

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35/I „Teresländer“ der Stadt Hemer

1. Allgemeines

Obwohl in der Vergangenheit im Stadtgebiet kontinuierlich Bauland bereitgestellt wurde, besteht weiterhin Bedarf an Grundstücken für Wohnhäuser und zwar in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in zentrumsnaher Lage. Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ist zur Zeit in Hemer gedeckt. Von überwiegend jungen Familien werden freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser nachgefragt. Um das städtebauliche Ziel „Schaffung zentrumsnaher Wohnungen“ zu erreichen und um die planungsrechtliche Grundlage für eine ordnungsgemäße Weiterentwicklung der Stadt Hemer zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Zur Deckung des Bedarfs wird der Bebauungsplan Nr. 35/I „Teresländer“ aufgestellt, der einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Schulzentrum Parkstraße“ überlagert.

Das Plangebiet bietet die Möglichkeit für zentrumsnahes Wohnen. Teilbereiche des Plangebietes können für flächensparendes Bauen genutzt werden.

Bei einer statistischen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen und ca. 50 neu zu errichtenden Wohneinheiten kann bei Realisierung der Planung Wohnraum für ca. 120 - 140 Personen entstehen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/I „Teresländer“ ist notwendig, weil die früheren Festsetzungen, die den Bereich nördlich bzw. südlich des Haarweges als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen - Kindergarten - und - Schulzentrum - festsetzten, nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entsprechen. In diesem Teil des Stadtgebietes besteht kein Bedarf mehr für einen zusätzlichen Kindergarten. Das bestehende Schulzentrum wird derzeit an anderer Stelle erweitert.

Außerdem sieht die bisherige Planung im westlichen Bereich des Plangebietes eine Straßenverbindung vom Haarweg bis zur Breddestraße vor. Auf die Realisierung dieser Straße wurde schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45 „Fetter Born - Parkstraße“ aus topographischen Gründen und der seinerzeit im Trassenverlauf schon vorhandenen Wohnbebauung verzichtet. Diese Verkehrsfläche wird nun ebenfalls in Wohnbaufläche umgeplant.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtzentrum Hemers zwischen der Breddestraße und dem Schulzentrum an der Parkstraße. Die Fläche ist insgesamt ca. 34.050 m² groß. Von dem noch nicht bebauten Teil der Fläche befinden sich rd. 7.800 m² (ca. 23% der bebaubaren Fläche) in städtischem Eigentum. Darin eingeschlossen sind die Verkehrsflächen des Annoweges und des Haarweges. Der Rest der Fläche (77%) befindet sich in privater Hand.

3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

Die mittlere Höhe im westlichen Planbereich beträgt ca. 242 m ü. NN und im östlichen Planbereich ca. 230 m ü. NN.

Teile des unbebauten Plangebietes werden zur Zeit weidemäßig und zum Teil gärtnerisch bzw. als parkähnliche Anlage (Rasenfläche) im Bereich des „Schulzentrums Parkstraße“ genutzt. Ein weiterer Teil des Plangebietes wird durch die vorhandene Wohnbaunutzung entlang der Breddestraße und entlang des Annoweges geprägt.

Öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Stadtzentrum

vorhanden und über das bestehende Wegenetz gut erreichbar. Nahverkehrsmittel mit nahe gelegenen Haltepunkten tangieren den Planbereich.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / FNP und überörtliche Planungsziele

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) und die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert am 2. April 1993 (BGBl.I S. 466).

Überörtliche Planungsziele:

Die Übereinstimmung der städtebaulichen Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist von der Bezirksregierung Arnsberg / Bezirksplanungsbehörde mit Verfügung vom 19.03.1998 (Az.: 62.6.8.1. - 8.4 / 24) bestätigt worden.

Flächennutzungsplanung:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hemer als „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche Schule“ dargestellt.

Die genannten Darstellungen werden analog der aktuellen Bebauungsplanziele durch eine Änderung des Flächennutzungsplans (24. Änderung) in Wohnbauflächen (W) geändert. Das FNP-Änderungsverfahren läuft parallel mit der Bebauungsplanaufstellung.

