

Bebauungsplan Nr. 46 / II „Am Perick“ 2. Änderung

Fassung vom 12.08.2010

TEXTTEILE

- TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- TEIL 2 BEGRÜNDUNG
- TEIL 3 FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG



Bearbeiter: Michael Kretschmann
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	04.05.2010
2.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	29.06.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	07.07.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	14.07. bis 23.07.2010
6.	Satzungsbeschluss	14.09.2010
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	22.09.2010
<p>BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT</p> <p>Hemer, ... <u>22.09.2010</u></p> <p> Amtsleiter</p>		
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom <u>14.09.10</u> überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Hemer, ... <u>23.09.2010</u></p> <p> Bürgermeister</p>		

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 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) 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)
- 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 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008, 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.) Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- 1 Wohngebäude,
- 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4 sonstige Gewerbebetriebe
- 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 6 Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 7+8 ausgeschlossen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Gem. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a.) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

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

b.) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

d.) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

II.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

b.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

c.) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

II.4 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachfläche und der befestigten Flächen ist entsprechend des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beseitigen. Für die Einleitung in den Sundwiger Bach ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Weiterhin ist eine Niederschlagswasserbeseitigung zulässig, für die gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Untergrund geeignet ist, das Niederschlagswasser über eine Versickerungs- bzw. Verrieselungsanlage aufzunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grünflächen ist über die belebte Bodenzone unmittelbar dem Untergrund zuzuführen.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

II.5 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 b) BauGB

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private und Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Abstandsrün ausgewiesen und dient dem notwendigen Schutz der Uferböschung und dem Schutz der Baumpflanzungen an der Grenze zur Strasse. Sie 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.6 Sonstige Planzeichen

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

Im zeichnerischen Teil sind Wasserrechte gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Es handelt sich hier um bestehende Wasserrechte für die „Sundwiger Mühle“.

Vorschriften gem. § 9 (3) und (4) BauGB

II.7 Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW

Im Bebauungsplan werden mit dem Satteldach (SD) und der Firsthöhe (FH) Gestaltungsmerkmale in der Nutzungsschablone festgesetzt.

III. HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente 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 Westfälischen Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband 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).

I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

I.2 Plangebiet

- I.2.1 Lage und Abgrenzung
- I.2.2 Geltungsbereich
- I.2.3 Größe

I.3 Planungsvorgaben

- I.3.1 Landes- und Gebietsentwicklung
- I.3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung
- I.3.3 Planungsrecht
- I.3.4 Umweltrecht

I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

- I.4.1 Bestehende Nutzungen
- I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

I.5 Planung

- I.5.1 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung
- I.5.2 Erschließung und ÖPNV-Anbindung
- I.5.3 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser
- I.5.4 Hauptversorgungsleitungen
- I.5.5 Grünordnung, ökologische Auswirkungen
- I.5.6 Luftqualität
- I.5.7 Immissionsschutz
- I.5.8 Altlasten
- I.5.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
- I.5.10 Hochwasserschutz

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

- I.6.1 Städtebauliche Daten
- I.6.2 Planungskosten
- I.6.3 Bodenordnung
- I.6.4 Umsetzung der Planung

I.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Stadt Hemer mit rd. 38.000 Einwohnern liegt im Märkischen Kreis südöstlich des Ruhrgebietes und gehört zu einem stark industrialisierten Städteband, dessen Achse von Hagen über Iserlohn bis nach Menden reicht. Das gesamte Gebiet der Stadt ist gemäß Regionalplan der Ballungsrandzone des Ruhrgebietes zugeordnet. Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist Hemer als Entwicklungsschwerpunkt mit der Funktion eines Mittelzentrums mit 25.000 – 50.000 Einwohnern im Mittelbereich an der Entwicklungsachse I. Ordnung eingestuft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hemer hat in seiner Sitzung am 4.5.2010 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 / II „Am Perick“ beschlossen. Der Ausschuss beschloss die Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

I.2 Plangebiet

I.2.1 Lage und Abgrenzung

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 46 / II „Am Perick“ befindet sich, angrenzend an die südliche Innenstadt, im Stadtteil Sundwig. Im Nordosten wird er begrenzt durch die ehemalige Eisenbahntrasse entlang der Straße „Im Perick“ und im Südwesten durch die Hönnetalstraße (L 682). Die nordwestliche Abgrenzung erfolgt im Wesentlichen durch die Bahntrasse und den Sundwiger Bach. Südöstlich wird der Bereich des B-Plans von der Straße „Am Perick“, bzw. seiner Verlängerung begrenzt.

