

BEGRÜNDUNG

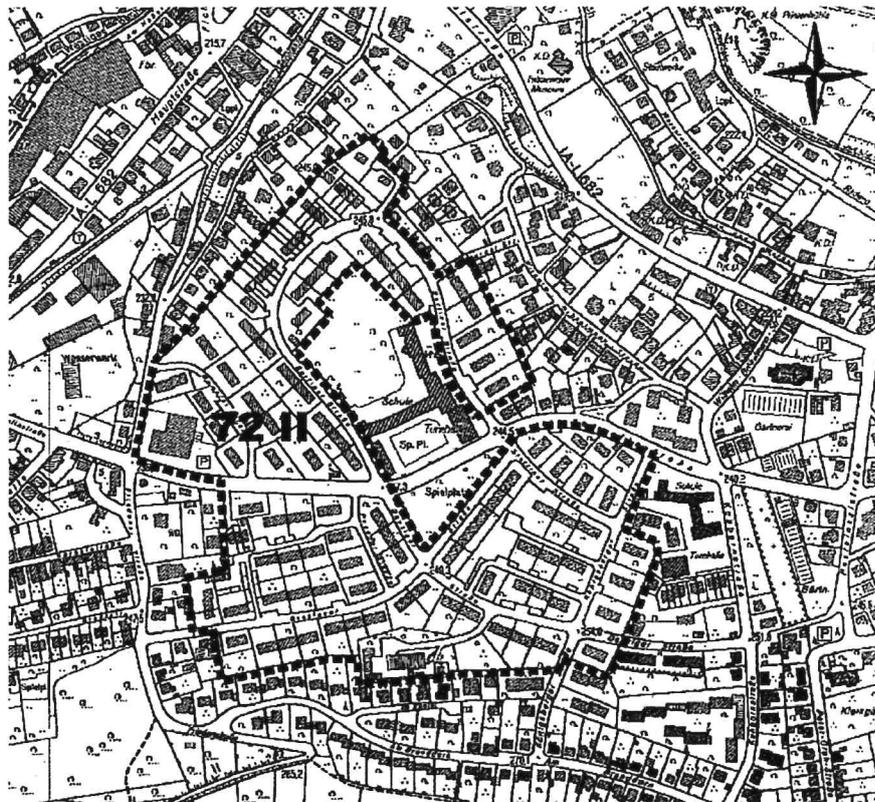


Bebauungsplan Nr. 72 II, 1. Änderung „Siedlung Sundwig“

Fassung Juni 2013

TEXTTEILE

- TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- TEIL 2 BEGRÜNDUNG
- TEIL 3 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN mit angehängtem Protokoll einer Artenschutzprüfung (Vorprüfung)



umrandete Fläche = Bebauungsplanbereich

ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Kretschmann
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	30.11.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.12.2010
6.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	25.06.2013
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	03.07.2013
8.	Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB	11.07.– 16.08.2013
9.	Satzungsbeschluss	24.09.2013
10.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	09.10.2013

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, 9.10.13


Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.9.13 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, 11.10.2013


Der Bürgermeister

TEIL 1
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S.1509).
- I.4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. September 2012 (GV. NRW S. 436), in Kraft getreten am 29. September 2012, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

b) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2

Die in § 6 Abs. 2 (3) zulässigen Schank und Speisewirtschaften sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die in § 6 Abs. 2 (6) zulässigen Gartenbaubetriebe sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 (7) zulässigen Tankstellen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 (8) zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

1.3

Die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (GRZ), (§ 19 BauNVO) z.B. 0,4

Die GRZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

b) Trennung zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit

Im zeichnerischen Teil ist die Trennung durch entsprechende Signatur festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Mindest- und Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß und als Mindest- und Höchstmaß festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise / Geschlossene Bauweise

Die Bauweise (offen oder geschlossen) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil der Planausfertigung festgelegt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

a.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

b.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den ausgewiesenen MI Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den ausgewiesenen WA Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Garagen sind außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn auf dem entsprechenden Flurstück im zeichnerischen Teil die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen ausgewiesen ist.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den MI Gebieten und den WA Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

c.) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

II.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a)

Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im zeichnerischen Teil mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

b)

Die Zweckbestimmung: Stellplätze ist im zeichnerischen Teil durch die Signatur St festgesetzt.

c)
Die Zweckbestimmung: Garage ist im zeichnerischen Teil durch die Signatur Ga festgesetzt. Die Zweckbestimmung Garage beinhaltet auch die Zulässigkeit von Stellplätzen.

II.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a)
Die Straßenbegrenzungslinien sind im zeichnerischen Teil durch eine grüne Linie festgesetzt.

b)
Die Straßenverkehrsflächen sind durch die grün dargestellten Straßenbegrenzungslinien und die flächig ockerfarbig angelegte Verkehrsfläche festgesetzt.

c)
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz sind im zeichnerischen Teil durch die ockerfarbig schraffierte Fläche mit dem Zusatz: P festgesetzt.

d)
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Privatstrasse sind im zeichnerischen Teil durch die ockerfarbig schraffierte Fläche mit dem Zusatz: Privat festgesetzt.

II.7 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Im südlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche entlang der Privatstraße ausgewiesen. Sie trennt das Gebiet der Siedlung Sundwig von dem Gebiet des ehemaligen Heizwerks mit den dort noch vorhandenen Funktionsbauten. Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge und Ausfälle sind entsprechend zu ergänzen.

II.8 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen für die Geh-/Fahr- oder Leitungsrechte sind zugunsten der Stadtentwässerung Hemer und der Stadtwerke Hemer in einer Breite von 3.0 m (Signatur L, für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur GFL) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und der schon vor 1996 bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Der mittlere und nördliche Bereich des Plangebietes befin-

det sich über verkarstungsfähigem Gestein. Besonders dort ist eine flächige Versickerung vor Ort kaum möglich. Ggf. ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

II.10 Sonstige Planzeichen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan in seinem zeichnerischen Teil die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

B Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Stützen, Dachüberstände und Dachvorsprünge, Pfeilervorlagen, Erker, Vordächer) um bis zu 1,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn länderrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

Terrassen dürfen unter Einhaltung der zu wahrenen Grenzabstände bis zu einer Entfernung von der Hauswand von 3,5 m überdacht werden.

C Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Dachform / Dachneigung

Als zulässige Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad festgesetzt. Im zeichnerischen Teil wird die Nutzungsschablone mit der Signatur (SD) festgesetzt. Die gestalterische Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad wird in der Legende zum zeichnerischen Teil festgelegt.

2. Dachfarbe

Bei geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen (ohne Nebenanlagen) ist die Dacheindeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, rötlichen oder rötlichbraunen und dunkelbraunen Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf den Dachanlagen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hochglänzende bzw. glasierte Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Die mehrfarbige Gestaltung eines Hausdaches ist unzulässig. Die Festsetzung erfolgt in der Legende zum zeichnerischen Teil.

3. Dachausbildung

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Es ist ein Abstand zur Traufe von mindestens 0,80 m, über die Dachfläche gemessen, einzuhalten. Die Gaube ist mittig zur Hauslängsseite anzulegen und darf eine Breite von 50% der Hausbreite nicht überschreiten. Durch die mittige Positionierung wird ein gleicher Abstand zu den Giebeln des Hauses erreicht. Die Festsetzung erfolgt in der Legende zum zeichnerischen Teil.

4. Einfriedungen und Standorte für Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in dem dem Straßenraum zugewandten (Vor-) Gartenbereich zulässig. Diese sind mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden. Die Einfriedungen sind nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwachsender Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die maximale Höhe wird mit 1,20 m festgesetzt. Im Bereich notwendiger Sichtbeziehungen vor Einmündungen wird die maximale Höhe auf 0,70 m festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Legende zum zeichnerischen Teil.

D Sonstige zeichnerische Darstellungen

Im zeichnerischen Teil sind Angaben zum Bestand im Plangebiet gemacht, wie z.B. zu den Gebäuden, zu den Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen, zu den Flurstücksnummern und zu eingemessenen Höhenpunkten in Meter ü. NN.

III. Hinweise

III.1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 9375-0, Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

III.2. Geologie

Der mittlere und nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich über verkarsungsfähigem Gestein. Bei Baumaßnahmen sind Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf Erdfälle im Untergrund empfehlenswert. Der Geologische Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld ist bei Bedarf hinzu zuziehen.

III.3. Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten des Typus Spielbetrieb wird im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hemer, vom 19.03.2013 (Ratsbeschluss), das als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, geregelt. Danach ist an die ausnahmsweise Zulässigkeit der Vergnügungsstätten des Typus Spielbetrieb (Spielhallen, Wettbüros), in innenstadtnahen Mischgebieten, u.a. die Bedingung geknüpft, dass ein Mindestabstand von 350 Metern zur nächsten Einrichtung, die Kindern und Jugendlichen dient, nicht unterschritten wird. Dieser Abstand wird von dem Mischgebiet zur Freiherr-vom-Stein-Schule nicht eingehalten.

TEIL 2
BEGRÜNDUNG

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

2 Plangebiet

- 2.1 Lage und Abgrenzung
- 2.2 Geltungsbereich
- 2.3 Größe

3 Planungsvorgaben

- 3.1 Landes- und Gebietsentwicklung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Planungsrechtliche Situation
- 3.4 Umweltrecht

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

- 4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen
- 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

5 Planung

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Planung und planungsrechtliche Festsetzung
- 5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung
- 5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser
- 5.5 Hauptversorgungsleitungen
- 5.6 Allgemeine Umweltauswirkungen
- 5.7 Luftqualität
- 5.8 Immissionsschutz
- 5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5.10 Altlasten
- 5.11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

- 6.1 Städtebauliche Daten
- 6.2 Kosten
- 6.3 Bodenordnung
- 6.4 Umsetzung der Planung

TEIL 3
ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTUSWIRKUNGEN mit angehängtem Protokoll
einer Artenschutzprüfung (Vorprüfung)

Siehe separate Anlage

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Die Siedlung Sundwig ist eine ca. 1 km südlich der Innenstadt Hemers liegende Konversionsfläche. Die in den 1950er Jahren errichtete Siedlung liegt im Stadtteil Sundwig und besteht weitgehend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden in einem einheitlichen Erscheinungsbild mit insgesamt ca. 420 Wohneinheiten. Bis zu deren Abzug in den 1990er Jahren wurden diese von Familien der in Hemer stationierten britischen Militäreinheiten bewohnt.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Siedlung Sundwig geschaffen. Der Bebauungsplan soll verbindliche Regelungen zu möglichen, behutsamen baulichen Weiterentwicklungen (Nachverdichtung, Anbauten und rückwärtige Erweiterungen) der Siedlung Sundwig beinhalten. Außerdem sind die Sicherung und Weiterentwicklung der Flächen für den ruhenden Verkehr (private Stellplätze) voranzutreiben.