Bestehende Bebauungsplanfestsetzungen:

Für die vorhandene Wohnbebauung entlang der Breddestraße und des Annoweges werden die bisherigen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes Nr. 35 „Schulzentrum - Parkstraße“ im Bereich der Neuaufstellung Nr. 35 / I „Teresländer“ übernommen. Die Festsetzungen als Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ bzw. Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Schulzentrum“ sowie der Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ des Bebauungsplanes Nr. 35 „Schulzentrum - Parkstraße“ werden aufgehoben. Stattdessen wird für die Fläche in der Neuaufstellung Nr. 35 / I „Teresländer“ allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5. Planfestsetzungen

Nach vorliegendem Bebauungsplan können in den unterschiedlichen Wohnformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser bzw. freistehende Einfamilienhäuser) insgesamt ca. 50 – 55 Gebäude errichtet werden. In den Einzelhäusern dürfen maximal 2 Wohnungen, in den Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und in den Reihenhäusern max. eine Wohnung errichtet werden.

Die rückwärtigen z.Zt. nicht überbaubaren Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung an der Breddestraße werden als Bauflächen in der zweiten Reihe festgesetzt und durch Stichwege von der Breddestraße aus erschlossen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) sieht bei offener Bauweise maximal zwei Vollgeschosse mit Satteldach vor. Durch diese Festsetzung wird eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich ermöglicht. Hierdurch wird eine Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich für den Wohnungsbau verhindert bzw. reduziert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Planbereich nördlich des Haarweges wird auf maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,8 begrenzt. Südlich des Haarweges wird die Bebauung mit Rücksicht auf das Hanggelände an die Topographie angepasst. Daher wird hier die GRZ mit maximal 0,4 und die GFZ mit maximal 0,6 begrenzt. Durch eine textliche Festsetzung wird gewährleistet, dass vom Erscheinungsbild bergseitig ein- und talseitig zweigeschossig gebaut werden kann. Die Grundflächenzahl für die hintere Bebauungsreihe entlang der bestehenden Wohnbebauung Breddestraße Nr. 37 – 41 und Nr. 49 – 51 wird auf max. 0,2 begrenzt. Die GRZ des Baufensters im rückwärtigem Teil des Grundstückes Breddestraße Nr. 47

wird aufgrund des Grundstückszuschnitts auf max. 0,3 begrenzt. Die relativ gering gehaltenen Größen der Bauflächen in diesem erstmalig zu bebauenden Bereich ermöglichen auch die Realisierung der Kompensationsflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Entsprechende Ausgleichsflächen und-maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Je nach Ausweisung der Baufelder sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen (Reihenhäuser) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit max. zwei Wohnungen in Einzelhäusern (E) festgesetzt, wobei die zweite Wohnung flächenmäßig der Hauptwohneinheit untergeordnet sein muss (max. 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung). Für die Bauflächen, auf denen neben den Einzelhäusern (E) auch Doppelhäuser (D) und/oder Hausgruppen (H) zulässig sind, wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte nur ein Wohneinheit errichtet werden darf bzw. dass bei Hausgruppen (Reihenhäuser) je Haus nur eine Wohneinheit zulässig ist. Damit soll eine dem momentanen Bedarf entsprechende einheitliche Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform und die Baumasse erreicht werden. Dementsprechend werden auch die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen dimensioniert. Eine höhere Dichte der Bebauung würde z.B. zu Stellplatzproblemen im öffentlichen Straßenraum führen können.

Die planerischen Festsetzungen der öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch bestimmte Teile der nun zulässigen Bebauung ausgelöst wird.

Im Falle der Flurstücke Nr. 581 und 582 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse (zwei verschiedene Eigentümer) die Ausgleichsproblematik über einen städtebaulichen Vertrag mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer geregelt. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages und die grundbuchrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 581 ist Voraussetzung für die Bebauung des Flurstückes Nr. 582.

Neben den Planfestsetzungen gemäß § 9 BauGB werden Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen getroffen. Als Gestaltungsvorschrift ist in einigen Baufeldern die Dachform (SD = Satteldach / PD = Pultdach) vorgegeben, um die Neubebauung der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

6. Verkehrliche Erschließung:

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird über den Annoweg, den Haarweg und die Lindenstraße an das weiterführende Straßennetz (Breddestraße / Hauptstraße / B 7) angeschlossen.

Fußläufig wird das Plangebiet zusätzlich über den östlichen Haarweg und über das Schulgelände in Richtung Schopenhauerweg an die Innenstadt angebunden. Im westlichen Planbereich ist die fußläufige Anbindung zur Treppenanlage am Wendepunkt der Parkstraße gegeben.

