übrigen Straucharten einzeln oder in kleinen Trupps von jeweils 1 bis 5 Stk. angepflanzt.

Für die Pflanzung werden Straucharten in folgenden Anteilen verwendet:

Schlehe 25%, Hundsrose 30%, Weißdorn 20%, Hartriegel 10%, Kreuzdorn 10%, Übrige 5%.

Beidseitig der Hecke wird ein mindestens 3- 5 m breiter Wildkrautsaum belassen, der abschnittsweise (jeweils maximal 20%) im Abstand von 3 bis 5 Jahren gemäht wird; das Mähgut wird entfernt.

Die Pflanzungen werden dauerhaft in Form einer freiwachsenden Hecke erhalten. Bei Ausfällen von über 20% wird entsprechend angepflanzt (Fertigstellungspflege 3 Jahre).

Pflegeschnitte („auf den Stock setzen“) werden lediglich bei deutlicher Verkahlung der Sträucher in Bodennähe in Zeitabständen von nicht weniger als 10 bis 15 Jahren abschnittsweise auf gleichzeitig maximal 20% des Gehölzbestandes durchgeführt.

Anlage von bepflanzten „Benjes“-Hecken / -Gehölzen

(siehe Position 3 im Maßnahmen- und Pflegeplan)

Entsprechend der Plandarstellung werden bepflanzte „Benjes“-Hecken bzw. -Gehölze angelegt.

Für die Bepflanzung werden Bäume und Sträucher (autochtones Pflanzgut) aus unten aufgeführter Pflanzenliste in folgender Sortierung verwendet:

Sträucher, 2xv, Mindestgröße 100- 125 cm,

Bäume, Hochstämme mit einem Stammumfang in 1m Höhe von 12- 14 cm.

Die Sträucher werden innerhalb der Reihe in Abständen von 1,5 m gesetzt, die Reihenabstände betragen 3 m. Es werden entsprechend der Plandarstellung zwei bis sechs Strauchreihen gesetzt, wobei die breiteren Gehölzpflanzungen in den südlichen Bereichen, die schmaleren in den nördlichen Bereichen angelegt werden. An den Außenseiten der Pflanzungen und in den Reihenzwischenräumen werden lockere wallartige Aufschichtungen von Strauch- und Baumschnitt (auf die Verwendung ausschlagfähigen Schnittgutes, z.B. Weiden, wird verzichtet) in ca. 2 m Breite und 1,5 m Höhe angelegt, die der Stabilisierung der Gehölze und dem Verbisschutz dienen sowie insbesondere ökologische Funktionen erfüllen.

Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Hartriegel und Kreuzdorn werden flächig in größeren Trupps auf jeweils mindestens 50 bis 100 m² Fläche, die übrigen Straucharten einzeln oder in kleinen Trupps von jeweils 1 bis 5 Stk. angepflanzt.

Für die Pflanzung werden Straucharten in folgenden Anteilen verwendet:

Schlehe 25%, Hundsrose 30%, Weißdorn 20%, Hartriegel 10%, Kreuzdorn 10%, Übrige 5%.

Beidseitig der Hecken / Gehölze wird im Bereich der Extensivwiesen ein mindestens 3- 5 m breiter Wildkrautsaum belassen, der abschnittsweise (jeweils maximal 20%) im Abstand von 3 bis 5 Jahren gemäht wird; das Mähgut wird entfernt.

Die Pflanzungen werden dauerhaft in Form einer/s freiwachsenden Hecke/Gehölzes erhalten. Bei Ausfällen von über 20% wird entsprechend nachgepflanzt (Fertigstellungspflege 3 Jahre).

Pflegeschnitte („auf den Stock setzen“) werden lediglich bei deutlicher Verkahlung der Sträucher in Bodennähe in Zeitabständen von nicht weniger als 10 bis 15 Jahren abschnittsweise auf gleichzeitig maximal 20% des Gehölzbestandes durchgeführt.

In die Gehölzpflanzungen werden entsprechend der Plandarstellung in Abständen von 30 bis 50 m Bäume der Arten Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Wildbirne oder Wildkirsche o.a. Sortierung gepflanzt.

Entwicklung und Pflege einer jungen Brache

(siehe Position 4 im Maßnahmen- und Pflegeplan)

Die gehölzfreien, südlich gelegenen Flächen werden entsprechend der Plandarstellung dauerhaft als junge Brache erhalten. Die Flächen werden in Abständen von 5 bis 7 Jahren abschnittsweise auf jeweils maximal 20% der Gesamtfläche gemäht. Die Mahd erfolgt im Monat Oktober. Das Mähgut wird entfernt.

