

Stadt Hemer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75

"Im Hagen"

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Planungsanlaß
2. Planungsziel
3. Plangebiet
4. Bestandssituation
5. Planinhalte
6. Erschließung
7. Immissionsschutz
8. Umweltbelange
9. Denkmalschutz u. -pflege

1. Planungsanlaß

Die Grundstücks- und Erschließungs GmbH, Kolpingstraße 3, 58706 Menden beabsichtigt, ihre Grundstücke zu erschließen und einer Wohnbebauung zugänglich zu machen. Grundlage hierfür ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 „Im Hagen“.

2. Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern und für die zugehörigen Erschließung. Die Baugebietsausweisung dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Ortsteil Deilinghofen.

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

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Deilinghofen.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 9.000 m².

Es werden die Flurstücke

555		Flur 11,
1049	teilweise,	Flur 11,
1139	teilweise,	Flur 11,
1195	teilweise,	Flur 11,
8	teilweise,	Flur 9,

der Gemarkung Deilinghofen berührt.

Die überplanten Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht öffentlich sind, stehen dem Vorhabenträger zur Verfügung.

Die mittlere Höhe des Plangebietes beträgt 286 m ü. NN.

4. Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus Weideflächen (ca. 6.350m²). Weitere etwa 1.900 m² sind bzw. waren mit Wald, Gehölzen und Hecken bewachsene Flächen. Eine ehemalige Bauschutt- und Bodendeponie erstreckt sich über ca. 600 m². Die Restflächen (ca. 150 m²) sind Straßen und Wege. Ein vorliegendes ingenieurgeologisches Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich der ehemaligen Deponie schließt eine Wohnbebauung dieser Fläche nicht aus. Es sollte allerdings eine Abdichtung erfolgen. Die weitere praktische Vorgehensweise hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5. Planinhalte

Im Plangebiet sind 8 Baufelder zum Bau von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Hier ist die Erstellung von sieben Einzelhäusern und sieben Doppelhäusern möglich.

Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgeschrieben. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß

§ 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Dachform ist für die Wohnhäuser ein Steildach vorgeschrieben. Garagen und untergeordnete Bauteile können auch andere Dachformen aufweisen.

Dabei halten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorschriften an die, in diesem Bereich des Stadtgebietes vorhandenen Gegebenheiten.

Des weiteren sind Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet festgesetzt.

6. Erschließung

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße "Auf dem Hohenstein". Diese ist in ausreichender Form an das Verkehrsgerüst der Stadt angeschlossen.

b) Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird die Straße "Auf dem Hohenstein" in das Plangebiet verlängert. Nach Norden und Süden zweigt jeweils eine kurze Stichstraße ab. Alle drei Straßenenden erhalten eine Wendeanlage für PKW. Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen geplant.

c) Versorgung

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

d) Schmutzwasser

Nutzbare Entwässerungsanlagen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt an den etwa 300 m entfernten Endschacht der vorhandenen Kanalisation in der Straße "Unter dem Hohenstein". Leitungsrechte für zu nutzende Privatgrundstücke außerhalb des Plangebietes werden vom Vorhabenträger eingeholt.

e) Niederschlagswasser

Die Durchlässigkeit des Bodens ist gutachterlich untersucht worden.

Entsprechend § 51 LWG soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Hierzu hat der Gutachter eine Kombination von Mulden- und Rigolenversickerung empfohlen. Im Bereich der ehemaligen Mülldeponie ist diese Art der Beseitigung nachgewiesenermaßen nicht möglich, hier erfolgt ein Kanalanschluß.

7. Immissionsschutz

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, daß keine das Wohnen beeinträchtigenden Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8. Umweltbelange

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

Aufgrund der Ausnutzung der Grundstücke läßt sich ein vollständiger Ausgleich auf den Grundstücken nicht durchführen. Hierfür bleibt daher nur der Ersatz an anderer Stelle. Durch die im Anhang näher bezeichneten Maßnahmen auf den Grundstücken, die vom Vorhabenträger hierfür bereitgestellt sind, wird ein fast vollständiger Ausgleich geschaffen. Auf denselben Grundstücken sind ebenfalls Kompensationsmaßnahmen als Ersatz für den Eingriff im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Am Oelbusch“, der vom gleichen Investor bearbeitet wird, vorgesehen. Die Bilanz beider Plangebiete mit Berücksichtigung der Wertigkeit der außerhalb liegenden Flächen ergibt ein rechnerisches Defizit von ca. 10 %, welches trotz intensiver Bemühungen des Vorhabenträgers nicht weiter verringerbare ist, da zusätzliche Grundstücke für ökologische Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen. Die Zurückstellung der Belange von Natur und Landschaft in diesem verhältnismäßig geringen Umfang erfolgt zugunsten der dringend notwendigen Bereitstellung von Bauland entsprechend der geplanten Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Da der Vorhabenträger durch seine Projekte kurzfristig die entsprechende Nachfrage in bestimmtem Umfang erfüllt, wird in diesem Fall der Wohnbaulandnachfrage der Bevölkerung gegenüber dem Schutz der Landschaft der Vorzug eingeräumt. Das Kompensationsdefizit kann insbesondere auch deshalb hingenommen werden, weil die neuen Baugrundstücke in Ortsrandlage in aufgelockerter Bauweise eine städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterung und einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Natur bilden.

Bezüglich der vorhandenen Altlasten wird bei den Baumaßnahmen in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Fachbehörde der erforderliche Umfang der Sicherungs- bzw. Schutzmaßnahmen festgelegt. Die Verpflichtung hierzu erfolgt im Durchführungsvertrag.

9. Denkmalschutz und -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.

Hemer im März 1999

Planungsbüro

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

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

i.A. Wohlfarth