Gestalterische Festsetzungen an den Gebäuden hinsichtlich möglicher Dachausbauten wurden dringend erforderlich; ebenso Regelungen zu den Überdachungen der Terrassen und Maßnahmen zum Umfeld, z.B. Unterbringung der Müllbehälter.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das etwa 15 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Sundwig in der Gemarkung Hemer, Flur 56, und wird begrenzt von privaten Flurstücken. Es erstreckt sich über den Bereich nördlich und südlich der Zeppelinstraße zwischen der Einmündung Fichtestraße/Friedrichstraße im Westen und Königsberger Straße im Osten. Das Plangebiet umfasst dabei die öffentlichen Verkehrsflächen der Zeppelinstraße (tlw.), Berliner Straße, Memeler, Breslauer Straße (tlw.), Posener Straße, Danziger Straße (tlw.) und Königsberger Straße (tlw.) mitsamt den hieran angrenzenden privaten Flurstücken. Die Freiherr-von-Stein-Schule sowie die Grünfläche südlich der Zeppelinstraße sind nicht Bestandteil des Plangebietes

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann im Detail der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Geltungsbereich

Bei dieser Änderung des Bebauungsplans umfasst der Geltungsbereich den gesamten Bebauungsplanbereich.

2.3 Größe

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt ca. 150.000 m², bzw. 15 ha.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Gebietsentwicklung

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit entspricht die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stammt aus dem Jahr 1978 und wird durch förmliche Änderungen ständig fortgeschrieben. Für den Bereich des Plangebietes werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Bereich der Zeppelinstraße ist zudem eine Gasleitung dargestellt. Die Darstellungen in Bezug auf die Wasserschutzzonen sind veraltet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Jahr 1993 hatte der Rat der Stadt Hemer die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 beschlossen, dessen Geltungsbereich das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sowie den Bereich der Grundschule und die Flächen südlich der Zeppelinstraße umfasst. Zielsetzung war es, unter Berücksichtigung zwingender planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben in einem Abwägungsprozess die vorhandene städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungsstruktur mit den besonderen Belangen einer Bebauungsplanverdichtung in Einklang zu bringen. Das planerische Abwägungsergebnis sollte auch für den Fall einer Privatisierung des Wohnungsbestandes planungsrechtlich greifen. 1996 erfolgte eine Aufteilung in die Planbereiche 72 I »Freiherr-vom-Stein-Schule« und 72 II »Wohnsiedlung Sundwig«. Der Bebauungsplan 72 I ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan 72 II wurde nicht vorangetrieben, da damals keine Bauvorhaben beantragt wurden, die der beschlossenen Zielsetzung widersprachen.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 05.05.2009. Am 30.09.2009 wurde der Bebauungsplan der Stadt Hemer, Nr. 72 II, »Siedlung Sundwig« rechtskräftig.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 II »Siedlung Sundwig« im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Siedlung Sundwig sollte mit Mitteln der Städtebauförderung (Stadtumbau West) gefördert werden. Daher wurde zur Sicherung der zukünftigen Planung, insbesondere im Hinblick auf die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes mit intensiver Bürgerbeteiligung, für das Planänderungsgebiet eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW erlassen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.12.2010. Nach Ablauf von zwei Jahren ab Datum der Bekanntmachung tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Die Veränderungssperre wurde mit dem Datum der Bekanntmachung am 19.12.2012 um ein weiteres Jahr verlängert.

Im Jahr 2010 und 2011 war noch nicht absehbar, dass es ab dem Jahr 2013 keine Fördermittel für die Siedlung Sundwig über das Programm Stadtumbau West mehr geben wird. Damit sind auch die Vorhaben, die aus dem Integrierten Handlungskonzept entwickelt wurden und Einfluss auf den Bebauungsplan haben sollten, teilweise gar nicht, nur noch zeitverzögert oder nur in kleinerem Maßstab durchführbar.

Um diese Vorhaben zu berücksichtigen, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

3.4 Umweltrecht

Für die Stadt Hemer besteht kein Landschaftsplan. Die bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind per Verordnung festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Bestandteil dieser Begründung ist eine übersichtliche Prüfung der Umweltauswirkungen, die das Umweltrecht ausführlich darstellt.

Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf welche die Durchführung des Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung erheblicher Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichts regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Gemäß § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hat die zuständige Behörde festzustellen, ob nach den §§ 3 b bis f für das geplante Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Der Gesetzgeber unterscheidet Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und Vorhaben, bei denen eine förmliche UVP nur durchzuführen ist, wenn eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Für beide Kategorien sind Schwellenwerte festgelegt, die in der Anlage 1 zum UVP aufgeführt sind.

Nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ Nr. 18.8 unterliegt das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Prüfung ist als Teil 3 dieser Begründung beigefügt.

Umweltbelange werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht berührt. Wesentliche Veränderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht zugelassen. Daher ist ein Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen nicht erforderlich. Eine städtebauliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist nicht notwendig.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Siedlung Sundwig ist im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Sundwig integriert. Das Siedlungsbild wird zum großen Teil von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt, die als Zweispänner ausgebildet sind. Das Entwurfsprinzip der Siedlung lehnt sich an das Leitbild des „organischen Städtebaus“ der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts an. Das Straßennetz wurde nach dem „idealen“ Vorbild von Fließvorgängen in lebenden Organismen geplant. Diese Erschließungsform stellte aus damaliger Sicht den geringsten Aufwand von Flächenerschließungen dar, vergleichbar mit Verästelungen von Blattgeädern. Für die Stadt Hemer ist dieser städtebauliche Grundriss einzigartig und ein erhaltenswertes Zeugnis seiner Zeit. Die zeilenförmig errichteten Gebäude sind unterschiedlich orientiert. Das Dachgeschoss ist in der Regel nicht ausgebaut. Die Dächer sind als Satteldach ausgebildet, die Fassaden sind verputzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand befinden sich Einfamilienhäuser, meist als Reihenhäuser ausgebildet. Diese Gebäude besitzen zwei Vollgeschosse sowie ein Satteldach. Der weitaus größte Teil des Gebäudebestandes stammt aus der Errichtungszeit der Siedlung; darüber hinaus sind einzelne Neubauten aus den letzten 10 Jahren (Einfamilienhäuser) vorzufinden. Die privaten Freiräume sind i.d.R. durch Rasen-/Abstandsflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen oder größeren Bäumen geprägt. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Bereich mit zusammenhängendem, älterem Baumbestand.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogen strukturierte, eher kleinteilige Bebauung aus verschiedenen Jahrzehnten gekennzeichnet.

Die Nahversorgung übernimmt das »Zeppelin-Center« am westlichen Rand des Plangebiets: hierin befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und eine gastronomische Einrichtung. Diese Nahversorger werden sich noch im Jahr 2013 ca. 300 m weiter westlich an die Hauptstraße, Einmündung Zeppelinstraße verlagern. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein weiterer Gastronomie-Betrieb. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich das ehemalige Heizwerk, das 2010 seinen Betrieb eingestellt hat. Dieses Gebiet liegt nicht mehr innerhalb der Siedlung, weshalb dort die Gestaltungsmerkmale der Siedlung nicht weitergeführt werden müssen. Wohl aber ist eine verträgliche Nutzung festzusetzen.

Zentrale Achse ist die Zeppelinstraße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchzieht und den Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz ermöglicht. Von hier aus zweigen die meisten der Erschließungsstraßen im Plangebiet ab. Eine Bushaltestelle an der Zeppelinstraße stellt den Anschluss an das ÖPNV-Netz dar. Der Querschnitt der Straßen ist unterschiedlich und umfasst sowohl mittlerweile überdimensionierte Verkehrsflächen (Zeppe-

linstraße) als auch sehr schmale Straßenflächen. Die außerhalb des Plangebietes liegende Grundschule (»Freiherr-von-Stein«) spielt für die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlung im Bereich Soziales eine tragende Rolle. Hier sind auch eine KiTa sowie eine Zweigstelle der VHS untergebracht. In der Siedlung Sundwig wohnten zu Beginn der Untersuchungen 2007 im Zusammenhang mit der Entwicklung der Siedlung Sundwig 1.703 Einwohner. Mit Stand Juni 2013 sind es 1.435 Einwohner.

Ausgangspunkt der Siedlung Sundwig war, ein autogerechtes Verkehrssystem zu schaffen und mit all seinen städtebaulichen Konsequenzen zu entwickeln. Die Verkehrs- und Straßenplanung sollte nach dem menschlichen Auffassungs- und Reaktionsvermögen gestaltet werden, ein Minimum an Knotenpunkten bieten, möglichst kreuzungsfrei sein und zur Vermeidung von „Bürgersteigunfällen“ Fahr- und Fußwege räumlich voneinander trennen. Dieses Prinzip ist konsequent nördlich der Zeppelinstraße umgesetzt worden. Obgleich die Planungsphilosophie autogerecht gedacht war, verband sich damit keinesfalls das Ziel, die Wohnsiedlung dem Autoverkehr zu unterwerfen.

Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für PKW sind nur wenige vorgesehen worden. Die Stellplatzsituation stellt heute eines der Probleme der Siedlung dar. Die große Zahl der entlang des Straßenraums parkenden Fahrzeuge beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Straßenraums in erheblichem Maße. Geschützte Unterstellmöglichkeiten, in Form von Garagen oder Carports, fehlen fast völlig, werden jedoch von den Bewohnern gewünscht. Hieraus ergibt sich ein Planungserfordernis, das mit dem Bebauungsplan gelöst werden soll.