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten durch die die schmale Wohnbaufläche und den daran anschließenden Wohnmobilstellplatz, im Nordosten durch den Sundwiger Bach, im Südosten durch die Grundstückszufahrt zu den übrigen Betriebsgebäuden der Mühle und im Südwesten durch die Hönnetalstraße begrenzt.

I.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst im wesentlichen die Grundstücke der Fl. 57, Flurstücke 537 und 566, die innerhalb der Umgrenzung des Gebietes für den Denkmalschutz liegen. Einbezogen ist ebenfalls die südöstlich gelegene Wegfläche (Flurstück 535)

I.2.3 Größe

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 5378 m².

I.3 Planungsvorgaben

I.3.1 Landes- und Gebietsentwicklung

Der Regionalplan weist für den Bereich der 2. Änderung, wie auch für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Perick“, Teil II, allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

I.3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar.

I.3.3 Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplanbereich Nr. 46 „Am Perick“, Teil II. Der Bebauungsplan besitzt seit dem 19.08.1983 Rechtskraft. Es gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) von 1976. Es gilt die Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW.S.96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV.NW.S. 122) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV.NW. 1982 S. 753, SGV.nw. 231) [ergänzt gem. Genehmigungsverfügung vom 13.7.1983]. Der Änderungsbereich liegt mit Ausnahme der Wegefläche in einer nicht überbaubaren und als Denkmalschutzfläche umgrenzten Fläche. Für diese Fläche ist gemischte Baufläche festgesetzt.

I.3.4 Umweltrecht

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht auszugleichen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 m Schutzzone des gemeldeten FFH Gebiets Felsenmeer. Nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die ein solches besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen. Aufgrund der geringen Entfernung von unter 300 m können Beeinträchtigungen gegeben sein. Daher ist die unter Teil III. getitelte Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit mit den dort genannten Ergebnissen erstellt worden.

Für die Stadt Hemer besteht kein Landschaftsplan. Die bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind per Verordnung festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

I.4.1 Bestehende Nutzungen

Entlang des nordöstlichen Planbereichs, parallel zum Sundwiger Bach, befindet sich im östlichen Bereich ein Grünstreifen, der den Uferbereich darstellt. Südlich davon befindet sich eine Wiese, auf der das Bauvorhaben verwirklicht werden soll. Mit Ausnahme der westlichen Begrenzung ist dieser Bereich von Bäumen eingefasst. Im östlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Sundwiger Mühle.

I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Es ist der Bachlauf und die mehr als 10m breiten Uferböschung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets erwähnenswert. Der Änderungsbereich ist weitgehend eben.

I.5 Planung

I.5.1 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Mühlenbetrieb möchte eine Lagerhalle auf dem Nebengrundstück errichten. Der derzeit vorhandene Lagerraum reicht nicht mehr aus, um das Sortiment in ausreichendem Umfang und ohne Lieferengpässe den Kunden zur Verfügung stellen zu können. Daher ist der Neubau einer freistehenden Lagerhalle auf dem nordwestlichen Teil der Mühlenanlage geplant. Gleichzeitig sollen die verzeichneten Baufelder an die tatsächlichen Gegebenheiten bei den vorhandenen Gebäuden angepasst werden.

Der überwiegende Bereich des Änderungsgebietes befindet sich innerhalb einer Flächenfestsetzung für den Denkmalschutz. Geschützt ist das Gebäudeensemble im offenen Carree mit 4 Einzelbauten, die zwischen 1885 und 1900 errichtet wurden. Das Gesamtbild wird durch Brücken, Segmentbogenbrücke und eiserner Steg, sowie ein Wehr und den gesamten Bachlauf abgerundet. Die Einzelbauwerke bilden besondere Blickpunkte. Weiterhin ist der sich westlich anschließende, zugehörige Hausgarten als innerhalb der Flächenfestsetzung für den Denkmalschutz.

