Stadt Hemer

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Oelbusch"

BEGRÜNDUNG

Inhalt

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

1. Planungsanlaß

Die Grundstücks- und Erschließungs GmbH, Kolpingstraße 3, 58706 Menden, verfügt über den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet. Da für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Stadtgebietes auch Grundstücke mit in die Planung einbezogen werden müssen, die außerhalb der Disposition des Investors liegen, wird der Rahmen einer objektbezogenen Planung gesprengt. Die Beachtung zusätzlicher Faktoren macht die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern einschließlich der zugehörigen Erschließung sowie für die Ausführung von Teilen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
Die Baugebietsausweisung dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern.
Überwiegend für die zukünftig im Planbereich angesiedelten Kinder und für die in der näheren Umgebung des Baugebietes wohnenden Kinder, ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes erforderlich, der durch diese Bebauungsplanung festgesetzt wird.
Die Planungsziele stimmen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums in Richtung des Ortsteiles Westig an der Straße "Am Oelbusch". Nordwestlich wird das Gebiet durch den Lönsweg und nach Westen durch die Lamberghalle mit zugehörigem Parkplatz begrenzt. Nach Osten schließt sich vorhandene Wohnbebauung an.
Die Gesamtgröße beträgt ca. 36.050 m²
Es werden die Flurstücke 123, 124, 125, 546, 547, 133 teilweise, 138, 139 teilweise, 239 teilweise, 240, 377 teilweise, 378 teilweise, 432, 433, 434, 436, 437, 438, 441, 468 teilweise, 488, 489 und 503 der Flur 38 in der Gemarkung Hemer berührt.
Die mittlere Höhe des Plangebietes beträgt 249 m ü. NN.

4. Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes (ca. 22.550 m²) besteht aus ehemaligen Weideflächen. Der Hunde-Abrichteplatz (ohne Bereich des Vereinsgebäudes) macht eine Fläche von insgesamt ca. 6.300 m² aus. Die übrigen Flächen sind Gebäude-, Garten- sowie Straßen- und Wegeflächen.
Der Teil der vorhandene Straße "Am Oelbusch", der am südlichen Rand innerhalb des Plangebietes liegt, weist den Ausbaustandard eines asphaltierten Wirtschaftsweges auf. Als weitere Wegeverbindungen besteht im Plangebiet eine Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Lönsweg und der Straße "Am Oelbusch" sowie ein hiervon abzweigender Weg in östliche Richtung zur Straße "Am Oelbusch". Diese Wege sind ebenfalls wirtschaftsweg-ähnlich ausgebaut.
Im nördlichen Teil wird das Plangebiet in Ost-West-Richtung von einer Hochspannungsfreileitung überspannt.

5. Planinhalte

Die Bauflächen sind insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baufelder sind mit Einzel- und Doppelhäusern, bestimmte Bereiche nur mit Einzelhäusern bebaubar. Im gesamten Plangebiet ist die ein- oder ein- bis zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Neben der Bauweise ist die Dachform als geneigtes Dach vorgeschrieben. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird eine in Art und Maß der baulichen Nutzung dem Bestand angepaßte Bebauung ermöglicht. Sie fügt sich städtebaulich sinnvoll als Siedlungserweiterung in Randlage zum Stadtkern in die existente Umgebung ein.

Im nordwestlichen Planbereich ist eine ca. 1.600 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" festgesetzt. Neben den Grundstücksflächen, die für die Aufstellung entsprechender Spielgeräte vorgesehen ist, verbleibt ein ausreichender Bereich für die Begrünung des Platzes. Die Übernahme der Kosten für die Anlegung des Kinderspielplatzes wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Entlang der im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitung ist ein entsprechender Schutzstreifen festgesetzt, der soweit es die Vorschriften des Versorgungsträgers zulassen, mit Sträuchern unterpflanzt werden soll. Als Anlage des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages ist ein Grünordnungsplan erforderlich. In diesem Plan werden Einzelheiten geregelt.