Als wichtige soziale Infrastruktureinrichtung dient die Schule mit Kindergarten im Zentrum der Siedlung, allerdings außerhalb des Plangebietes.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Größere, zusammenhängende Grünbereiche zwischen den Gebäuden prägen das Baugebiet. Hierzu gehören die Vor- und Hausgärten, die teils gestaltet sind, teilweise auch nur aus zusammenhängenden Wiesen bestehen. Nebenanlagen sind dort kaum vorhanden. Diese großzügigen unbebauten Bereiche sollen erhalten bleiben. An wenigen Stellen befinden sich Baumgruppen oder Einzelbäume, die Orientierung geben und der vorhandenen Bebauung eine Maßstäblichkeit setzen. Ein größerer zusammenhängender Baumbestand befindet sich außerdem östlich des ehemaligen Heizwerkes im südlichen Plangebiet. In ausgesuchten Bereichen kann die Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen, ermöglicht werden, wenn diese den Zusammenhang dieser Grünbereiche nicht negativ beeinflussen. Weitere naturräumliche Gegebenheiten sind innerhalb des Planbereichs nicht vorhanden. Der Spielplatz nördlich der Schule und die Freifläche zwischen Zeppelinstraße und Breslauer Straße befinden sich zwar außerhalb des Plangebietes, spielen aber für die Siedlung Sundwig eine wichtige Rolle.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliches Konzept

Die notwendige und mögliche weitere bauliche Entwicklung der Siedlung Sundwig soll dargestellt werden. Der ruhende Verkehr soll weiter geordnet werden. Die entsprechenden Planungsvorschläge werden im Folgenden erläutert. Weitergehende Vorschläge für die Neugestaltung des öffentlichen Raumes sind nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Nachverdichtung/Bauliche Weiterentwicklung

Der Siedlungsbestand weist einen hohen Anteil privater Freiflächen auf. Diese Freiflächen stellen ein Potenzial für die bauliche Weiterentwicklung dar. Planerische Zielvorstellung ist es zum Einen, grundsätzlich eine rückwärtige Erweiterung der Gebäude um bis zu 2 m (z.B. für Balkone) zu ermöglichen. Zum Anderen werden Potenzialflächen festgesetzt, die sich für eine bauliche Ergänzung eignen: entweder für ergänzende Neubauten (z.B. Doppel- und Reihenhäuser oder kleinere Geschossbauten) oder für Anbauten an bestehende Gebäude. Die punktuelle Nachverdichtung ist in Abstimmung mit dem realisierbaren Stellplatzbedarf erfolgt.

Darüber hinaus wurden Perspektiven für die Fläche des ehemaligen Heizwerks erarbeitet. Da eine Folgenutzung im Bereich Energie oder produzierendes Gewerbe nicht stattgefunden hat und zudem auch die Stasse von dem Grundstückseigentümer erworben wurde, wurde dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Privatisierung der Zuwegung, der untypischen Bebauung mit Lagerhalle und Einfamilienhäusern und der Lage hinter den siedlungstypischen Baukörpern ist dieser Bereich von der Siedlung abgekoppelt. Die Art der Bebauung kann daher in diesem Bereich von der siedlungstypischen Bebauung abweichen.

Ordnung des ruhenden Verkehrs

Die vorhandenen privaten und ein großer Teil der öffentlichen Stellplätze werden in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinaus werden Eignungsflächen für zusätzliche private Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Letztere setzen eine Fläche mit einer Tiefe von mindestens 9 m ausgehend vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche voraus. Ein Teil der im Bebauungsplan dargestellten Stellplätze kann nur realisiert werden, sofern derzeit öffentliche Stellplätze privatisiert werden. Die Positionierung der zusätzlichen Stellplätze folgt klaren Prinzipien:

- bei giebelständigen Gebäuden werden Stellplätze/Garagen vor dem Gebäude positioniert bzw. dem Garten vorgelagert,
- bei traufständigen Gebäuden werden die offenen Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite positioniert; für Garagen steht hier kein Platz zur Verfügung; in einigen Bereichen können Garagen bzw. Stellplätze in neuen Sammelanlagen auf der gegenüber liegenden Straßenseite konzentriert werden (z.B. Berliner Straße/Breslauer Straße),
- im Vorgartenbereich von Gebäuden erfolgt keine Neuausweisung von Stellplätzen/Garagen,
- die Anlage von Stellplätzen ist auf eine Straßenseite zu begrenzen.

Dachgestaltung

Um das Erscheinungsbild der Baukörper in der Siedlung nicht zu unterbrechen, wird die Dachneigung auch bei den Verdichtungsmaßnahmen auf einen Wert zwischen 35 und 40 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung darf nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, rötlichen oder rötlichbraunen und dunkelbraunen Materialien ausgeführt werden. Hochglänzende, bzw. glasierte und verschiedenfarbige Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

Dem Umwelt- und Energiegedanken sind die Zulässigkeit begrünter Dächer und auf den Dachanlagen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung geschuldet.

Resultierend aus dem Verdichtungsgedanken, aber auch dem Wunsch einiger Bewohner nach mehr Wohnraum in ihrem Wohneigentum, bedingt durch die wachsenden Familien, soll die Zulassung von Dachausbildungen (Gauben) die Möglichkeit zur Erweiterung bieten. Diese sind von Boden nur schwer auszumachen und beeinträchtigen aus der Erdgeschoßperspektive das Siedlungsbild nur unwesentlich.

Standorte für Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in dem dem Straßenraum zugewandten (Vor-) Gartenbereich vorhanden. Teils stehen diese Behälter gut sichtbar an der Grenze zur öffentlichen Erschließungsfläche, teils sind diese Behälter mehr oder weniger professionell eingehaust. Oft stört die Optik der bunten Plastikbehälter das Bild der Siedlung, das durch das Verhältnis (Vor-) Garten, Bebauung geprägt ist. Es ist auch der Wunsch einiger Anwohner, diese Behälter aus dem Sichtfeld zu nehmen. Sie erhoffen sich dadurch ein „saubereres, wertigeres“ Erscheinungsbild ihres Wohnumfeldes. Die Standorte für die Müllbehälter sollen daher strassenseitig eingefriedet werden.

Mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Standorte für die Müllbehälter einzufrieden. Die Einfriedungen sind nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwachsender Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die maximale Höhe wird mit 1,20 m festgesetzt. Im Bereich notwendiger Sichtbeziehungen vor Einmündungen wird die maximale Höhe auf 0,70 m festgesetzt.

5.2 Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Große Teile der Siedlung werden entsprechend der derzeitigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung sichert den vorhandenen Bestand in großen Teilen des Plangebietes.

Ausschluss bestimmter Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da die hiermit einhergehenden Immissionen insbesondere im Hinblick auf die vorherrschenden Wohnnutzungen konfliktreich wären. Zudem würden Tankstellen sich nicht in die weitgehend kleinteilige Struktur des Wohngebietes einfügen. Aus diesem Grund werden auch Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, ohne den Gebietscharakter aufzulösen.

Mischgebiet

Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Westen des Plangebietes – Lebensmittel-discounter und Getränkemarkt – werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden die hier vorhandenen o.g. Nutzungen planungsrechtlich abgesichert.

Ausschluss bestimmter Nutzungen im Mischgebiet

In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Nr. 6. Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7. Tankstellen,
- Nr. 8. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig. In Bezug auf Tankstellen ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Gartenbaubetriebe sind darüber hinaus aufgrund des Widerspruchs zur Gebietscharakteristik sowie aufgrund des Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Hemer sind in dem vorhandenen Mischgebiet Vergnügungsstätten aufgrund ihrer Entfernung von unter 350 Metern zu der Freiherr-vom-Stein Schule nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Für den Geltungsbereich wird im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete sowie von 0,6 für Mischgebiete festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl möglicher Vollgeschosse wird in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß dem Bestand auf maximal zwei bzw. zwei bis drei Vollgeschosse nach Landesbauordnung beschränkt. Weitergehende Regelungen zur Höhe der Gebäude sind nicht erforderlich.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Entsprechend des Bestandes wird im Plangebiet eine offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, damit eine Anbauverpflichtung besteht und somit der Gebäudecharakter im Bestand erhalten bleibt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an dem vorhandenen Bestand, ermöglicht aber entsprechend der städtebaulichen Konzeption bauliche Erweiterung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche bis zu einer Tiefe von 2 m (z.B. für Balkone). Darüber hinaus werden punktuell zusätzliche Baurechte geschaffen: entweder für ergänzende Neubauten (z.B. Doppel- und Reihenhäuser oder kleinere Geschossbauten) oder für Anbauten an bestehende Gebäude.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Stützen, Dachüberstände und Dachvorsprünge, Pfeilervorlagen, Erker, Vordächer) um bis zu 1,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Mit dieser Festsetzung soll in städtebaulich angemessener Form Spielräume bei der Detailgestaltung der Fassaden und Dachabschlüssen ermöglicht werden.

Terrassen dürfen unter Einhaltung der zu wahrenen Grenzabstände bis zu einer Entfernung von der Hauswand von 3,5 m überdacht werden.

Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

In den WA Gebieten des Plangebiets sind private Stellplätze sowie Garagen gemäß der o.g. städtebaulichen Konzeption in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. In den WA Gebieten des Plangebietes sind Garagen außerhalb der im zeichnerischen Teil umgrenzten Flächen nicht zulässig. Die Festsetzungen dienen einer geordneten Entwicklung des ruhenden Verkehrs.

Die Größe (und damit die Anzahl zusätzlicher Stellplätze/Garagen) der vorgesehenen festgesetzten Flächen unterliegt der städtebaulichen Maßgabe, eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten und gleichzeitig Belästigungen sowie Bodenversiegelung im Plangebiet zu minimieren.

Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Private Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets sind zwei private Grünflächen ausgewiesen. Die südliche Grünfläche dient zur Verdeutlichung der Trennung zwischen der Fläche des ehemaligen Heizwerks und der Siedlung. Südlich der Grünfläche besteht eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bzw. einer Lagerhalle, die eine Eingliederung in die Siedlungsstruktur der Siedlung z.Z. nicht erlaubt.

Auf der südöstlichen Grünfläche befinden sich Baumgruppen, die Orientierung geben und der vorhandenen Bebauung eine Maßstäblichkeit setzen. Dieser Grünbereich ist aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im überplanten Bereich der Wohnsiedlung Sundwig befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hemer (SEH). Die Flächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers gesichert. Bei Erhalt der Leitungstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum/Leitung bzw. Schutzmaßnahmen bei Überbauung zu beachten.

Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 BauO NRW)

Für große Teile des Plangebietes wird eine Bebauung mit Satteldächern mit einer Neigung von 35 bis 40 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine ortstypische Dachform dar und orientiert sich im Sinne einer einheitlichen Gestaltung am derzeitigen Bestand. Um eine flexible Gestaltung bei den größeren potenziellen Neuordnungsbereichen (Mischgebiet sowie ehemalige Fläche des ehemaligen Heizwerkes) zu gewährleisten, wird für diese Bereiche keine Dachform festgesetzt.

5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Zentrale Achse ist die Zeppelinstraße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchzieht und den Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz ermöglicht. Von hier aus zweigen die meisten der Erschließungsstraßen im Plangebiet ab. Der Querschnitt der Straßen ist unterschiedlich und umfasst sowohl überdimensionierte Verkehrsflächen (Zeppelinstraße) als auch sehr schmale Straßenflächen.

Der Planbereich liegt in einer Entfernung von ca. 1.250 m vom Stadtkern. Alle zentralen Einrichtungen in der Kernstadt sind grundsätzlich auch fußläufig erreichbar.

Eine Bushaltestelle an der Zeppelinstraße stellt den Anschluss an das ÖPNV-Netz dar. Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die Hauptstraße. Die dort liegenden ÖPNV Haltestellen werden von einer Regionalbuslinie und drei Stadtlinien angefahren. Die nördlich gelegene Hönnetalstraße wird von 2 Stadtlinien befahren.

Hauptstraße und Hönnetalstraße sind Bestandteil des landesweiten Radwegenetzes. Diese Straßen führen, zusammen mit dem eigenständig geführten Geh- und Radweg „Am Perick“, den Radverkehr gesichert in den Stadtkern. Von dort sind weiterführende Schulen mit dem Rad über gesicherte Wege erreichbar.

5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das gesamte Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser kann grundsätzlich über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Hauptversorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und müssen somit nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet wird bereits intensiv baulich genutzt. Es ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungen im Mischsystem entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und der schon vor 1996 bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen.

Abfall

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

5.5 Hauptversorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen der Stadtentwässerung Hemer, die planungsrechtlich durch Leitungsrecht zugunsten des Versorgers gesichert werden müssen.

5.6 Allgemeine Umweltauswirkungen

Anmerkung:

Da die zulässige überbaubare Grundfläche ca. 27.000 qm beträgt, ist eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 II Wohnsiedlung Sundwig wurde im Jahr 2009 eine überschlägige Prüfung möglicher Umweltauswirkungen des Büros Grünplan, Dortmund erstellt. Da die seitdem stattgefundenen Änderungen keine, oder nur sehr geringfügige Veränderungen mit sich bringen, wird dieser Bericht auch hier verwendet. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Für das Schutzgut »Flora, Fauna und Biodiversität« zeigt sich, dass durch die heute schon bestehende Bebauung des Gebietes keine besonderen Habitate bzw. Artenvorkommen vorhanden sind. Der Übergang zur Landschaft, zum südlich gelegenen großflächigen Waldbestand, ist heute klar definiert, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird sich in Zukunft in ähnlicher Form präsentieren. Schutzgebiete oder geschützte Bereiche liegen im Gebiet nicht vor.

Das Schutzgut "Boden" ist durch geringfügige Neuversiegelungen infolge des Neubaus von Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen betroffen. Durch die bestehende Bebauung und Erschließung, die sich über das gesamte Plangebiet verteilt, sind die Böden durch die anthropogene Nutzung bereits überformt; natürlich gewachsene Böden kommen nicht mehr vor. Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung des B-Plans wird das Schutzgut »Wasser« nicht beeinträchtigt, da keine Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete vorkommen bzw. angrenzen. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelungsrate durch die Nachverdichtung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Die Betrachtung des Schutzgutes »Klima« gestaltet sich schwierig, weil bislang keine Daten vorliegen. Allerdings ist auf Grund der heutigen Bebauung von einem Siedlungsklima auszugehen, das sich mit der Umsetzung des B-Plans nicht wesentlich verändern wird, da die Planung keine großflächige Neubebauung vorsieht. Darüber hinaus besteht im Süden ein ausgedehntes Waldgebiet, das klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen kann.

Das Schutzgut »Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit« ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 72 II insoweit betroffen, in dem geringfügige Nachverdichtungen der Wohnbebauung ermöglicht werden. Dies kann zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den Anliegerstraßen und der Zeppelinstraße führen, die aber (auch aufgrund der geringen Belastung der betroffenen Straßen) keine Beeinträchtigung der Anwohner erwarten lässt.

Das Schutzgut »Landschaft und Erholung« spielt, auf Grund der heutigen Bebauung und dem nahen Übergang in die offene Landschaft, der auch weiterhin gegeben sein wird, nur eine untergeordnete Rolle.

Das Plangebiet weist keine »Kulturgüter« im Sinne von geschützten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sowie historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart auf, so dass bei diesem Schutzgut keine Auswirkungen zu erwarten sind. Im Verlauf der Zeppelinstraße besteht eine Gasleitung; im übrigen Stra-

Bennetz existieren weitere Leitungen der Stadtwerke Hemer, die als "Sachgüter" zu berücksichtigen sind.

Zusammengefasst zeigt sich, dass durch die heutige Nutzung des Gebietes, dessen Struktur und der bestehenden Vorbelastung, sowie durch die künftige Nutzung die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit der Umsetzung des B-Plans nicht als erheblich einzustufen sind. Eine Umweltprüfung ist auf Grund der durchgeführten "überschlägigen Prüfung möglicher Umweltauswirkungen" nicht erforderlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu Grunde zu legen ist, welche Inanspruchnahme von Flächen durch den Ursprungsbebauungsplan möglich war bzw. ist. Im Vergleich zur neuen Planung sind kaum neue Veränderungen bzw. Verdichtungen möglich. Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich auf Bereiche, die als ökologisch wenig hochwertig bezeichnet werden müssen, da es sich um sehr strukturarme Vorgärtenflächen handelt. Insofern wird auf eine detaillierte Bewertung des Ursprungs- und Planungszustand verzichtet, da davon auszugehen ist, dass eine Ausgleichsverpflichtung nicht entsteht.

5.7 Luftqualität

Zur Ermittlung der Luftqualität in Hemer mit Flechten als Bioindikatoren wurde 1990 von der Stadt Hemer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde vom Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungs-Verein e.V. erstellt. Die Ermittlung der Luftqualität erfolgte anhand von Flechten als Bioindikatoren zuletzt 1990, wobei für den Bereich der Siedlung Sundwig ein Index von 1,1 – 1,2 ermittelt wird. Dieser Wert wird als lufthygienischer Vorsorgewert definiert. Das Gutachten rät dazu mit geeigneten Maßnahmen – insbesondere Förderung des öffentlichen Verkehrs, Bepflanzungen und Begrünungen, dezentralen Energieverbundsystemen u.ä. – die Luftqualität zumindest auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Es werden auch passive Maßnahmen vorgeschlagen, die zwar nicht die Emissionen mindern, aber zur Senkung der Immissionsbelastung beitragen können. Hierzu gehören die Förderung der Durchgrünung im Innenstadtbereich und in den Gewerbegebieten und die Erhaltung von Durchlüftungsbahnen. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

Die versiegelten Flächen tragen, wie jetzt auch, zur Erhöhung der Temperatur im Plangebiet bei. Es handelt sich um ein lokales Phänomen, welches auf die großklimatischen Verhältnisse keinen nennenswerten Einfluss hat.

Es handelt sich um eine gewachsene Siedlung. Kaltluftschneisen und Berg – Tal Windsysteme wurden bei der Entstehung der Gebäude nicht beachtet. Der BPlan setzt den baulichen Bestand nun fest.

Die Verkehrsbelastungen auf der Durchgangsstraße „Zeppelinstraße“ ändert sich durch die Planung nicht, da diese Straße stark überwiegend dem Durchgangsverkehr dient und die Luftqualität durch Abgase und Staub maßgeblich beeinflusst.

5.8 Immissionsschutz

Eine weitergehende Betrachtung des Aspektes Immissionsschutz im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Weder aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch aus den Nutzungen im Umfeld ergibt sich die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Regelung in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe. Es werden keine neuen Verkehrs-

beziehungen im Individualverkehr geschaffen. Die geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nicht geeignet, die Belastung durch Verkehrslärm zu steigern.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechts ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind das Klima schützende Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Diese Ansatzpunkte werden in der überschlägigen Umweltprüfung, die Bestandteil dieser Begründung ist, näher beschrieben. Da es sich hier aber um einen Bebauungsplan handelt, der hauptsächlich die Nutzung im Bestand regelt und nur sehr geringe Spielräume zur Veränderung der Bebauung zulässt, ist die Möglichkeit zur Einflussnahme auf Klimaschutz und Klimaanpassung entsprechend gering.

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Hemer (Wuppertalinstitut für Klima, Umwelt, Energie GmbH und BET Aachen, März 2012) werden die Handlungsfelder Energie und Verkehr definiert. Relevant für den vorliegenden BPlan ist das Handlungsfeld Verkehr. Dieses zielt insbesondere auf die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes, bzw. auf den Modal Split ab. Es ist das Ziel, durch Vermeidung von Individualverkehr CO² einzusparen.

Der Planbereich liegt in einer Entfernung von ca. 1.250 m vom Stadtkern. Alle zentralen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Mittig in der Siedlung Sundwig befinden sich die Grundschule, die offene Ganztagschule und Kindergärten. Unmittelbar westlich des Planbereichs verläuft die Hauptstraße. Die dort liegenden ÖPNV Haltestellen werden von einer Regionalbuslinie und drei Stadtlinien angefahren. Die nördlich gelegene Hönnetalstraße wird von 2 Stadtlinien befahren. Hauptstraße und Hönnetalstraße sind Bestandteil des landesweiten Radwegenetzes. Diese Straßen führen, zusammen mit dem eigenständig geführten Geh- und Radweg „Am Perick“, den Radverkehr gesichert in den Stadtkern. Von dort sind weiterführende Schulen mit dem Rad über gesicherte Wege erreichbar. Verkehrsmittel des Umweltverbundes finden somit Berücksichtigung.

Das Klimaschutzkonzept kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

5.10 Altlasten

Im Plangebiet wird beim Märkischen Kreis keine Altlastenverdachtsfläche geführt.

5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Sollten aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren.