Die Ziele des Denkmalschutzes werden durch die Neuplanung nicht wesentlich beeinflusst. Die Blickbeziehungen zu den Einzelbauwerken werden nicht gestört. Das Gesamtbild bleibt in sich erhalten. Die Grundfläche des Baukörpers wird vorgegeben, so dass sich das Gebäude in die bebaute Umgebung einfügen und nicht zum bestimmenden Element in diesem Bereich werden kann. Durch die Festsetzung der Dachform wird die Dachform der umliegenden Gebäude für die Lagerhalle übernommen, damit sich diese möglichst harmonisch in das Umfeld einfügt.

Das Änderungsgebiet ist bereits als Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Änderung wird eine zusätzliche überbaubare Fläche festgesetzt. Ausgeschlossen werden die Nutzungen Tankstelle und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen fügen sich nicht in den Rahmen der denkmalgeschützten Umgebung ein. Die nach § 6 ausnahmsweise zulässige Nutzung wird aus den zuvor genannten Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Höhe der Gebäude wird mit einer max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Die Bezugsgrundlage für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 8,00 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Zur Landesstrasse hin wird keine Ein- oder Ausfahrt zugelassen. Im näheren Umkreis befinden sich zahlreiche Ein- und Ausfahrten, so dass durch eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt der Verkehrsfluss behindert würde. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ gem. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eingetragen und der Bereich durch entsprechendes Planzeichen markiert.

I.5.2 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Der Planbereich ist über das Nachbargrundstück, das demselben Eigentümer gehört, und über die Landstraße 682 (Hönnetalstrasse), die zugleich die südwestliche Begrenzung bildet, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über diese Strasse erfolgt ebenfalls die ÖPNV-Anbindung.

Die verkehrliche Erschließung der Mühle erfolgt über einen befahrbaren, öffentlichen Weg, der in der Weiterführung als öffentlicher Fußweg eine Fußwegeverbindung zwischen der Hönnetalstrasse und der Strasse In den Weiden herstellt.

I.5.3 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an das jeweils bestehende Netz sichergestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit allen Ver- und Entsorgungsträgern, einschließlich der Träger von Kommunikationsleitungen rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die Baumaßnahmen aufeinander abzustimmen. Gegebenenfalls sind Leitungsumlegungen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung ist über die in der für die Stadt Hemer geltenden Abfallentsorgungssatzung vom 16.12.1998 (zul. geänd. am 23.07.2003) geregelt. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch Anschluss an das vorhandene jeweilige Netz möglich. Eine Gasversorgungsleitung verläuft im Plangebiet nicht.

Durch das geplante Bauvorhaben wird zwar die Zufuhr von Oberflächenwasser zum Grundwasser reduziert; aufgrund der relativ kleinen überschaubaren Fläche im Vergleich zur freien Umgebung kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes ausgegangen werden. Zudem ist vorgesehen das Oberflächenwasser der Dachflächen der Bauvorhaben und der befestigten Fläche in den angrenzenden Sundwiger Bach zu leiten, so dass letztendlich der Wasserhaushalt im Planbereich nur unwesentlich verändert wird. Eine separate Versickerungsanlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist gegenüber der direkten Einleitung in den Sundwiger Bach unwirtschaftlich und technisch zu aufwändig. Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten. Eine Einleitungsgenehmigung nach § 7 WHG ist rechtzeitig zum Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

I.5.4 Hauptversorgungsleitungen

Im Änderungsbereich befinden sich keine Hauptversorgungsanlagen, die planungsrechtlich gesichert werden müssen.

I.5.5 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Die grünordnerische Gestaltung im Plangebiet erfolgt durch den Erhalt und die Sicherung der im nordöstlichen Plangebiet befindlichen Uferböschungen, die als Abstandsgrün ausgewiesen sind. Der mit Bäumen bewachsene Grünstreifen entlang der Hönnetalstraße soll ebenfalls erhalten bleiben. Es wird daher ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Für die Grünflächen gilt, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher vom Eigentümer zu erhalten und zu pflegen sind.

Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan ist nicht ausgleichspflichtig gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch.