Entwicklung und Pflege einer einschürigen Wiese

(siehe Position 5 im Maßnahmen- und Pflegeplan)

Entsprechend der Plandarstellung werden die gehölzfreien, nördlich gelegenen Flächen dauerhaft als einschürige Wiese erhalten. Während der Entwicklungszeit in den ersten 5 Jahren wird die Fläche 2 mal jährlich, jeweils frühestens Ende Juni sowie im Oktober gemäht. Das Mähgut wird entfernt. Beginnend im 6. Jahr werden die Wiesen lediglich 1 mal jährlich im Oktober gemäht. Das Mähgut wird entfernt. Die Wildkrautsäume der Hecken/Gehölze werden von der jährlichen Mahd ausgenommen.

Pflanzenliste (externe Maßnahmen)

Sträucher

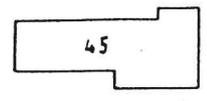
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

von Sundwig
SUNDWIGER WEG



1122

152



120

198

199

Gewächshaus

Gewächshaus

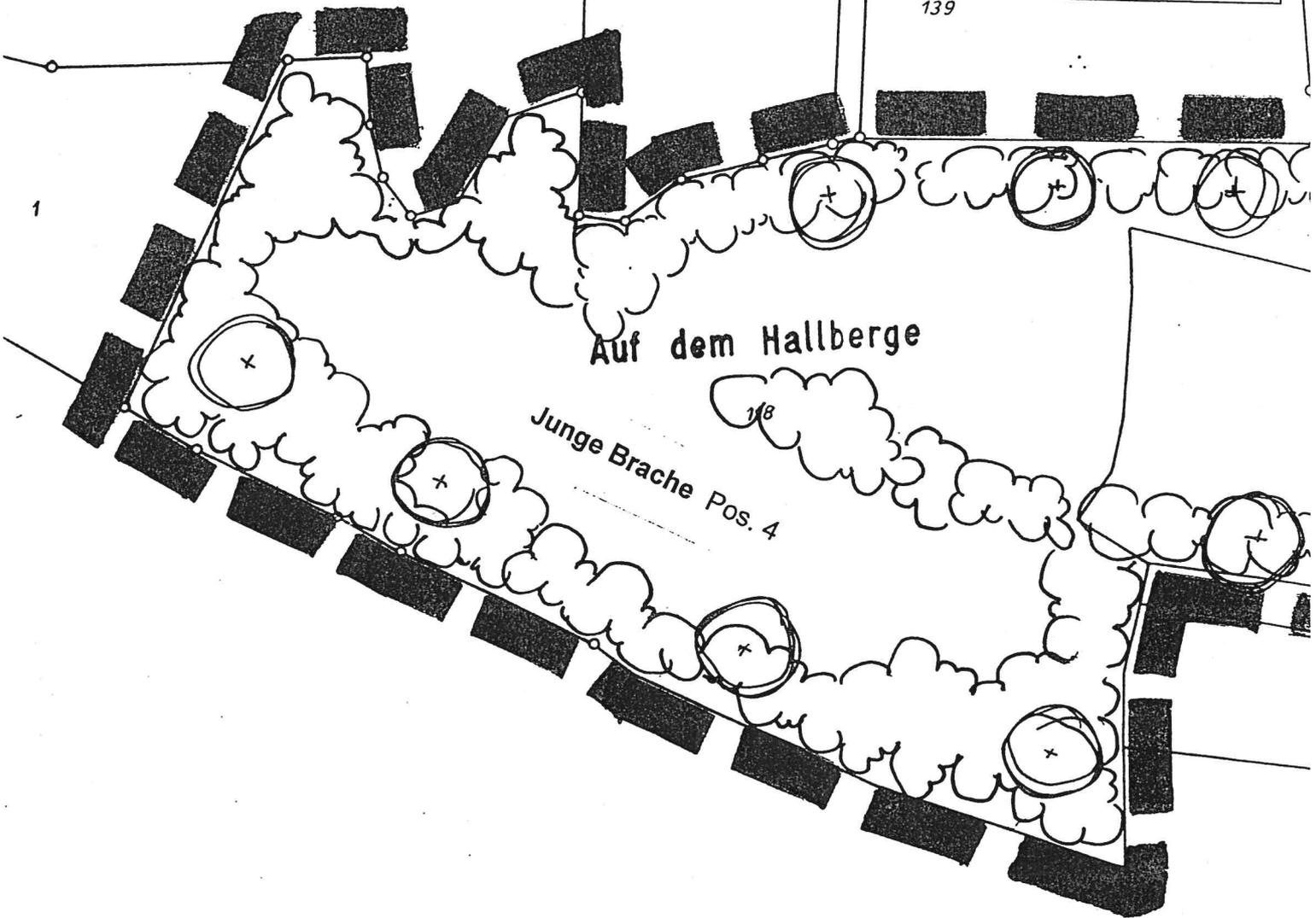