6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen gliedern sich wie folgt:

Nutzungen	Anteil (ha)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11,6 ha
<i>davon überbaubare Wohnfläche</i>	<i>ca. 2,7 ha / 26.705 m²</i>
Mischgebiet (MI)	ca. 0,4 ha / 4.100 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	ca. 2,4 ha / 24.400 m ²
private Verkehrsfläche	ca. 0,4 ha / 3.500 m ²
private Grünfläche	ca. 0,01 ha / 1.050 m ²
Gesamt	ca. 14,8 ha

6.2 Kosten

Die Erschließung ist, soweit sie Kosten für die Stadt verursacht, abgeschlossen. Durch die Planung entstehen der Stadt - außer den Personalkosten und den Veröffentlichungskosten - keine neuen Kosten.

6.3 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes muss kein Grunderwerb mehr getätigt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Umsetzung der Planung

Die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und insbesondere die Festsetzung der Nutzungen sind sofort wirksam und bieten die Voraussetzung für die geplante Entwicklung. Da viele Nutzungen Bestandschutz genießen, wird die Umsetzung der Planung in einem langwierigen, fließenden Prozess geschehen.

Hemer, Juni 2013
61 26 04 / 72 II, 1. Änderung



Judith Feldner
Amtsleiterin Planen, Bauen und Verkehr

**Überschlägige Prüfung möglicher Umweltauswirkungen
für den B-Plan Nr. 72 II "Wohnsiedlung Sundwig" in Hemer
gem. BauGB § 13a**



büro für landschaftsplanung

Dr.-Ing. Hans-Peter Neumeyer
Landschaftsarchitekt AKNW
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund

Tel: 02 31 / 52 90 21

Fax 55 61 56

info@gruenplan.org

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Ellen Steppan

Dortmund, 08.06.2009

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Hemer hat in einer öffentlichen Sitzung am 05. Mai 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 II "Wohnsiedlung Sundwig" beschlossen.

Die Siedlung Sundwig ist eine im Süden des Stadtgebietes Hemer (siehe Abb. 1) gelegene Konversionsfläche mit Wohnungen, die bis zu deren Abzug in den 1990er Jahren von Familien der in Hemer stationierten britischen Militäreinheiten bewohnt wurden. Die Siedlung liegt im Stadtteil Sundwig, ca. 1 km von der Innenstadt der Stadt Hemer entfernt. In der Siedlung Sundwig wohnen 1.703 Einwohner (Stand 2007).

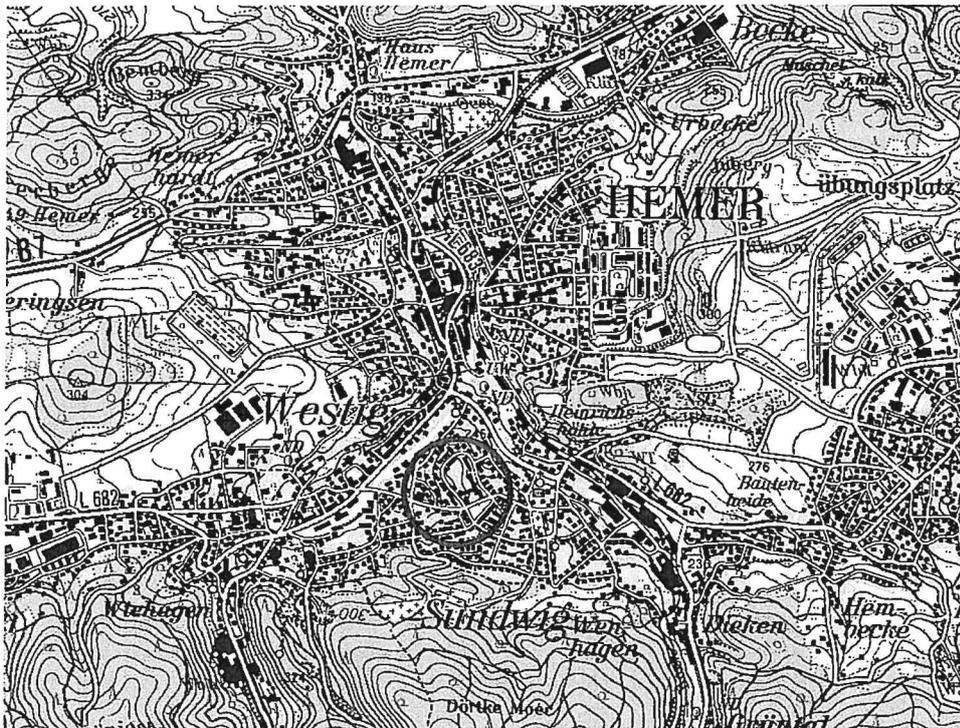


Abb. 1: Lage der Siedlung Sundwig im Raum

Die westfälische Stadt Hemer zählt ca. 38.000 Einwohner und gehört, südöstlich des Ruhrgebietes etwa 30 km von der Großstadt Dortmund entfernt gelegen, zum Märkischen Kreis im Regierungsbezirk Arnsberg. Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt durch die Autobahn A 46, die bei Hagen von der A 45 (Sauerlandlinie) nach Osten abzweigt und bei Hemer ihr derzeitiges Ausbauende hat, sowie über die Bundesstraße 7 (Düsseldorf – Kassel).

Die Siedlung Sundwig ist in den Siedlungszusammenhang des Stadtteils Sundwig integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe ca. 15 ha) umfasst dabei die Zeppelinstraße (tlw.), Berliner Straße (tlw.), Memeler Straße, Breslauer Straße (tlw.), Posener Straße, Danziger Straße (tlw.) und Königsberger Straße (tlw.). Die Abb. 2 auf der folgenden Seite zeigt, rot hinterlegt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (im Weiteren als "Plangebiet" bezeichnet).

Das Siedlungsbild wird zum großen Teil von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt; die zeilenförmig errichteten Gebäude sind unterschiedlich orientiert. Am nordöstlichen Plangebietsrand kommen Einfamilien(Reihen-)häuser vor, die meist zwei (sichtbare) Vollgeschosse sowie ein Satteldach besitzen. Prägende solitäre Bauten sind die Schule im Zentrum (Bebauungsplan Nr. 72 I) sowie das kleine Einkaufszentrum "Zeppelin-Center" im Westen des Plangebietes. Der weitaus größte Teil des Gebäudebestandes

stammt aus der Errichtungszeit der Siedlung in den 1950er Jahren; darüber hinaus sind in den letzten 10 Jahren einzelne Neubauten (Einfamilienhäuser) errichtet worden.

Die privaten Freiräume sind i. d. R. durch Rasen-/Abstandsflächen mit wenigen verstreut vorkommenden Gehölzstrukturen geprägt; größere Baumbestände finden sich nur selten. Die teilweise auch zu privaten Gärten mit Terrassen umgestalteten Freiflächen sind häufig mit Hecken aus immergrünen Lebensbäumen oder mit Zäunen eingefasst. Im Straßenraum kommen ebenfalls nur wenige ortsbildprägende Großgehölze oder Bäume vor; die markanteste straßenbegleitende Gehölzstruktur erstreckt sich als baumheckenartiger Gehölzstreifen (überwiegend aus Hainbuche) beidseitig entlang der Zeppelinstraße zwischen Schulhof und Spiel- und Sportplatz (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 72 II). Am südlichen Rand des Plangebiets kommt nördlich und östlich des Heizwerks ein breiterer Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Arten (Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn) mit teilweise altem Baumbestand (u. a. mehrere Rot-Buchen mit starkem Baumholz) vor. (Ortsbegehung am 03.06.2009)

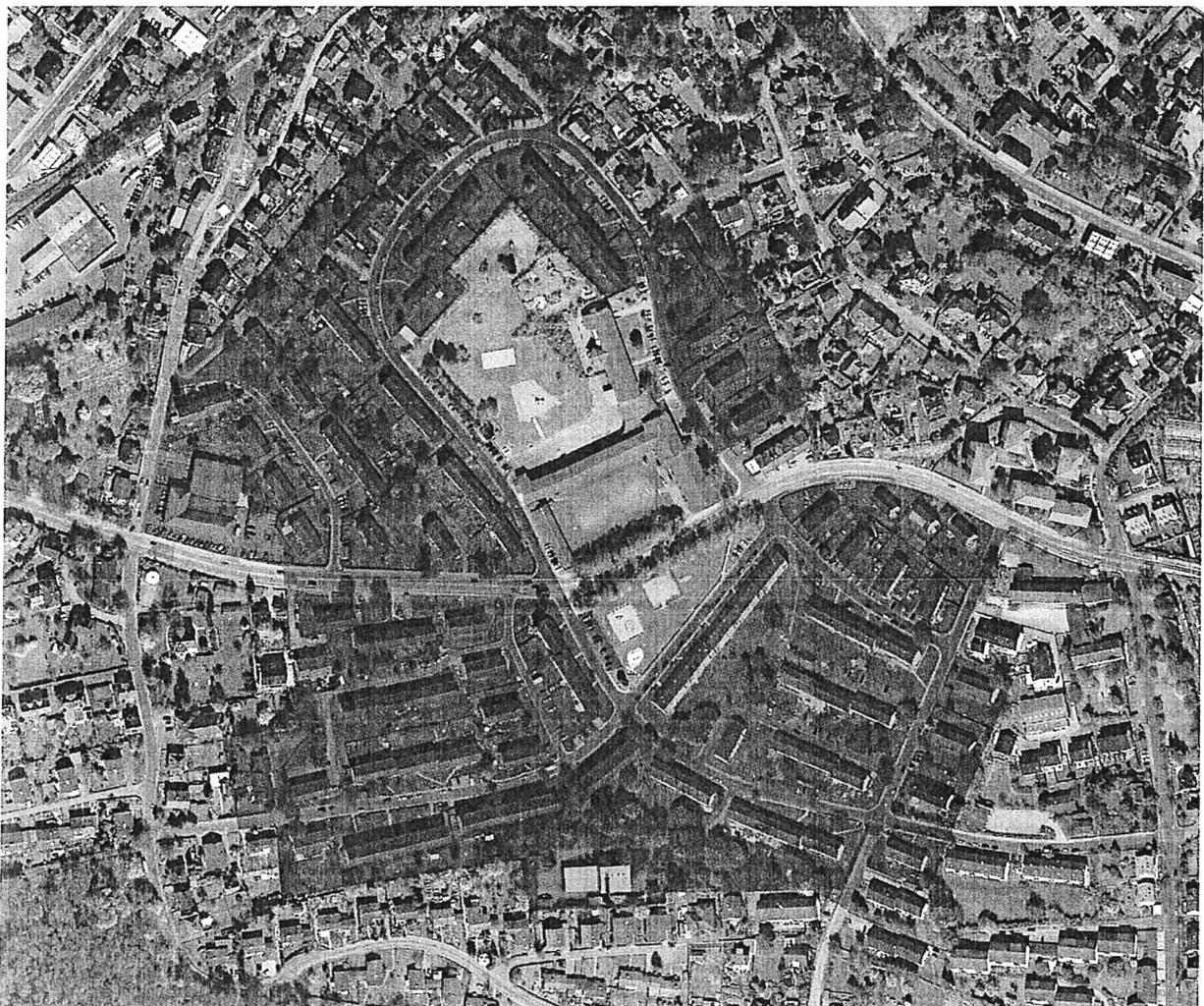


Abb. 2: Luftbild mit Plangebiet

Das Plangebiet ist durch ein relativ bewegtes Gelände gekennzeichnet; die Tiefpunkte liegen im Westen mit 235 m ü. NN und im Nordosten mit 239 m ü. NN, die Hochpunkte am südlichen Rand mit 260 m ü. NN. Um nutzbare ebene Flächen z. B. für die Anlage von Terrassen zu erhalten, wurden daher im Bereich der Freiflächen der Wohnbebauung teilweise Böschungen angelegt.