Der Änderungsbereich wird vom ÖPNV durch die Linien 2, 3, S 4 u. 20 (Parkstrasse / Breddestrasse), durch die Linie 13 (Märkische Straße) der Märkischen Verkehrsgesellschaft und durch den Bürgerbus der Stadt Hemer (Linie 2, Parkstrasse/Breddestrasse/Haarweg) erschlossen. Die Haltepunkte der genannten Linien sind alle innerhalb von 5 Minuten fußläufig zu erreichen.

Innere Erschließung:

Geplant ist der Ausbau der Verlängerung des Haarweges von der Lindenstraße aus bis zum Annoweg. Von dieser Verlängerung zweigen fünf Stichwege (private Wohnwege) nach Norden ab, die die Erschließung der geplanten Bebauung ermöglichen.

Vom Annoweg aus ist auch die Erschließung des östlich angrenzenden Grundstückes der Körperbehindertenschule des LWL möglich.

Die Breite der Verkehrsfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien beträgt 7,00 m. Damit entspricht der Querschnitt den Anforderungen einer Erschließung des in einem Einfamilienhausgebiet üblichen Straßenraums. Die konkrete Gestaltung des Straßenraumes (Fahrbahnerengungen, Anordnung der öffentlichen Parkplätze) bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten.

Öffentliche Stellplätze stehen in ausreichendem Umfang im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die vorhandene Bebauung entlang der Breddestraße wird direkt von dieser erschlossen. Für die hier geplante Bebauung in der zweiten Zeile erfolgt die Erschließung ebenfalls von der Breddestraße aus über Stichwege mit festgesetzten Geh-, Fahr- und tlw. Leitungsrechten.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Planbereiches sind für den Anschluss des geplanten Wohngebietes ausreichend dimensioniert.

Eine Regenwasserversickerung der Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken lt. **Hydrologischem Gutachten über die Versickerung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 35/I „Terosländer“ in Hemer vom 20.01.1998 /Projekt-Nr.: 97 0 503** nicht möglich.

Zitat: „Die angetroffenen Böden verfügen prinzipiell über eine ausreichende Durchlässigkeit für die Versickerung von Niederschlagswässern. Da jedoch aufgrund der Hanglage des Gebietes keine ausreichende Mächtigkeit der versickerungsfähigen Schichten gegeben ist, ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht durchführbar.

...
Ein Anschluss der Dachflächen an die Kanalisation ist erforderlich.“

Das entsprechende Gutachten ist im Planungsamt einsehbar.

In der Breddestraße und dem Annoweg ist ein Mischwasserkanal vorhanden, an den ein Großteil der Baugrundstücke zur Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswässer angeschlossen werden kann. Die Flächen für die erforderlichen Kanäle innerhalb von Privatgrundstücken werden durch festgesetzte Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungssträger im Bebauungsplan abgesichert.

Die einzeilige Baureihe südlich des Haarweges wird direkt vom Haarweg aus erschlossen. Die Entwässerung erfolgt in Richtung Süden über einen neu zu bauenden Entwässerungskanal auf dem städtischen Schulgrundstück bis zum Mischwasserkanal in der Parkstraße.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Netzes des entsprechenden Versorgungsunternehmens.

Die Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie wird lt. Mitteilung der RWE Energie AG - Regionalverband Bergisch Land - aus den vorhandenen Transformatorenstationen in der Brabeckstraße (nördlich der Paracelsus Klinik) und im Haarweg (westlich der Einmündung Lin-

denstraße in Höhe des Wohnhauses Nr. 63) gesichert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG - Niederlassung Siegen - Rs Bezirksbüro Netze, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8. Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem ruhigen Wohngebiet. Lediglich der südliche Planbereich grenzt an das Schulzentrum Parkstraße an, von dem zeitweise Lärmemissionen ausgehen. Dies sind vorwiegend vormittags der Pausenlärm der Schüler auf dem Schulhof und das Läuten der Schulglocke. Die hierdurch bedingten Lärmimmissionen innerhalb des Wohngebietes stellen keine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnens dar.

9. Umweltschutzbelange:

Die erstmalige Bebauung des Bereiches südlich der Häuser Breddestraße 37 bis 41 und 47 und 57 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Für den darüberhinausgehenden Planbereich sind gem. § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden. Hier handelt es sich nicht um einen Eingriff, da die nach neuem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 35/I) mögliche bauliche Ausnutzung nicht über die nach altem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 35) vorhandene und zulässige Bebauung hinausgeht.

Zusätzlich zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken hinter den benannten Häusern an der Breddestraße sind weitere ökologische Festsetzungen im übrigen Plangebiet getroffen.

