

Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
„Eisenbahnschleife“
(vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Allgemeines:

Die Grundzüge der im Bebauungsplan Nr. 40 „Eisenbahnschleife“ enthaltenen Planung werden durch die Änderung nicht berührt.
Sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie auch die bisherigen Abstände zur Gewerbegebietsausweisung werden nicht verändert.

Bestandssituation

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind bisher nicht durchgeführt. Ein Teil des Baugebietes wird derzeit noch als private Kleingärten genutzt. Die Freiräumung von Anlagen, die in Verbindung mit der Kleingartennutzung errichtet wurden, ist eingeleitet. Die restlichen Flächen sind als Grünland anzusehen.

Städtebauliches Konzept:

Der noch geltende Bebauungsplan Nr. 40 „Eisenbahnschleife“ - rechtswirksam seit dem 14.08.76 - sieht hier eine Bebauung hauptsächlich mit Mehrfamilienwohnhäusern vor. Die Gebäude sollten sich um die vom Droste-Hülshoff-Weg kommende Erschließungsstraße orientieren. Bei Umsetzung dieser Planung würde eine Bebauung mit ca. 50 WE erreicht.

Die geänderte Bebauungsplanung hat das Ziel, überwiegend Einfamilienhäusern errichten zu können und somit den Charakter einer grünen Stadtrandsiedlung zu erhalten. Dies entspricht dem dringenden Bedarf an entsprechenden Wohngebäuden in der Stadt Hemer. (Der Bedarf an Mehrfamilienwohnhäusern ist aufgrund verschiedener siedlungsspezifischer Faktoren mehr als gedeckt). Die überarbeitete Planung sieht die Errichtung von ca. 35 WE vor, die sich auch auf 35 Gebäude verteilen. Die Gebäude werden als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser erstellt. Dabei ist der ökonomische Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland berücksichtigt.

Als Folge des geänderten Bedarfs bei den Wohngebäudetypen müssen in der anzupassenden Bauleitplanung lagemäßig vom Ursprung abweichende überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden, um das modifizierte städtebauliche Konzept verwirklichen zu können. Zwangsläufig ändert sich dadurch auch der Umfang der Verkehrsflächenausweisung.

Die Vorgaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die der zurzeit gültige Plan enthält haben auch bei der Neuplanung ihre Gültigkeit behalten.

Im Bereich des Lönsweges wird in Kürze ein neuer Kinderspielplatz erstellt. Dieser deckt dann den Bedarf an Spielflächen für das umliegende Siedlungsgebiet, zu dem auch das neue Baugebiet am Mühlenweg zählt.

Umweltbelange:

Bilanziert man die „alte Planung“ und die „neue Planung“ (siehe Anlage) ist erkennbar, dass sich in Bezug auf die ökologische Wertigkeit beider Pläne keine wesentliche Veränderung ergibt.

In die Berechnung sind die vorhandenen (illegal errichteten) privaten Kleingärten in ihrer ökologischen Wertigkeit genauso eingeflossen, wie das jetzt planungsrechtlich gesicherte private Grabeland.

Die Gegenüberstellung von versiegelten Flächen beider Planungen, ausschließlich von den Bau- und Verkehrsflächen ausgehend, ergibt für die „neue Planung“ schon einen beachtlich höheren Anteil. Einfluß haben hier jedoch bei der Bilanzierung die Werte für die notwendige Anlage von Stellplätzen und damit Versiegelung von Grundstücksteilen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach der „alten Planung“. Hier sind keine speziellen Festsetzungen bezüglich der Stellplatzanordnung getroffen. Die Anlage von Stellplätzen im Bereich der engen Ausweisung von Bauflächen nach dem unveränderten Bebauungsplan wäre kaum denkbar und somit auszuschließen. Des Weiteren ist bei der geänderten Planung zu berücksichtigen, dass die Bewegungsfläche vor der Stellplatzanlage - mit Rasengittersteinen ausgeführt - zumindest einer Teilversiegelung gleichkommt.

Unter Beachtung des Vorgenannten sind die Größen der versiegelten Flächen als annähernd gleich anzusehen.

Die gemäß „neuer Planung“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich demnach hauptsächlich auf den jetzigen Wegfall von Kleingartenflächen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in Bezug auf die ökologische Wertigkeit der Maßnahmen in drei Teilbereiche aufzugliedern sind. Zum einen wird im westlichen Planbereich unter der Hochspannungsleitung eine naturnahe Pflanzung angelegt, die im Verbund mit den angrenzenden außerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Pflanzbereichen zu sehen ist. Zum anderen wird entlang der Bewegungsfläche vor der Stellplatzanlage eine 3,00 m breite Hecke als Abschirmung zum Grabeland angepflanzt. Des Weiteren werden Beete innerhalb der Stellplatzanlage nach den Vorgaben des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages bepflanzt.

Im angesprochenen Städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauB) werden die Details zur Pflanzung und Pflege geregelt. Die Pflanzarten sind aus der Pflanzliste, die nachrichtlich auf der Zeichnung des Bebauungsplanes enthalten ist, zu wählen.

Wie aus dem erstellten hydrogeologischen Gutachten ersichtlich, ist der Untergrund aufgrund seiner geologischen Formation im gesamten Plangebiet nicht geeignet, das anfallende Oberflächenwasser (versiegelte Flächen) aufzunehmen. Daher ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

Die Bauwilligen werden über die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien und der Niederschlagswassernutzung informiert.

