Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 17/I "Im Birkenhöltchen" der Stadt Hemer

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet erstreckt sich auf Teilflächen der Flur 7 in der Gemarkung Hemer. Es liegt im Stadtteil Hemer-Stübecken östlich des Akazienweges und nördlich des Fußweges zwischen dem Akazienweg und dem Ginsterweg.

2. Planungsmotiv

Das Plangebiet stellt eine private "Grünfläche" dar, die von ausgewiesenen, bereits erschlossenen und bebauten Wohngebieten umgeben ist.

Die "Grünfläche" selbst ist überwiegend mit Fichten und zum geringen Teil mit Eichen bestockt. Ferner weist sie Teilflächen mit Brachlandcharakter auf und ist im südwestlichen Bereich bebaut.

Insgesamt befindet sich die Grünfläche in einer desolaten und stark geschädigten Verfassung.
In dem vorliegenden Forstgutachten vom 10.09.90 und nach den fachlichen Feststellungen der Forstbehörde wird vom Erhalt des Fichtenbestandes abgeraten. So hat das Forstamt bereits der Umwandlung bzw. der Abholzung des Baumbestandes zum Zwecke der Wohnbaunutzung zugestimmt. Über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zwischen dem Forstamt und dem Grundstückseigentümer Vereinbarungen getroffen worden. Die Flächen für Ersatzaufforstungen befinden sich außerhalb des Planbereiches.
Der ursprünglich das Gelände von West nach Ost durchziehende Graben ist im Zuge der angrenzenden Grundstücksbebauung und Grundstücksdrainierung trockengelegt und auf der Basis erteilter Genehmigungen mit Bodenaushub verfüllt worden.

Unter Berücksichtigung der Grundstückssituation der gutachterlichen Aussagen sowie der bereits erteilten Nutzungsumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde und aufgrund des akuten Baulandmangels in Hemer hat der Rat der Stadt Hemer am 20.11.90 beschlossen, für den Bereich der privaten Grünfläche einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei wurden als Planungsziele vorgegeben, eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen, den vorhandenen Eichenbestand zu erhalten und einen bedarfsgerechten öffentlichen Kinderspielplatz planungsrechtlich zu sichern.

3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

Der festgelegte Bebauungsplanbereich ist in dem seit 1979 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hemer als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP entspricht in seinen Zielsetzungen dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Arnsberg - Teilabschnitt Märkischer Kreis -.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 "Im Birkenhöltchen" und ist zur Zeit als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Kinderspielplatz" sowie

mit der Bindung für die "Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 17/I "Im Birkenhöltchen" soll als selbständige Neuaufstellung die bisher in dem betroffenen Bereich ausgewiesenen Nutzungsarten ersetzen.

Bis auf den im Planbereich von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Fußweg stehen die gesamten Grundstücksflächen im Privateigentum.

5. Planbereich und vorhandene Nutzung

Der Planbereich erfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha.
Die Fläche ist im nordöstlichen Bereich mit ca. 40jährigen Fichten und im westlichen Teilbereich mit etwa 100jährigen Eichen bestockt.
Ferner weist sie Teilbereiche mit Brachlandcharakter auf und ist im südwestlichen Abschnitt bebaut.

Insgesamt befindet sich die Grünfläche, insbesondere der Fichtenbestand, in einem stark geschädigten, nicht erhaltenswerten Zustand.

6. Planungsabsichten, Festsetzungen und Erschließung

Um eine aufgelockerte durchgrünbare Bebauung zu erreichen, sind Einzelhausbebauungen geplant mit max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude auf ca. 800 qm großen Grundstücken. Die Gebäude sollen geschoßmäßig der vorhandenen Hangformation angepaßt werden. Hierbei sollen die Wohnhäuser bergseitig eingeschossig und hangseitig zweigeschossig in Erscheinung treten, um den städtebaulichen Eindruck grober Wohnblöcke und konzentrierter Wohndichte zu vermeiden.