Gewächshaus

139

Auf dem Hallberge

Junge Brache Pos. 4

118



1

Landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

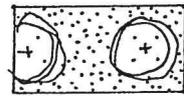
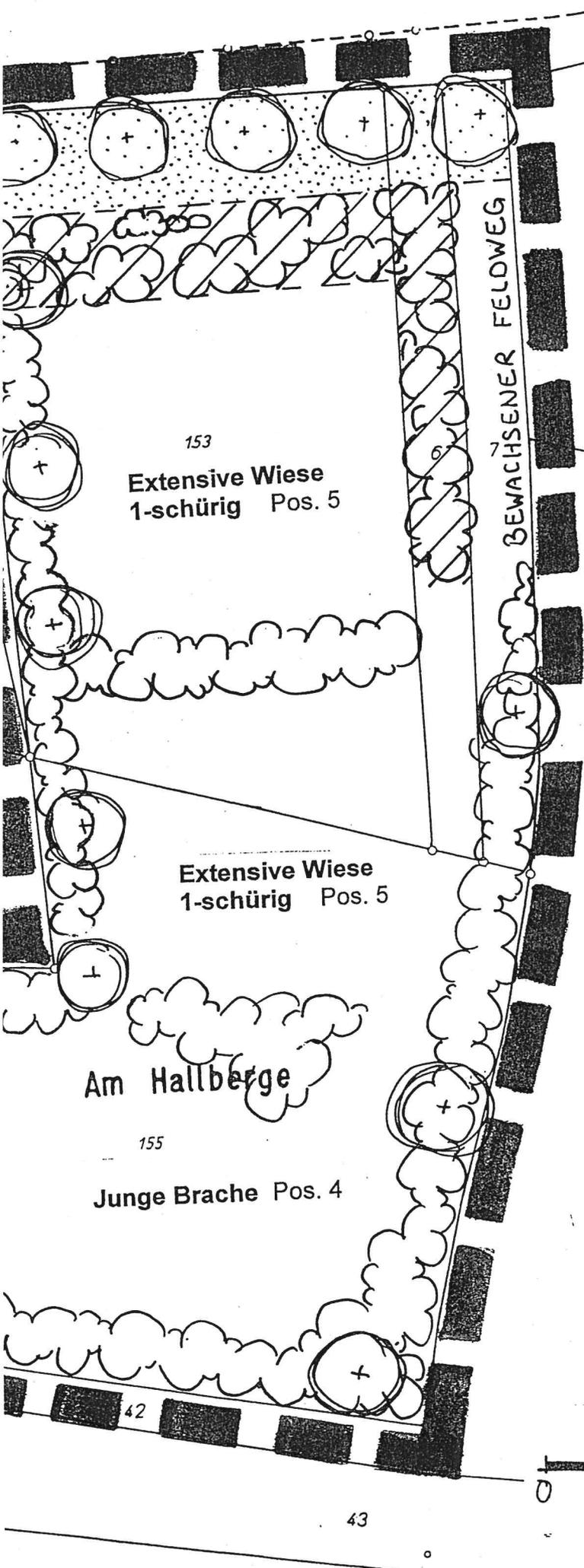
zur Durchführung der externen
Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 80 „Friedenspark“

Lagebezeichnung:
Gemarkung Deilinghofen, Flur 17,
Flurstücke Nr. 6,7,118,153 und 155

Eigentümer:
Stadt Hemer

Fläche:
Gesamt 33.059 m²

Die Beschreibung der Maßnahmen siehe Durch-
führungsverpflichtung zu den landschaftspflegeri-
schen Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 80
„Friedenspark“, Abschnitt „Externe Maßnahmen
auf einer Ackerbrache südlich des Felsenmeers“



Wiese, 2- schürig Pos. 1
mit Laubbaum -Reihe



Hecke Pos. 2



Bepflanzte „Benjes“-Hecke /-Gehölz Pos. 3



Laubbaum in
„Benjes“-Hecke / -Gehölz Pos. 3