Es handelt sich im einzelnen um nachfolgend beschriebene Maßnahmen:

- Im östlichen Planbereich befindet sich eine schützenswerte Baumgruppe. Der Erhalt wird planungsrechtlich gesichert.
- Am Haarweg wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Grünfläche soll gemäß Ausweisung mit einer Hecke eingefasst werden.
- Südlich des östlichen Haarweges wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die auch hier vorhandenen Bäume werden planungsrechtlich gesichert.
- Zwischen der vorgesehenen Bebauung südlich des Haarweges und dem Schulzentrum ist ein breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch als optische Trennung vorgesehen.
- Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort für Altglas- und Altpapiercontainer wird mit einer Hecke umgeben.

Die geplante Wohnbauflächenausweisung passt zum Charakter der in diesem Stadtgebiet vorhandenen Bebauung. Es wird eine geordnete Siedlungsentwicklung festgeschrieben. Die Planung, die Bebauung an der Breddestraße zu verdichten, ist bei kritischer Betrachtungsweise im Vergleich zu einer neuen Wohnbauflächenausweisung im Außenbereich die sinnvollere Alternative im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft, denn eine Beanspruchung von Freiflächen im Außenbereich wird minimiert.

Als Grundlage der Bilanzierung wird das von der Stadt Hemer erarbeitete Bewertungsverfahren

gewählt. Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet – südlich der Bebauung an der Breddestraße – werden in zwei Teilbereichen betrachtet. Beide Bereiche weisen derzeit eine Vegetation in Form von Zier- bzw. Hausgärten auf.

Zitat aus der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Hemer:

*„Die unterschiedliche Wertigkeit ist im Wesentlichen durch den höheren Anteil der Bestockung mit heimischen und extensiv gepflegten Gehölzbeständen im Bereich der **Teilfläche 1** begründet. Der Kronentraufbereich der hier vorhandenen Bäume, Sträucher und freiwachsenden Hecken u.a. mit Hochstamm-Obstbäumen, Wildkirsche, Birke und Hainbuche überdeckt einen relativ hohen Anteil von etwa 30% der Gesamtgartenfläche. Der Gehölzbestand ist auf Grund seiner mäßigen Fernwirkung von durchschnittlicher landschaftlicher Bedeutung. Faunistisch von Wert sind die Gehölze insbesondere als Nist-, Brut-, Wohn-, Zuflucht- und Nahrungsstätten. Im Übrigen wird die Fläche mit Zierrasen und Beeten intensiv gepflegt, so dass **Teilfläche 1** insgesamt mit **Faktor 4** bewertet wird.*

*Die **Teilfläche 2** weist mit etwa 25% Kronentraufbereich an der Gesamtgartenfläche eine geringere Überdeckung als v.g. Fläche auf. Der Anteil an heimischen Gehölzen beträgt lediglich 50%. Die überwiegend aus nichtheimischen Gehölzen bestehenden Schnithecken werden intensiv gepflegt. Im Übrigen weisen auch diese Gärten intensiv gepflegte Zierrasen und Beete auf. Der östlich gelegene „Garten“ wird zum überwiegenden Teil intensiv durch Schafe in Koppelhaltung beweidet. Auf Grund der geringeren Gehölztraufüberdeckung sowie des überwiegend nichtheimischen Gehölzbestandes wird die **Teilfläche 2** mit **Faktor 3** bewertet.“*

Die ökologische Bilanzierung für die noch nicht bebauten hinteren Grundstücksbereiche Breddestraße Nr. 37 – 41 (Teilfläche Nr. 2) und Nr. 47 – 57 (Teilfläche Nr. 1) hat ergeben:

Bestand: (siehe Bestandsplan 1 + 2)

Teilfläche Nr.	Nutzung (nach Biotop- und Nutzungstypen)	Fläche in m ²	Wertfaktor (Berechnungsfaktor)	Flächenwert
1	Zier- / Hausgärten, ca. 30 % Traufüberdeckung überwiegend heimischer Gehölze	3.975	4	15.900
2	Zierrgärten / Hausgärten / Schafkoppel, ca. 25 % Traufüberdeckung überwiegend nicht heimischer Gehölze	3.016	3	9.048
Summe		6.991		24.948

24.948 Wertpunkte = 100,0 %

Planung: (siehe Bebauungsplan Nr. 35/I „Teresländer“)