Als Dachform wird die Satteldachform mit ortsüblichem Neigungswinkel vorgesehen, um eine Anpassung an die in der benachbarten Umgebung bereits vorhandene planerisch festgelegte Dachgestaltung zu erzielen.

Nutzungsmäßig ist das Gebiet auf die reine Wohnbebauung (WR) ausgerichtet. Dabei werden zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie mit Rücksicht auf die relativ kleine Gebietsgröße und die bereits vorhandene reine Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und Anlagen sowie Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Die geplanten Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die bebaubaren Grundstücksflächen (festgesetzt durch Baugrenzen) sind auf die angestrebte aufgelockerte Bebauung abgestimmt und sollen in Verbindung mit der Nutzungsbegrenzung auf max. 3 Wohneinheiten je Gebäude diese Zielsetzungen gewährleisten.

Um neben der Berücksichtigung der Umweltbelange auch eine effektive und stadtgestalterisch aufwertende Durchgrünung der Baugebiete zu erreichen, wird der vorhandene Eichenbestand bei der geplanten Gebäudestellung und Grundstücksaufteilung bzw. bei der Festlegung der bebaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt und bleibt erhalten. Zusätzlich muß zur

Durchgrünungssicherung der Baugebiete je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angepflanzt und erhalten werden, wobei die Größe der anzupflanzenden Laubbäume 2,00 m nicht unterschreiten darf.

Weiter wird an der Westseite des im Osten des Plangebietes verlaufenden Fußweges ein ca. 10,00 m breiter privater Geländestreifen eingeplant, der in seiner Biotopstruktur zu belassen und durch einzelne bodenständige Laubhölzer aufgelockert zu bepflanzen ist. Neben der Erhaltung der Biotopstruktur entlang des Weges bewirkt der Grünstreifen mit seiner flächendurchgrünenden Funktion insgesamt eine städtebauliche Gebietsaufwertung und Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes.

Erschlossen werden die Baugrundstücke über eine geländeangepaßte Stichstraße, die vom Akazienweg aus in das Hanggelände hineingeplant ist. Der vorhandene Fußweg an der östlichen Flächengrenze wird entsprechend seiner örtlichen Lage festgeschrieben und erhält eine Querverbindung zum Wendebereich der geplanten Erschließungsstraße mit einer Weiterführung in das westlich angrenzende Baugebiet.
Die Erschließungsstraße (Planstraße) soll aufgrund des geplanten relativ kleinflächigen Gebietes mit reinem Wohngebietscharakter und ausschließlichem Anliegerverkehr als "Mischverkehrsfläche" genutzt werden. Die Querschnittsbemessungen der Verkehrsflächen (Planstraße und Fußwege) sind auf die örtlichen, aus der Planung hervorgehenden Anforderungen ausgerichtet.

Ver- und Entsorgungen des Gebietes sind durch die an der Plangebietsgrenze verlaufenden ausreichend bemessenen Leitungsnetze gesichert.

Im südlichen Flächenbereich ist ein ca. 1.300 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz eingeplant. Größe und örtliche Lage des Spielplatzes basieren auf den Vorgaben der Kinderspielplatzbedarfsplanung. Der Platz soll eingegrünt und mit Spielgeräten und Anlagen ausgestattet werden.

7. Umweltbelange

Die gebietsprägende Durchgrünung des Planbereiches wird planungsrechtlich gesichert. So ist neben der aufgelockerten Baukörperstellung auch die Erhaltung des Eichenbestandes im Westen des Plangebietes sowie die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Zusätzlich wird entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges ein ca. 10,00 m breiter Geländestreifen eingeplant, der in seiner Biotopstruktur zu belassen und durch einzelnen bodenständige Laubgehölze aufgelockert zu bepflanzen ist.

Die angestrebte aufgelockerte und durchgrünte Bebauung entspricht auch den Empfehlungen des Luftgüte-Gutachtens zur Minderung der Luftbelastung im Bereich Hemer-Stübecken. Das Gutachten ist im November 1990 für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet worden. Es weist anhand von Analysen und lufthygienischen Beurteilungen des Flechtenbewuchses an Bäumen für den Bereich Hemer-Stübecken eine relativ hohe Schadstoffbelastung der Luft nach.