Die infrastrukturelle Ausstattung im Bereich Soziales besteht aus der Grundschule ("Freiherr-von-Stein") im Zentrum der Siedlung. Hier sind auch eine KiTa sowie eine Zweigstelle der VHS untergebracht. Ein weiterer Kindergarten liegt am östlichen Rand des Plangebietes. Die Nahversorgung übernimmt das "Zeppelin-Center" am westlichen Rand des Plangebiets, das einen Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt, einen Bäcker, einen Drogeriemarkt sowie eine gastronomische Einrichtung enthält. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein weiterer Gastronomie-Betrieb. Das Heizwerk, das am südlichen Plangebietsrand liegt, wird voraussichtlich 2010 seinen Betrieb einstellen.

Zentrale Achse der Siedlung Sundwig ist die Zeppelinstraße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchzieht und den Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz ermöglicht. Von dieser zweigen die meisten der Erschließungsstraßen im Plangebiet ab. Eine Bushaltestelle an der Zeppelinstraße stellt den Anschluss an das ÖPNV-Netz dar. Der Querschnitt der Straßen ist unterschiedlich und umfasst sowohl überdimensionierte Verkehrsflächen (Zeppelinstraße) als auch sehr schmale Straßen (z. B. Breslauer Straße).

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogen strukturierte, eher kleinteilige Bebauung aus verschiedenen Jahrzehnten gekennzeichnet. Südlich des Ortsteils Sundwig in einer Entfernung von ca. 65 - 170 m zum Plangebiet erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet, das bis zum Hemer Berg auf 411 m ü. NN ansteigt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der Wald weist ein dichtes Netz an örtlichen und überörtlichen Wanderwegen auf. Nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von 350 m an der nächsten Stelle befinden sich das "Felsenmeer", eine bizarre Felslandschaft, sowie die Heinrichshöhle, eine Schauhöhle mit Bärenskelett. Neben der Bedeutung für die Erholung zeichnet sich das Felsenmeer durch regional und überregional bedeutsame Lebensräume seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten aus und ist als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen.

Im Jahr 1993 hatte der Rat der Stadt Hemer die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 beschlossen, dessen Geltungsbereich das Plangebiet sowie den Bereich der Grundschule und die Flächen südlich der Zeppelinstraße umfasst. 1996 erfolgte eine Aufteilung in die Planbereiche 72 I "Freiherr-vom-Stein-Schule" und 72 II "Wohnsiedlung Sundwig". Der Bebauungsplan 72 I ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan 72 II wurde nicht vorangetrieben, da damals keine Bauvorhaben beantragt wurden, die der beschlossenen Zielsetzung widersprachen. Der Aufstellungsbeschluss für den nunmehr neu aufzustellenden Bebauungsplan "Wohnsiedlung Sundwig" erfolgte am 05.05.2009 mit der Zielsetzung, unter Berücksichtigung zwingender planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben in einem Abwägungsprozess die vorhandene städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungsstruktur mit den besonderen Belangen einer Bebauungsplanverdichtung in Einklang zu bringen. Das planerische Abwägungsergebnis ist auch für den Fall einer Privatisierung des Wohnungsbestandes planungsrechtlich abzusichern. Aus diesem Grund möchte die Stadt den B-Plan 72 II "Wohnsiedlung Sundwig" in einem beschleunigten Verfahren aufstellen und umsetzen.

Rechtliche Grundlage

Das BauGB in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert 21.12.2006, sieht mit dem § 13a ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor, wenn diese bestimmte Kriterien erfüllen.

„(1) ¹Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Fläche, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. ²Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

....

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

...

⁴Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. ⁵Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

...

(2) Im beschleunigten Verfahren

...

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

....

(3) ¹Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

...

³In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderungen und Ergänzung eines Bebauungsplans.“

Der Bebauungsplan Nr. 72 II "Wohnsiedlung Sundwig" weist eine überbaubare Grundfläche von ca. 28.000 m² auf. Mit dieser Flächengröße erfolgt eine Vorprüfung nach oben genanntem § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Wie darin gefordert, werden die Kriterien der Anlage 2 BauGB für die Prüfung herangezogen. Durch diese Kriterienprüfung zeigt sich, ob die Festsetzungen des B-Plans zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können und somit eine Umweltprüfung erforderlich wird.

Mögliche Umweltauswirkungen – überschlägige Prüfung anhand Anlage 2 BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Der B-Plan setzt keinen Rahmen für eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 14b Abs. 3.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (ehemals Gebietsentwicklungsplan, vom 17.07.2001) ist der gesamte Geltungsbereich des B-Plans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Ein rechtskräftiger Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor; auf Grund der Lage im Innenbereich würde das Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Landschaftsplanes ("Landschaftsplan Hemer") liegen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hemer (Aufstellung 1978, zurzeit 52. Änderung) stellt innerhalb des Plangebiets ausschließlich Wohnbaufläche dar. Der Spiel- und Sportplatz südlich der Zeppelinstraße ist ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gelände der Grundschule, KiTa sowie Zweigstelle der VHS sind als "Fläche für Gemeinbedarf" erfasst.

Im Stadtökologischen Fachbeitrag (STÖB) Stadt Hemer (LÖBF, November 2006) werden zu den Themenbereichen "Freiraumversorgung und naturbezogene Erholung" sowie "Biotope und Arten" Analysen durchgeführt und Maßnahmenvorschläge entwickelt. In der Bestandskarte "Biotope und Arten" sind im STÖB innerhalb des Plangebiets keine Flächen erfasst. In der Bestandskarte "Freiraumversorgung – naturbezogene Erholung" sind einzelne Straßenabschnitte (v. a. Zeppelinstraße) als "Straßen und Wege mit Grünstruktur" (grüne Bänder siehe Abb. 3) abgegrenzt. In der Analyse der Freiraumversorgung wird der größte Teil des Plangebietes als "Siedlungsbereiche mit zufriedenstellender Versorgung an erholungswirksamen Freiräumen" (gelb dargestellt, siehe Abb. 3) eingestuft; der südliche Teil des Plangebiets weist eine "sehr gute Versorgung" (grün dargestellt, siehe Abb. 3) auf, da die Entfernung von der Wohnung zum Erholungsraum (ausgehend von den Zugängen zum Erholungsraum) weniger als 200 m beträgt.

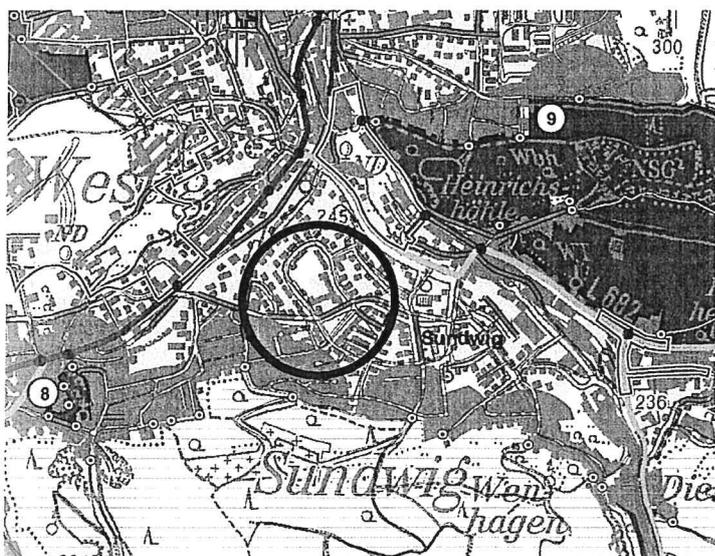


Abb. 3: Ausschnitt aus dem STÖB Hemer, Analysekarte Freiraumversorgung – naturbezogene Erholung

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass die Festsetzungen des B-Planes 72 II mit den Zielvorgaben der verbindlichen und unverbindlichen Planungsinstrumente übereinstimmen. Das Gebiet ist heute schon bebaut und liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen der Stadt Hemer, wodurch es sich um eine Nachverdichtung handelt. Die Wohnnutzung wird gesichert und kann weiter geführt werden. Die geringfügige Nachverdichtung führt nicht zu einer Verschlechterung der Freiraumversorgung.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Das zu untersuchende Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut und wird nur im Rahmen einer fortführenden Innenentwicklung weiter entwickelt, wodurch dem Gedanken des nachhaltigen Umganges mit Boden gefolgt wird, weil keine bislang vollständig unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden.

Bodenbelastungen oder Altlasten sind im Gebiet nicht vorhanden.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Der B-Plan strebt neben der Bestandssicherung der Wohngebiete nur geringfügige Nachverdichtung an. Die Auswertungen von Flora- und Fauna-Daten (LANUV, gis.nrw) zeigen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine schutzwürdigen Flächen und keine Vorrangflächen für den Biotop- und Artenschutz erfasst sind.

