

Wohnpark Eibenbrink GmbH

Wohnpark „Am Eibenbrink“
Am Eibenbrink, 58675 Hemer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76

Inhalt

1.0 PLANUNGSANLASS

2.0 PLANUNGSGEBIET

3.0 HEUTIGE SITUATION

4.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.0 SCHALLSCHUTZ

6.0 ERSCHLIESSUNG, VER- U. ENTSORGUNG

7.0 ALTLASTEN

8.0 DENKMALSCHUTZ U. -PFLEGE

9.0 GRÜNFLÄCHEN U. UMWELTBELANGE

1.0 PLANUNGSANLAß

1.1 Grundlage

Die Firma „Wohnpark Eibenbrink GmbH“, vertreten durch die Herren Andreas und Roland Paroth, Am Eibenbrink 22, 58675 Hemer, beabsichtigt, auf dem Grundstück der Fa. Webaustoff GmbH & Co KG eine Wohnanlage für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Hemer-Westig, im unmittelbaren Anschluß an die vorhandene Bebauung der Straße „Am Eibenbrink“.

Insbesondere die Lage und Nähe zum innerstädtischen Bereich von Hemer-Westig weist eine hohe Attraktivität aus, auf diesem Grundstück Wohnbebauung durchzuführen. Nach wie vor besteht im ganzen Stadtgebiet enorme Nachfrage nach adäquaten Grundstücken bzw. Bebauung, so daß sich gerade dieses Grundstück für eine geordnete Bebauung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern eignet.

1.2 Notwendigkeit eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen sowie Schutzgrün zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gewerbenutzung dargestellt.

Eine neue gewerbliche Nutzung des Grundstückes wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen, eine Wohnbebauung mit zugehöriger Erschließung bedarf aufgrund der Größe und insbesondere der zu regelnden Umweltbelange einer Bebauungsplanung. Der FNP wird im Parallelverfahren durch Änderung den neuen Planungszielen angepaßt.

Mit Beschluß vom 10.03.98 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet sich im vorliegenden Fall an, da sich das Grundstück in Hand eines Vorhabenträgers befindet und die Planungsziele bereits sehr konkret sind. Der im Rahmen dieses Planverfahrens abzuschließende Durchführungsvertrag gewährleistet außerdem eine zügige Umsetzung der Planung.

2.0 PLANGEBIET

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 12.500 m².

Gemarkung : Hemer

Flur : 49

Flurstück : 25/ 26/ 27/ 42/ 43/ 45/ 216/ 217/ 255/ 257/ 258

Teilstücke aus 41/ 368/ 420/ 423

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück der geplanten neuen Feuer- und Rettungswache der Stadt Hemer begrenzt.

Im Osten grenzt es an die vorhandenen Gewerbegrundstücke entlang der Straße „Am Ballo“. Im südlichen und westlichen Bereich schließen die Grenzen des Plangebietes an die vorhandene innerstädtische Wohnbebauung an.

3.0 HEUTIGE SITUATION

Das Plangebiet wird z. Zt. durch die Fa. Webaustoff GmbH & Co KG, Baustoffhandel für Tiefbaumaterialien, genutzt.

Neben dem Handel mit Baustoffmaterialien wird zusätzlich Fertigbeton produziert und geliefert. Die Zu- und Abfahrt für den Gewerbebetrieb erfolgt über die Zufahrtsstraße „Am Eibenbrink“.

Zur Zeit ist das ca. 12.500 m² große Planungsgebiet zu ca. 7.500 m² versiegelt. Diese Versiegelung stellt sich zum einen aus Baukörpern, wie Büroflächen und Hallen, zum anderen auch als asphaltierte bzw. betonierte Verkehrsfläche dar.

Bei ca. 5.000 m² der Grundstücksfläche handelt es sich um eine Halde aus steinigem Erdmaterial eines ehemaligen naheliegenden Steinbruches. Diese Halde wurde zu einem großen Teil bereits abgeräumt und die Fläche grob planiert.

Es ist geplant, die Fa. Webaustoff GmbH & Co KG umzusiedeln. Dieser Umzug findet bis zur Jahreswende 1998/99 statt.

Anschließend ist vorgesehen, sämtliche Bausubstanz auf dem Grundstück abzureißen. Das Grundstück wird zusätzlich mit einem gleichmäßigen Höhengefälle von Süden nach Norden modelliert. Die Geländehöhen, die heute z. T. mit Stützwandkonstruktionen zum Nachbar Gelände verändert wurden, werden an die vorhandenen Geländehöhen angepaßt.

Die nördliche Grenze zur Feuerwache wird durch eine bestehende Stützwand von ca. 5 bis 6 m Höhe gebildet. Es wird angestrebt, diese unverändert zu belassen.