Hierzu wird angemerkt, dass der Einsatz von Wärmepumpen zur Gewinnung von Erdwärme aufgrund der möglichen Gefährdung (Kältemittel) des teilweise über 50 m tiefer anstehenden Grundwassers als bedenklich angesehen wird. Darüberhinaus ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Westig liegt, der aus größerer Tiefe Grundwasser aus dem Massenkalk zieht. Wegen der unkontrollierten Ausbreitung

von Verschmutzungen in Massenkalkvorkommen sind besonders hohe Sicherheitsanforderungen an Anlagen mit möglicher Bodenkontaminationen zu stellen. Diese Sicherheitsanforderungen würden die Wirtschaftlichkeit der ansonsten zu begrüßenden Anlagen negativ beeinflussen.

Die Ausrichtung der Gebäude/Dachflächen sollen die Voraussetzung passiver/aktiver Sonnenenergienutzung schaffen.

Erschließung:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 40 „Eisenbahnschleife“ ist die Erschließung nur über den Droste-Hülshoff-Weg als Sackgasse mit Wendemöglichkeit geplant. Dies würde eine erhöhte Belastung dieser Wohnstraße mit sich bringen.

Der Ausbaustandard (Fahrweg 6,00 m sowie je 2,00 m Gehweg beidseitig) ist in seiner überdimensionierten Form nicht mehr zeitgemäß.

Die jetzt geplante Erschließung verbindet den Droste-Hülshoff-Weg mit dem Mühlenweg ringartig als Mischverkehrsfläche. Die Straßenbreite ist auf 5,50 m beschränkt. Durch die Anordnung von PKW-Stellplätzen an der Straßenseite wird eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt.

Hier ist auch anzumerken, dass durch die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von 50 auf 35 WE eine vermindertes Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen ist.

Einzelne Bauzeilen werden über 4,00 m breite Straßen erschlossen. Durch die Einschränkung des Fahrbahnraumes wird auch in diesen Bereichen eine verkehrsberuhigende Wirkung erreicht.

Weitere Einzelheiten zur Erschließung werden in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Ruhender Verkehr:

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser können, soweit es die jeweilige Grundstückssituation zulässt, die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück angeordnet werden. Für alle anderen Grundstücke, wo dies nicht möglich ist, sind eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen entlang der Hochspannungsleitung der RWE geplant. Die für den Stellplatznachweis erforderlichen Stellplätze werden rechtlich an die entsprechenden Grundstücke gebunden. Der Überhang an Stellplätzen steht der Allgemeinheit zur Verfügung und kann u.a. von Besuchern genutzt werden.

Altlasten

Mit Altlasten ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

Denkmalschutz- und -pflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Änderungsgebiet nicht berührt. Sollten aufgrund der gegebenen Situation bei den Erdarbeiten jeglicher Art bisher unbekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes anzuwenden.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Massivhaus Stock GmbH als Vorhabenträger verfügt über den überwiegenden Teil der Grundstücke im Änderungsbereich. Die RWE haben Nutzungsrechte bezüglich der darüberhinwegführenden Hochspannungsleitung. Entsprechende Beschränkungen im Schutzstreifenbereich sind zu berücksichtigen.

Die als öffentliche Verkehrsflächen benötigten Grundstücke und Grundstücksteile sollen - soweit sie sich noch nicht im Besitz der Stadt befinden - von ihr übernommen werden. Diese Flächen sollen im Wege freier Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden zur Pflege in der Verfügung des Vorhabenträgers bleiben oder in seine Verfügung übergehen. Auf die späteren Grundstückserwerber können Pflegemaßnahmen übertragen werden, soweit es sich um Maßnahmen auf dem Baugrundstück oder um Maßnahmen auf den Grundstücken, die unmittelbar ans Baugrundstück angrenzen, handelt. Gleiches gilt für die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke überplant sind, über die der Vorhabenträger jedoch nicht verfügt.

Hemer im September 1999
Planungsbüro:



Massivhaus Stock GmbH
Generalübernehmer für schlüsselfertiges Bauen
Baufinanzierung - Grundstück-Service
Am Lehmacker 18 - Tel. 0 23 77 / 5 16
58739 Wickede a. Ruhr

Alte Planung

Nr.	Biotop-, Flächen-Nutzungstyp	Flächen- größe (qm)	Wert- Faktor	Zu- / Abschläge	Flächen- wert
1	Kleingartenfläche	8046	4		32184
2	Bebaubare Fläche	3145	0		0
3	Verkehrsflächen (versiegelt)	1436	0		0
4	Stellplatzflächen* (versiegelt)	2250	0		0
5	nicht überbaubare Flächen	4630	2		9260
* Anzahl WE = 50 Anzahl Stpl./WE = 1,5 Fläche/Stpl. einschl. Zuf. = ca. 30 m ²					
Summe					41444

Gegenüberstellung

Alte Planung

41444

Kompensationsdefizit

%

Neue Planung

Nr.	Biotop-, Flächen-Nutzungstyp	Flächen- größe (qm)	Wert- Faktor	Zu- / Abschläge	Flächen- wert
1	Kleingartenfläche	5112	4		20448
2	Bebaubare Fläche	4387	0		0
3	Verkehrsflächen (versiegelt)	1509	0		0
4	Stellplatzzufahrt Rasengitter	830	1		830
5	nicht überbaubare Flächen (ohne Pflanzgebote)	5946	2		11892
6	Pflanzbereich (naturnah)	910	6		5460
7	Pflanzbereich (Hecke schmal)	429	4		1716
8	Pflanzbereich (mit Bäumen)	384	5		1920
Summe					42266

Neue Planung

42266

Kompensationsreserve

1,98 %

822