Teilfläche Nr.	Nutzung (nach Biotop- und Nutzungstypen)	Fläche in m ²	Wertfaktor (Berechnungsfaktor)	Flächenwert
1 + 2				
Bebaubare Flächen GRZ 0,2 (bei Flurstück Nr. 582 wird 0,3 berechnet)	max. versiegelbare Fläche	1.398	0	0
Hausgärten mit Festsetzungen	Gärten mit Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung heimischer Gehölze, ca. 30 % Traufüberdeckung	5.593	4	22.372
Summe		6.991		22.372

22.372 Wertpunkte rd. 89,7 %

Summe Wertpunkte Planung minus Summe Wertpunkte Bestand = - 2.576 Punkte Defizit.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan wird ein Ausgleich auf den Baugrundstücken von rd. 90 % erreicht. Dieser Ausgleich wird als ausreichend angesehen, zumal wie oben beschrieben, weitere Festsetzungen, die zu einer Verbesserung der naturräumlichen Situation führen werden, auf den übrigen Flächen getroffen werden.

Durch die Einschränkung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 (gem. BauNVO wäre eine max. GRZ von 0,4 möglich) wird eine relativ aufgelockerte Bebauung erreicht. Die nur gering verdichtete Bebauung ermöglicht eine knapper dimensionierte öffentliche Verkehrsflächenausweisung und somit diesbezüglich eine Verringerung des Versiegelungsgrades. Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden wird die Anzahl der Stellplätze ebenfalls verringert. Das Vorgenannte bewirkt das nur geringfügige Kompensationsdefizit. Weitere zur Verringerung des Eingriffs notwendige Maßnahmen sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Flächen festgesetzt, auf denen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzuordnen und zu erhalten sind. Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Durch die Anordnung des Baufensters auf einem Grundstück kann eine schützenswerte Hainbuchenhecke erhalten werden.

Ein funktionaler Zusammenhang ist mit der direkten Nähe der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ort des Eingriffs gegeben. Die privaten Zuwegungen zu den Gebäuden weisen in Richtung auf die Bepflanzung, so dass auch optisch ein durchgrüntes Baugebiet erkennbar wird.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu Bepflanzungen ist durch jeden einzelnen Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Eigentümer werden mittels Bescheid (§ 178 BauGB) hierzu verpflichtet.

Im nicht ausgleichspflichtigen Bebauungsplanbereich erfolgt die geplante Wohnbebauung in relativ aufgelockelter Gestaltung und ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades nicht höher anzusetzen als die ursprünglich vorgesehene Schul- bzw. Kindergartennutzung.

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Baudenkmalpflegerische Belange und bisher nicht bekannte Bodendenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor. Sollten bei der Erstellung von Neubauten aufgrund von Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Bodenfunde neu entdeckt werden, so ist der Stadt Hemer als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, unverzüglich Anzeige darüber zu machen.

12. Kosten:

Folgende Kosten wurden gemäß § 9 Absatz 8 BauGB überschläglich ermittelt:

- a) Straßenbaukosten ca. 260.000.- Euro
- b) Kanalbaukosten ca. 817.000.- Euro
- c) Kinderspielplatz ca. 77.000.- Euro

Diesen Kosten stehen Einnahmen durch Erschließungsbeiträge für die Grundstücke, die sich nicht in städtischem Eigentum befinden sowie durch den Verkauf von ca. 5.100 m² erschlossenen Baulands gegenüber.

Alternativ besteht die Möglichkeit des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit dem Träger der Baumaßnahme für die privaten Grundstücke. In diesem Fall müsste die Stadt dem Erschließungsträger die anteiligen Kosten für die Erschließung der städtischen Flächen ersetzen.

Hemer, April 1999, ergänzt August 2002
21 26 00 - 35/I - 611 -



Schlüter
Amtsleiterin

Stadt Hemer
Planungsamt

- Biotopbestandsplan -

Teilfläche Nr. 1
(Bredestraße Nr. 47 - 57)

ohne Maßstab

Bredestraße

Untersuchungsbereich: 1

Fläche: ca. 3.975 m²

Ziergarten/Hausgärten, ca. 30 % Traufüberdeckung überwiegend heimischer Gehölze

Wertfaktor: 4

Teresländer

Stadt Hemer
Planungsamt

- Biotopbestandsplan -

Teilfläche Nr. 2

(Breddestraße Nr. 37 - 41)

ohne Maßstab

Breddestraße

Untersuchungsbereich: 2

Fläche: ca. 3.016 m²

Ziergarten/Hausgärten, ca. 25 % Traufüberdeckung überwiegend heimischer Gehölze

Wertfaktor: 3

Annoweg

Fl.22

© 2002

487