I.5.6 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 der Bereich Sundwig als lufthygienisch nicht problematisch dargestellt wird. Es wird festgestellt, dass die Belastung in früheren Jahren höher gewesen sein muss. Das Gutachten rät dazu mit geeigneten Maßnahmen – insbesondere Bepflanzungen und Begrünungen – die Luftqualität zumindest auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Es steht zu befürchten, dass durch die weitere Zunahme des Kfz Verkehrs die Immisionsbelastung ansteigen wird. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

I.5.7 Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte sind durch die Bebauungsaufstellung nicht zu erwarten. Durch die geplante Lagerhalle entsteht keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung.

I.5.8 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind an diesem Standort nicht bekannt.

I.5.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Der Mühlenbetrieb möchte eine Lagerhalle auf dem Nebengrundstück errichten. Der derzeit vorhandene Lagerraum reicht nicht mehr aus um das Sortiment in ausreichendem Umfang und ohne Lieferengpässe den Kunden zur Verfügung stellen zu können. Daher ist der Neubau einer freistehenden Lagerhalle auf dem nordwestlichen Teil der Mühlenanlage geplant. Gebäudeteile müssen nicht aus dem Denkmalschutz entlassen werden. Die verzeichneten Baufelder sollen an die tatsächlichen Gegebenheiten bei den vorhandenen Gebäuden angepasst werden. An dem geschützten Gebäudeensemble werden keine Veränderungen vorgenommen.

Sonstige Bau- und Bodendenkmäler werden im Planbereich nicht berührt. Sollten trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese entsprechend den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen. Die Planausfertigung enthält einen entsprechenden Hinweis.

I.5.10 Hochwasserschutz

Aufgrund der örtlichen Lage ist keine Höhenfestsetzung für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 / II „Am Perick“ notwendig. Das Baufeld der Halle befindet sich auf dem höchstgelegenen Grundstücksteil im Planbereich und liegt außerhalb des Hochwasserbereiches rund 40 m von der Bachböschung (Oberkante Bachböschung) entfernt.

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

I.6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen gliedern sich wie folgt:

Nutzungen	Anteil (m ²)
Mischgebiet	ca. 3.995 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 178 m²
Private Grünfläche	ca. 1.205 m²

I.6.2 Planungskosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten stehen bei der Haushaltstelle „Bauleitplanung“ bereit.

I.5.7 Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte sind durch die Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten. Durch die geplante Lagerhalle entsteht keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung.

I.5.8 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind an diesem Standort nicht bekannt.

I.5.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Der Mühlenbetrieb möchte eine Lagerhalle auf dem Nebengrundstück errichten. Der derzeit vorhandene Lagerraum reicht nicht mehr aus um das Sortiment in ausreichendem Umfang und ohne Lieferengpässe den Kunden zur Verfügung stellen zu können. Daher ist der Neubau einer freistehenden Lagerhalle auf dem nordwestlichen Teil der Mühlenanlage geplant. Gebäudeteile müssen nicht aus dem Denkmalschutz entlassen werden. Die verzeichneten Baufelder sollen an die tatsächlichen Gegebenheiten bei den vorhandenen Gebäuden angepasst werden. An dem geschützten Gebäudeensemble werden keine Veränderungen vorgenommen.

Sonstige Bau- und Bodendenkmäler werden im Planbereich nicht berührt. Sollten trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese entsprechend den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen. Die Planausfertigung enthält einen entsprechenden Hinweis.

I.5.10 Hochwasserschutz

Aufgrund der örtlichen Lage ist keine Höhenfestsetzung für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 / II „Am Perick“ notwendig. Das Baufeld der Halle befindet sich auf dem höchstgelegenen Grundstücksteil im Planbereich und liegt außerhalb des Hochwasserbereiches rund 40 m von der Bachböschung (Oberkante Bachböschung) entfernt.

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

I.6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen gliedern sich wie folgt:

Nutzungen	Anteil (m ²)
Mischgebiet	ca. 3.995 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 178 m²
Private Grünfläche	ca. 1.205 m²

I.6.2 Planungskosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten stehen bei der Haushaltstelle „Bauleitplanung“ bereit.

I.6.3 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes muss kein Grunderwerb mehr getätigt werden.

I.6.4 Umsetzung der Planung

Der Eigentümer möchte mit dem Bau der Halle im September 2010 beginnen.

Hemer im August 2010
61 26 04 / 46 II 2. Änderung


Stefan Szuggat
Amtsleiter