Die nächstgelegene Biotopkatasterfläche des LANUV befindet sich westlich des Plangebiets im Umfeld des Wasserwerkes Westwig. Die "Wassergewinnungsanlage Iserlohn an der Zepelinstraße" (BK-4612-728) ist durch alten Baumbestand aus heimischen und nicht heimischen Bäumen auf Rasenflächen gekennzeichnet, der die Betriebsgebäude umgibt. Die parkähnliche Fläche ist nicht öffentlich zugänglich. Das Schutzziel liegt in der "Erhaltung und Entwicklung eines kleinen parkähnlich Gehölzbestandes als Refugiallebensraum und Trittsteinbiotop innerhalb der städtischen Siedlungs- und Verkehrszone; der Komplex hat lokale Bedeutung" (LANUV, schutzwürdige Biotope in NRW). Durch die Festsetzungen des B-Planes 72 II ergeben sich keine Veränderungen der Biotopkatasterfläche.

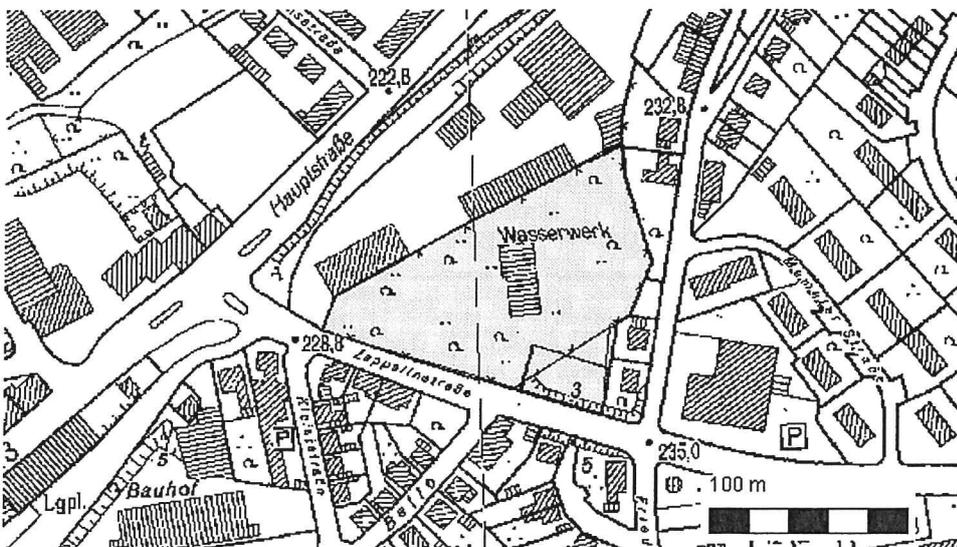


Abb. 4: Biotopkatasterfläche an der Zepelinstraße

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Das Gebiet des B-Plans 72 II betrifft keine Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH) und liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das sich südlich der Siedlung Sundwig erstreckende Waldgebiet ist als LSG ausgewiesen. Das NSG Felsenmeer (MK-001) und das FFH-Gebiet "Felsenmeer mit Höhlen" (Abgrenzung des FFH-Gebiets DE-4612-301 siehe Abb. 5) entsprechen sich in Teilen und liegen in einer Entfernung von ca. 350 m an der nächsten Stelle nordöstlich der Hönnetalstraße - L 682.

Für beide Gebiete ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nur geringfügige Nachverdichtungen der Wohnbebauung ermöglichen, keine Veränderungen; es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

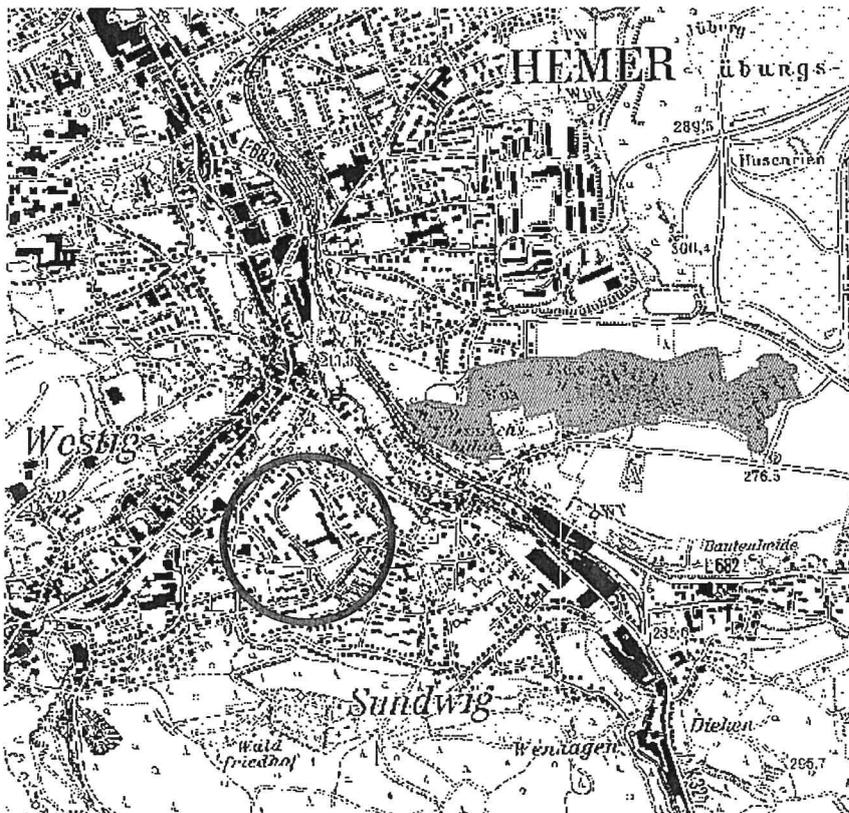


Abb. 5: Lage des Plangebiets zum FFH-Gebiet Felsenmeer mit Höhlen

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Auf Grund der derzeit schon vorhandenen Bebauung und den nur in Teilbereichen geplanten Nachverdichtungen ist von nur geringfügigen Veränderungen im Plangebiet auszugehen, die keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und den Menschen verursachen. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ist eine Nachverdichtung im Gebiet einer Neuausweisung auf bisher nicht beanspruchten Flächen der Vorzug zu geben.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Im Plangebiet werden keine größeren baulichen Entwicklungen vorgesehen. Die Innenentwicklung im Gebiet bedingt keine Neuerschließung von Bereichen oder zu erwartende Begehrlichkeiten im Sinne neuer Baulanderschließung im Umfeld. Somit können aus heutiger Sicht kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Es sind durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Plans 72 II keine erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Mit der Weiterentwicklung des Gebietes sind keine oder nur in vertretbarem Maße Auswirkungen zu erwarten. Die punktuelle Nachverdichtung der Wohnbebauung führt zu geringfügigen Neuversiegelungen und zu einer ebenfalls geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Zeppelinstraße und dem übrigen Straßennetz, die aber zu vernachlässigen ist.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Das Plangebiet ist heute schon überwiegend bebaut und weist (soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und auf Grund der Begehung) keine sensiblen Vegetations- oder Tierbestände auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier keine bis geringe Beeinträchtigungen mit der Umsetzung des B-Plans erfolgen.

Die gewachsenen Bodentypen (nach Bodenkarte 1 : 50.000 überwiegend Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde; aus Hang- und Hochflächenlehm über Ton-, Schluff- und Sandstein; Bodenart schluffige Lehmböden) sind durch die anthropogene Nutzung stark überformt. Flächig vorherrschend sind versiegelte und anthropogene Böden, die eine Störung der natürlichen Horizontierung durch Vermischungen und Planierung, Verdichtung u. a. aufweisen. Aufgrund der Vorbelastung und der geringfügigen Neuausweisung von Wohnbauflächen wird sich die Intensität der Bodennutzung nur unerheblich erhöhen.

Das Plangebiet weist keine "Kulturgüter" im Sinne von geschützten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sowie historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart auf, so dass keine Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten sind.

2.6 folgende Gebiete:

2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, Der B-Plan nimmt keine Flächen der o. g. Schutzkategorien in Anspruch. Es bestehen darüber hinaus keine räumlich-funktionalen Beziehungen zwischen dem B-Plangebiet und schutzwürdigen Bereichen im Umfeld (vgl. Kap. 1.5 und Abb. 5).

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

Der B-Plan nimmt keine Flächen nach § 23 BNatSchG in Anspruch. Darüber hinaus bestehen keine räumlich-funktionalen Beziehungen zwischen Naturschutzgebieten im Umfeld und dem B-Plangebiet (vgl. Kap. 1.5).

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

Der B-Plan nimmt keine Flächen, die nach § 24 BNatSchG geschützt sind in Anspruch. Räumlich-funktionale Beziehungen zwischen dem B-Plangebiet und Nationalparks im Umfeld bestehen nicht.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Der B-Plan nimmt keine Flächen der o. g. Schutzkategorien in Anspruch. Es bestehen darüber hinaus keine räumlich-funktionalen Beziehungen zwischen dem B-Plangebiet und schutzwürdigen Bereichen nach den §§ 25 und 26 BNatSchG im Umfeld.

2.6.5 *gesetzlich geschützte Biotop*e gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
Der B-Plan nimmt keine Flächen gemäß § 30 BNatSchG in Anspruch. Räumlich-funktionale Beziehungen zwischen dem B-Plangebiet und gesetzlich geschützten Biotopen bestehen nicht.

2.6.6 *Wasserschutzgebiete* gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,

Der B-Plan beansprucht keine Flächen der o. g. Schutzkategorien. Für das Wasserwerk Westig der Stadtwerke Iserlohn, das westlich des Plangebiets an der Zeppelinstraße liegt, besteht kein rechtskräftig festgesetztes Wasserschutzgebiet (telefonische Auskunft Untere Wasserbehörde Märkischer Kreis vom 03.06.2009).

Die Regelungen des § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) sind nicht anzuwenden, da das Gebiet nach dem 1. Januar 1996 nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.

2.6.7 *Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,*

Nach dem Screening der Geräuschbelastung des Landesumweltamtes (heute LANUV) mit Berücksichtigung von Straßen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehr sowie Industrie/Gewerbe als relevante Quellen weist das Plangebiet keine Vorbelastung hinsichtlich der Geräuschbelastungen auf.