Über die Grünflächen des Kinderspielplatzes hinaus sind weitere im FNP als Grünfläche dargestellte Bereiche entsprechend als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden, bis auf die Straße "Am Oelbusch", als Mischverkehrsflächen ausgebildet.
Der Begriff „Mischverkehrsfläche" charakterisiert die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Auf den Bauflächen dieses Bebauungsplanes, die gänzlich zu Wohnbauzwecken entwickelt werden sollen, haben die Straßen und Wege überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche soll gleichrangig und nebeneinander von Fußgängern, Rad- und Autofahrern genutzt werden. Diese muß durch entsprechende Gestaltung des Verkehrsraumes zum Ausdruck kommen.
Durch in der Ausbauplanung noch festzulegende Ausbaustandards, wie z.B. niveaugleicher Straßenausbau und die Anordnung verkehrslenkender Maßnahmen, wie z.B. Tempo 30-Zone, wird dies noch weiter verdeutlicht.

6. Erschließung

a) Äußere Erschließung
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden her über die Straße "Am Oelbusch" sowie vom Norden her über den Lönsweg. Die genannten Straßen sind in ausreichender Form an das Verkehrsnetz der Stadt angeschlossen.

b) Innere Erschließung
Mit einer öffentlichen Verbindung zwischen den v.g. Straßen und einer Stichstraßen sowie mehreren privaten Stichwegen ist die innere verkehrliche Erschließung gegeben.

c) Versorgung
Die Versorgung mit Energie, Wasser u.ä. erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der entsprechenden Versorgungs-

unternehmen.
Für die Stromversorgung muss die vorhandene Transformatorenstation verlegt werden. Die Notwendigkeit dieser Verlegung wird auch im Städtebaulichen Vertrag festgehalten.
Die Entnahme einer angemessenen Wassermenge zur Brandbekämpfung mit Stadtwerken abgeklärt werden. Auch diese Verpflichtung wird im Städtebaulichen Vertrag fixiert.

d) Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an die vorhandenen Kanäle innerhalb und am Rande des Plangebietes. Sollten außerhalb des Plangebietes Kanäle nicht in öffentliche Verkehrsflächen verlegt werden, werden vom Investor die notwendigen Leitungsrechte eingeholt.
Zur Sicherung bestehender Abwasserkanäle sind Flächen zur Eintragung entsprechender Leitungsrechte festgesetzt.

e) Niederschlagswasser
Die Durchlässigkeit des Bodens ist gutachterlich untersucht worden.
Entsprechend § 51a LWG soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Dies kann aber nur in ganz bestimmten Bereichen im Kalkstein erfolgen. Vom Gutachter wird daher angeraten, eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken so durchzuführen, daß über eine belebte Bodenzone das Wasser eventuell über einen Zwischenspeicher in den verkarsteten Kalkstein abgegeben wird. Diese Vorgehensweise kann mit einer Kombination von Mulden und Rigolen erfolgen. Ein Zusammenfassen mehrerer Grundstücke zwecks gemeinsamer Niederschlagswasserversickerung sollte angestrebt werden. Wo die Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Die Art und Weise der Niederschlagswasser- ebenso wie die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem zuständigen Fachamt der Stadt abzuklären. Die Abstimmung eines Nieder-

schlagswasserbeseitigungskonzeptes mit dem Staatlichen Umweltamtes Hagen ist erforderlich. Diese Vorgabe ist ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