4.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Im Plangebiet sind 5 Bauflächen ausgewiesen, die den Bau von Wohngebäuden als Einzel- bzw. Doppelhäusern zulassen. Insbesondere in den Bauflächen 1 und 2 sind über diese Nutzung hinaus auch Flächen für handwerkliche oder nicht störende gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die nach Baunutzungsverordnung maximale Grundflächenzahl festgesetzt. Die Geschößflächenzahl ist aufgrund der vorgesehenen Geschossigkeit auf 0,8 beschränkt. Auch wenn bereits heute konkrete Bauvorhaben feststehen, werden Dichtewerte und Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen spätere Veränderungen der Bausubstanz durch die Eigentümer im vorgeschriebenen Rahmen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauN VO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 Bau GB zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen,

soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Als Dachform für die Einzel- bzw. Doppelhäuser ist das Satteldach festgesetzt. Zusätzlich ist die Hauptfirstrichtung vorgeschlagen. Die Dachform bezieht sich nicht auf Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Bauteile.

5.0 SCHALLSCHUTZ

Bei direkter Nachbarschaft von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen ist insbesondere der Aspekt des Schallschutzes bzw. auch der Schallimmission besonders zu betrachten.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein entsprechendes Gutachten beauftragt, daß durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immisionsschutz aus Hagen erstellt wurde.

In diesem Gutachten wurde festgestellt, daß eine Konflikt-Situation nicht vorhanden ist. Die ermittelten Tages- und Nacht-Immissionswerte entsprechen denen eines allgemeinen Wohngebietes.

Lediglich für die Bauflächen 1 und 2 waren am Tag „Geräuscheinstrahlungen“ durch Fahrgeräusche festzustellen. Obwohl nicht zwingend erforderlich, wird in diesem Bereich entlang der Grundstücksgrenze gemäß Plan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m über vorhandenem Gelände errichtet, die in Teilen auch durch die Garagenkörper ergänzt wird. Diese Maßnahmen sowie der Hinweis, daß es sich um einen lärmmäßig vorbelasteten Bereich handelt, trägt der Tatsache Rechnung, daß - auch wenn die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden - mit Geräuschimmissionen zu rechnen ist.

Auch weitere Schallimmissionen, wie Verkehrsgerausche der L 682 oder auch anderer nicht unmittelbar angrenzender gewerblicher Einrichtungen bewirken keine Überschreitung der zulässigen Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte eines WA-Gebietes.

6.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung (Zufahrt)

Das Plangebiet ist über die Zufahrtsstraße „Am Eibenbrink“ an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen bzw. an die L 682 angebunden.

Zur Zeit wird die Zufahrtsstraße vorwiegend von schweren Lastwagen und Betonfahrzeugen frequentiert. Zukünftig werden lediglich PKW's und kleinere LKW's die Straße befahren. Hierdurch ist auch für die Anwohner eine deutliche Schallimmissionsverringering zu erwarten.

Die Zufahrtsstraße beinhaltet eine ausreichende Breite und wird dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht werden.

Im Durchführungsvertrag wird zusätzlich geregelt, daß außerhalb des Plangebiets im Bereich der Einmündung „Rückertstraße“ bis zum Anschluß an die vorhandenen Hochborde vor dem

Haus „Am Eibenbrink 8“ ein 1,50 m breiter Gehweg zu markieren ist. Im Bereich der Stützmauer vor Haus Nr. 1 an der Rückertstraße ist die Asphaltdecke des markierten Gehweges zur Verdeutlichung rot zu streichen.

6.2 Erschließung

Die künftige verkehrliche Erschließung ist als Mischverkehrsfläche geplant und gewährleistet somit die angestrebte Wohnruhe innerhalb des Plangebietes.

Die Straße ist „ringförmig“ mit einer Breite von 5,50 m im Plangebiet vorgesehen, so daß ein Begegnungsverkehr von PKW und LKW oder von LKW und LKW bei verminderter Geschwindigkeit ermöglicht wird.

Lediglich im nördlichen Bereich, entlang der bestehenden Stützwand zur zukünftigen Feuerwache, ist eine Straßenbreite von 4,00 m vorgesehen. Die statische Konstruktion der bestehenden Stützwand zwingt die Straßeneinschnürung auf. Es wird angestrebt, eine möglichst großen Abstand zur Stützwand einzuhalten, damit die bestehende statische Konstruktion der Stützwand nicht verändert werden muß. Ein Begegnungsverkehr von KFZ und Fußgänger bzw. Radfahrer ist an dieser Engstelle möglich, nicht aber die Begegnung von zwei KFZ. Die Engstelle ist aber ausreichend einsehbar, ebenso auch die Straßeneinmündung.

Ein ausreichendes zusätzliches Angebot an Flächen für den ruhenden motorisierten Verkehr ist im Bereich der Mischverkehrsfläche vorhanden. Die Lage wird in dem Ausbauplan zu einem späteren Zeitpunkt fixiert. Im Bebauungsplan sind die Stellplätze nur nachrichtlich dargestellt.

Weitere private Stellplätze werden auf den einzelnen zu bildenden Grundstücken nachgewiesen, dieses wird durch die Bauordnung geregelt.