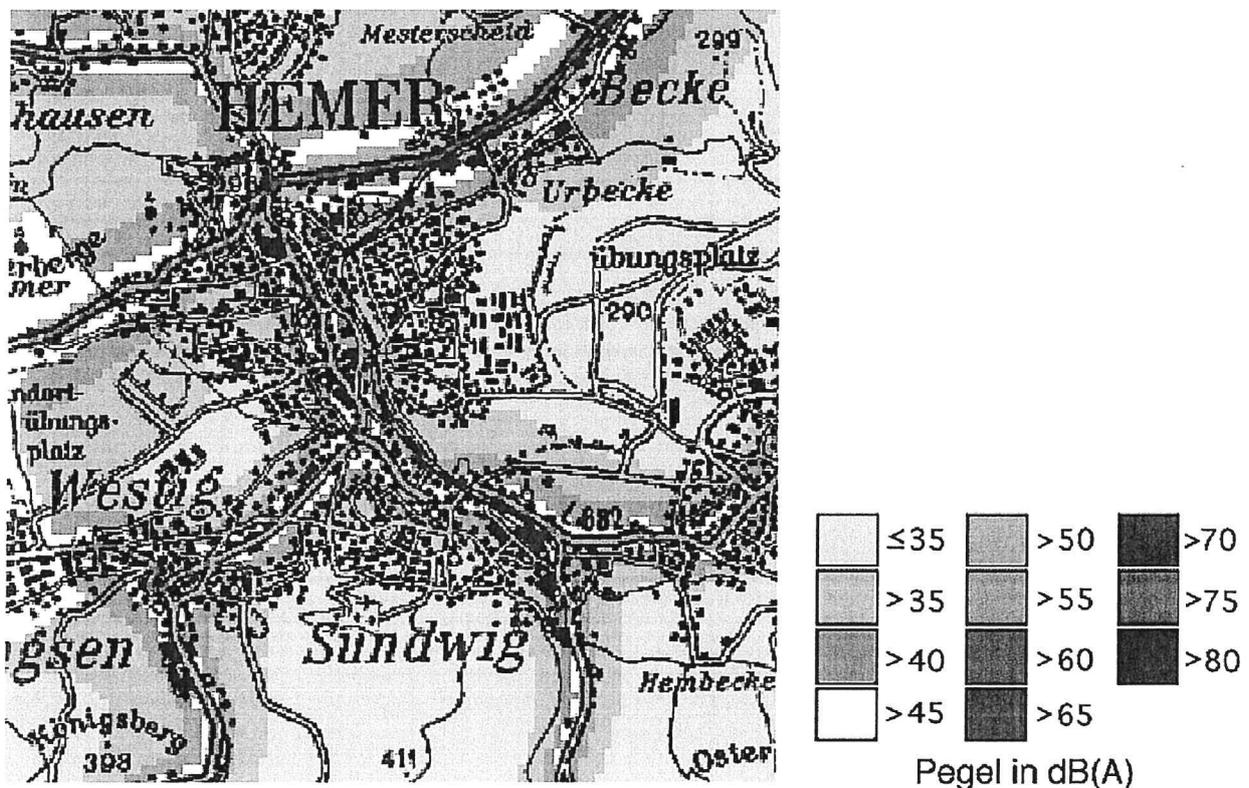


Abb. 6: Geräuschbelastung Straßenverkehr nachts (Landesumweltamt NRW, Screening der Geräuschbelastung, Download am 05.06.2009)

In der Geräuschbelastungskarte Straßenverkehr sind Hauptstraße und Hönnetalstraße (L 682) als Lärmquellen erfasst; im Plangebiet bleibt die Geräuschbelastung für den Nachtzeitraum jedoch unter 40 dB(A) und damit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts bzw. der Im-

missionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) von 49 dB(A) nachts.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich stark befahrener Straßen; erhöhte verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen in Form von Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) sind daher nicht zu erwarten.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,

Der Bereich des B-Plans 72 II ist derzeit schon ein Wohngebiet innerhalb der Siedlung Sundwig. Hier ist keine erhöhte Bevölkerungsdichte vorhanden. Dies wird auch mit Umsetzung der Planungen so bestehen bleiben, weil keine neuen Wohnbauflächen größeren Umfangs vorgesehen sind und somit die Bevölkerungszahl nicht signifikant ansteigen wird. Es handelt sich beim Gebiet nicht um einen Siedlungsschwerpunkt.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Plangebiet, das größtenteils in den 1950er Jahren bebaut wurde, sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Fazit

Das Gebiet des B-Plans 72 II "Wohnsiedlung Sundwig" bedarf keiner weiterführenden strategischen Umweltprüfung. Die Untersuchung der Schutzgüter weisen keine Anhaltspunkte auf zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen auf.

Für das Schutzgut "Flora, Fauna und Biodiversität" zeigt sich, dass durch die heute schon bestehende Bebauung des Gebietes keine besonderen Habitate bzw. Artenvorkommen vorhanden sind. Der Übergang zur Landschaft, zum südlich gelegenen großflächigen Waldbestand, ist heute klar definiert, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird sich in Zukunft in ähnlicher Form präsentieren. Schutzgebiete oder geschützte Bereiche liegen im Gebiet nicht vor.

Das Schutzgut "Boden" ist durch geringfügige Neuversiegelungen infolge des Neubaus von Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen betroffen. Durch die bestehende Bebauung und Erschließung, die sich über das gesamte Plangebiet verteilt, sind die Böden durch die anthropogene Nutzung bereits überformt; natürlich gewachsene Böden kommen nicht mehr vor. Für das Schutzgut Bodensind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung des B-Plans wird das Schutzgut "Wasser" nicht beeinträchtigt, da keine Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete vorkommen bzw. angrenzen. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelungsrate durch die Nachverdichtung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Die Betrachtung des Schutzgutes "Klima" gestaltet sich schwierig, weil bislang keine Daten vorliegen. Allerdings ist auf Grund der heutigen Bebauung von einem Siedlungsklima auszugehen, das sich mit der Umsetzung des B-Plans nicht wesentlich verändern wird, da die Planung keine großflächige Neubebauung vorsieht. Darüber hinaus besteht im Süden ein ausgedehntes Waldgebiet, das klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen kann.

Das Schutzgut "Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit" ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 72 II insoweit betroffen, in dem geringfügige Nachverdichtungen der Wohnbebauung ermöglicht werden. Die kann zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den Anliegerstraßen und der Zeppelinstraße führen, die aber (auch aufgrund der geringen Belastung der betroffenen Straßen) keine Beeinträchtigung der Anwohner erwarten lässt.

Das Schutzgut "Landschaft und Erholung" spielt, auf Grund der heutigen Bebauung und dem nahen Übergang in die offene Landschaft, der auch weiterhin gegeben sein wird, nur eine untergeordnete Rolle.

Das Plangebiet weist keine "Kulturgüter" im Sinne von geschützten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sowie historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart auf, so dass bei diesem Schutzgut keine Auswirkungen zu erwarten sind. Im Verlauf der Zeppelinstraße besteht eine Gasleitung; im übrigen Straßennetz existieren weitere Leitungen der Stadtwerke Hemer, die als "Sachgüter" zu berücksichtigen sind.

Zusammengefasst zeigt sich, dass durch die heutige Nutzung des Gebietes, dessen Struktur und der bestehenden Vorbelastung, sowie durch die künftige Nutzung die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit der Umsetzung des B-Plans nicht als erheblich einzustufen sind. Eine Umweltprüfung ist auf Grund der durchgeführten "überschlägigen Prüfung möglicher Umweltauswirkungen" nicht erforderlich.

Quellen

Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000, Blatt L 4712 Iserlohn, Geologisches Landesamt, Krefeld 1993;

Flächennutzungsplan Stadt Hemer, Ausschnitt (Aufstellung 1978, zurzeit 52. Änderung);

Rahmenplanung "Siedlung Sundwig", Post & Welters Dortmund, im Auftrag der Stadt Hemer (14.04.2009);

Regionalplan Bezirksregierung Arnsberg, Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 4 (17.07.2001);

Stadtökologischer Fachbeitrag (STÖB) Stadt Hemer (LÖBF, November 2006);

Wanderkarte 1 : 25.000, Iserlohn, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage 2000;

Topographische Karte 1 : 50.000 (Top 50 für NRW), CD, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 2001;

Download LANUV: 29.05.2009

- Naturschutzgebiete (NSG)

- Biotopkataster (BK)

Internetseiten im Zeitraum vom 29.05.-05.06.2009

www.uvo.nrw.de

www.lanuv.nrw.de

www.hemer.de

www.maerkischer-kreis.de

www.gis.nrw.de

www.gis3.nrw.de

Begehung des Gebietes am 03.06.2009

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vorliegenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <input type="text" value="Artemisa deutsch (ggf. Artemisa wissenschaftlich)"/>		
Schutz- und Gefährdungstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/>	Messfischblatt <input type="text"/>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt I.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art		
Kurze Beschreibung des Vorkommens der Art (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ggf. lokale Population) sowie dessen mögliche Betroffenheit durch den Plan/das Vorhaben; Nennung der Datenquellen; ggf. Verweis auf Karten.		
Arbeitsschritt I.2: Ermittlung von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Kurze Angaben zu den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baubetrieb, Bauzeitenbeschränkung, Projektgestaltung, Querungshilfen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.		
Arbeitsschritt I.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit		
Kurze Beschreibung der verbleibenden Auswirkungen des Plans/Vorhabens nach Realisierung der unter I.2 beschriebenen Maßnahmen; Prognose der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Arbeitsschritt II: Bewertung der Auswirkungen		
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des Überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des Überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.		
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.		
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen, ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).		

C.) Landschaftsbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde

Landschaftsbehörde: _____

Prüfung durch (Name): _____ am (Datum): _____

Entscheidungsvorschlag: Zustimmung Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) Ablehnung

1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. ja nein

Nur wenn Frage 1. „nein“:

2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. ja nein

Beurteilung (vgl. ausführliche Beurteilung in gesonderter Anlage):

Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfelder ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Flächenmanagement geeignet und wirksam sind.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Nur wenn Frage 2. „nein“:

3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. ja nein

Beurteilung (vgl. ausführliche Beurteilung in gesonderter Anlage):

Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UNB es gibt keine zumutbare Alternative UNB der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige Kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Flächenmanagement sind geeignet und wirksam.

Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Sofern bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.

Nur wenn Frage 3. „nein“:

(und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)

4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. ja nein

Beurteilung (vgl. ausführliche Beurteilung in gesonderter Anlage):

Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen:

(Ggf. Nennung der Nebenbestimmungen, ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

*: bei Stellungnahmen zu Baugeplänen

** : bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Parfestellungsverfahren, Immissionschutzrechtliche Genehmigungen)