7. Immissionsschutz

Folgende örtlichen Gegebenheiten sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die dem Planbereich westlich benachbarte Lamberghalle wurde als Festhalle für Schützenfeste u.ä. genutzt. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Mittlerweile hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer ist gleichzeitig Investor im Bereich dieses Bebauungsplanes. Er kann noch keine konkreten Nutzungsziele für die Halle benennen. Sollte eventuell eine Nutzungsänderung vorgesehen werden, ist diese genehmigungspflichtig. Hierbei müsste die jetzt geplante neue Wohnbebauung berücksichtigt werden. Eine zukünftige Nutzung, die sich im Rahmen des Bestandsschutzes bewegt, überschreitet nach Aussagen des Gutachters für Akustik und Lärm-Immissionsschutz nicht die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete. Vielmehr ist die Benutzung des zugehörigen Parkplatzes unter Umständen störend. Die maßgebenden Spitzenschallwerte, hervorgerufen durch nächtliches Türenschlagen ergeben dann eine Überschreitung, wenn keine besonderen Vorkehrungen zur Lärmminderung getroffen werden. Zwei verschiedene Maßnahmen werden vom Gutachter vorgeschlagen, die wahlweise vorzusehen sind, sofern die Benutzung nicht zeitlich eingeschränkt wird. Entweder wird durch Anordnung von Barrieren, Aufbringung von Markierungen u.ä. auf dem Parkplatz der benannte Mindestabstand von 23,00 m zwischen den parkenden Autos und Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten, oder es wird bei flächenmäßig uneingeschränkter Parkplatznutzung eine Lärmschutzwand von mindestens 2,00 m Höhe an der örtlich vorhandenen Geländekante im östlichen und

nördlichen Bereich des Platzes erstellt. Der Investor hat die vorgeschlagene Schutzmaßnahme auf seine Kosten durchzuführen, sobald dies erforderlich wird. Weitere Details hierzu werden im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt.

8. Umweltbelange

Als Anlage ist der landschaftspflegerische Erläuterungsbericht beigefügt. Hierin sind der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.
Die Modalitäten in Bezug auf die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Pflanzenart, -größe, -schutz, Pflanzarbeiten, -periode, -schema, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege, Durchführungsverpflichtung und -kontrolle sowie rechtlichen Belange werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.
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 Grundstükken, 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. 75 „Im Hagen", der vom gleichen Investor bearbeitet wird, vorgesehen. Die Bilanz beider Plangebiete mit Berücksichtigung der Wertigkeit der außerhalb liegenden Flächen ergibt ein rechnerisch geringes Defizit, welches trotz intensiver Bemühungen des Vorhabenträgers nicht weiter verringerbar 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 Stadtkernnähe in aufgelockerter Bauweise eine städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterung bilden.

Der Lamberg ist vor geraumer Zeit aufgeschüttet worden. Die dort gelagerten Materialien mit genauem Lagerort sind ohne Weiteres nicht mehr eingrenzbar. Aus Sicherheitsgründen ist für Bauvorhaben ein bestimmter Abstand vom Böschungsfuß aus einzuhalten. Diese Auflage wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

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.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die als öffentliche Verkehrsflächen benötigten Grundstücke und

Grundstücksteile sollen - soweit sie sich noch nicht im Besitz der Stadt befinden - übernommen werden. Diese Flächen sollen im Wege freier Vereinbarungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Falls der Grunderwerb nicht einvernehmlich zustande kommt, soll von den gesetzlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht werden.

Die als Verkehrsfläche nicht mehr benötigten Grundstücksflächen sollen im Gegenzug privatisiert werden.

Die Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt sind, sollen zur Pflege in die Verfügung des Bauträgers übergehen. Auf die späteren Grundstückserwerber können Pflegemaßnahmen übertragen werden, soweit es sich um Maßnahmen auf dem Baugrundstück oder um Maßnahmen auf den Grundstükken, die unmittelbar ans Baugrundstück angrenzen, handelt.

Zur Durchführung einiger Baumaßnahmen wird ein Grundstückstausch zwischen Privateigentümern erfoderlich. Die Bereitschaft hierzu wurde signalisiert.