Die Bauflächen 3, 4 und 5 werden über die Mischverkehrsfläche erschlossen, die Bauflächen 1 und 2 werden über eine private Zuwegung erreicht.

6.3 Ver- u. Entsorgung

Die Versorgungsleitungen sind im bzw. bis an das Planungsgebiet heran vorhanden. Den Versorgungsträgern wurden die Pläne im Zuge der Beteiligung vorgestellt.

Für den zukünftigen Netzausbau sind die Flächen der neu anzulegenden Straßen und Wege zu nutzen. Beginn und Ablauf der Maßnahmen werden mit den Versorgungsträgern frühzeitig abgestimmt.

Durch das Ingenieurgeologische Laboratorium aus Menden wurde ein Bodengutachten für die Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Dieses Gutachten zeigt auf, daß lediglich Teile des Grundstückes über Boden- bzw. Bodenschichtenqualitäten verfügen, die eine Versickerung des Niederschlagwassers im Grundstücksbereich zulassen. Die übrigen Grundstücksflächen lassen eine Versickerung nur schlecht bis gar nicht zu.

Auch eine Konzentration der Niederschlagswasser und somit eine Kanalisierung des Regenwassers im Bereich des versickerungsfähigen Baugrundes ist abzuraten, da mit Stauwasser im Bereich der nördlichen Stützwand bzw. Böschung zu rechnen ist.

Aus diesem Grunde ist eine Kanalisation im Mischsystem vorgesehen. Dies entspricht dem vorhandenen System in der Umgebung, an das das Gebiet angeschlossen werden muß.

Die anfallenden Schmutzwasser, auch die der Straßenflächen, werden gesammelt und im Straßenbereich kanalisiert. Im Bereich der Straße „Am Eibenbrink“ wird die Kanalisation angeschlossen und das Schmutzwasser der bestehenden Kläranlage zugeführt.

7.0 ALTLASTEN

Das Grundstück wird z. Zt. durch die Fa. Webaustoff GmbH & Co KG seit dem 01.01.97 genutzt.

Wie auch schon bei dem Vorunternehmen handelt es sich bei diesem Gewerbe um den Handel und Vertrieb von Tiefbauprodukten.

Ca. 13 Jahre zuvor wurde auf dem Grundstück ein Holzhandelbetrieb geführt. Auch hier handelte es sich nicht um ein produzierendes Unternehmen, sondern es wurden lediglich Materialien auf dem Grundstück gelagert. Dieser Handel läßt sich bis in das Jahr 1890 zurückverfolgen, so daß eine Belastung und Kontamination des Bodens aus der bisherigen Nutzung nicht vermutet wird.

Das ca. 12.500 m² Grundstück ist zu ca. 7.500 m² Fläche von Bauwerken, Straßen etc. überbaut. Die restliche im südlichen Bereich befindliche Fläche ist eine ca. 100 Jahre alte Halde aus steinigem Boden aus einem ehemaligen, nahegelegenen Steinbruch. Dieser Boden ist zwischenzeitlich entfernt worden.

Erst nach Abriß und Freilegung der Grundstücksfläche kann über die Notwendigkeit eines Bodengutachtens entschieden werden. Mit dem Umweltamt des Märkischen Kreises ist vereinbart worden, daß nach dem Abriß ein Ortstermin Aufschluß über die Notwendigkeit eines Gutachtens geben wird.

8.0 DENKMALSCHUTZ UND -PFLEGE

Baudenkmalpflegerische Belange werden in dem Planungsgebiet nicht berührt.

Sollten aufgrund der gegebenen Situation bei den Erdarbeiten jeglicher Art bisher unbekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, gilt der auf dem Bebauungsplan enthaltene Hinweis der weiteren Verfahrensweisen.

9.0 GRÜNFLÄCHEN UND UMWELTBELANGE

Als Bestand weist das Plangebiet ein überwiegend mit Straßen-, Hallen und Gebäuden versiegeltes Grundstück aus. Lediglich im südlichen Bereich wurde die Fläche nicht zu Materiallagerzwecken genutzt, sondern hier befand sich eine ca. 100 Jahre alte Halde aus steinigem Bodenmaterial eines nahegelegenen Steinbruches.

Auf den Planbereich sind aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung und der Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die Vorschriften über die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden.

Gleichwohl soll eine Aufwertung und Verbesserung aus landschaftsökologischer Sicht vorgenommen werden.

Entlang der Plangebietsgrenzen sollen Grünbereiche aus z. B. Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen u. ä. angepflanzt werden. Diese Bereiche werden gemäß Pflanzliste Nr. 1 bepflanzt.

Die Realisierung der Maßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt zur Durchführung der Maßnahmen auf Basis des Bebauungsplanes verpflichtet.

Iserlohn-Letmathe, im September 1998

Planungsbüro

 **BRILL · GÖCKING**
ARCHITECTEN BDB
VOM-STEIN-STR. 2a 42109 Iserlohn (Letmathe)
TELEFON 0 23 74 - 21 79 · TELEFAX 0 23 74 - 1 34 61



Unterschrift