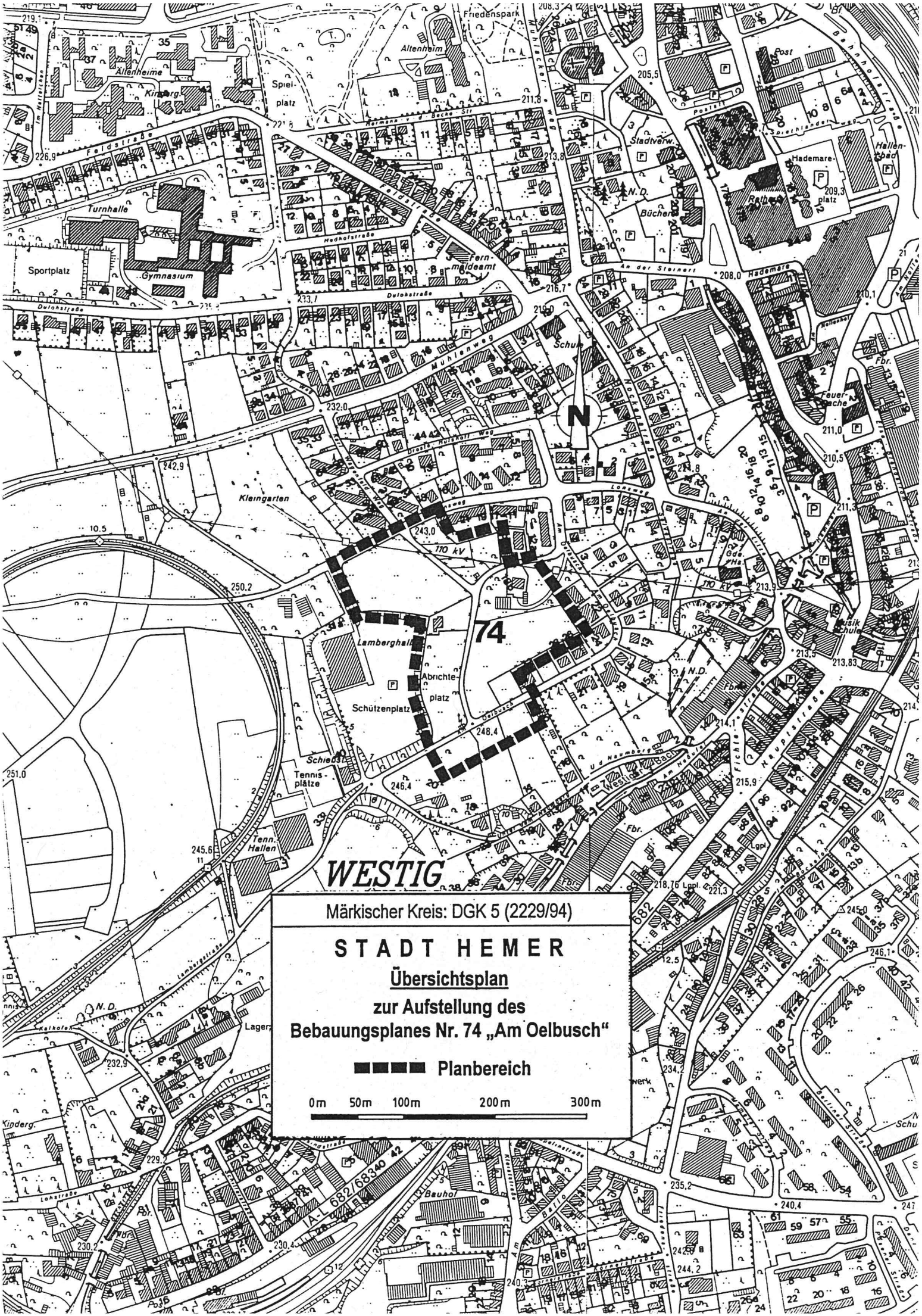
Hemer im März 1999, ergänzt im Juli 1999

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. Wohlmuth


WESTIG
74
Märkischer Kreis: DGK 5 (2229/94)
STADT HEMER
Übersichtsplan
zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 74 „Am Oelbusch“
Planbereich
0m 50m 100m 200m 300m