Aufgrund der geringen örtlichen Emittentendichte kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß die Luftbelastung durch Meso- und Ferntransporte aus den benachbarten Räumen eingebracht wird und empfiehlt, in Neubaugebieten u.a. vorsorglich eine klimatisch und lufthygienisch günstige Gebäudestellung einzuplanen.

Weiter regt das Gutachten an, zur Senkung der örtlichen Schadstoffentwicklung die flüssigen und festen Brennstoffe (Öl, Kohle, Holz) für Hausfeuerungsanlagen auszuschließen. Als unschädlich wird neben Elektrizität die Nutzung von Erdgas angesehen.

Im Bebauungsplan sind die Gutachterempfehlungen berücksichtigt worden. Flüssige und feste Brennstoffe für Hausfeuerungsanlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ausgeschlossen. Die entsprechende Energieversorgung ist gesichert.

Am westlichen Rande des Plangebietes, etwa im Bereich des Wendeplatzes des Akazienweges, ist vor Jahrzehnten Formsand abgelagert worden. Die Ablagerungen gehören zu den Deponierungen von Bodenaushub und Formsand, die beim Regierungspräsidenten Arnsberg unter der Nr. MK-4512/027 registriert sind. Der Bereich wurde vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft - Hagen bereits 1983 als unbedenklich eingestuft und aus der wasserrechtlichen Überwachung entlassen.
Im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung und weiteren Bodenauffüllung hat das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 1988 erneut die Unbedenklichkeit der Formsandablagerungen gutachterlich nachgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes bestand früher eine grabenartige Bodensenke, in der sich zeitweise Wasser aus dem benachbarten Hanggelände gesammelt hatte.
Im Zuge der angrenzenden Grundstücksbebauungen und Grundstücksdrainierungen ist diese Grabenmulde trockengelegt worden.
1988/89 wurde die Verfüllung der relativ kleinflächigen Bodensenke genehmigt und mit Bodenaushub ausgeführt.
Der hier eingebrachte Bodenaushub wies jedoch gemäß Gutachten vom 17.03.92 Verunreinigungen auf, die mit der hier geplanten Kinderspielplatzerstellung nicht vereinbar waren. Ein weiteres Gutachten vom 25.05.92 schloß zwar die Gefährdung des Grundwassers aus, empfahl aber im Hinblick auf den geplanten Kinderspielplatz, ebenso wie das vorausgegangene Gutachten, den aufgefüllten Boden auszutauschen. Der Boden wurde deshalb im Auftrage des Grundstückseigentümers entfernt und durch unbelasteten Bodenaushub ersetzt. Der Bodenaustausch erfolgte unter gutachterlicher Begleitung und Überwachung. Der Abschlußbericht vom 30.07.92 des Gutachters belegt die Unbedenklichkeit. Das Amt für Umweltschutz des Märkischen Kreises hat das Gutachten überprüft und am 25.08.92 die Unschädlichkeit der Bodenauffüllung aus abfall-, wasser- und gesundheitsrechtlicher Sicht bestätigt und die beabsichtigte Grundstücksnutzung (Kinderspielplatz) als völlig unbedenklich herausgestellt. Eine besondere Kennzeichnung des Auffüllbereiches im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund des nicht mehr vorhandenen Wasseraustrittes und des relativ kleinen Planbereiches (weniger als 1 ha) scheidet die Plangebietsfläche

als Einzugsgebiet für eine regelmäßige Wasserführung benachbarter Bäche oder Gräben aus.
Untersuchungen im Zusammenhang mit der "Offenlegung des Löbbeckengrabens" (dem Plangebiet nächstgelegener Wasserlauf) belegen, daß das Plangebiet in bezug auf die Niedrigwasserführung völlig unbedeutend ist.

8. Kosten

Der Bebauungsplan wurde so gestaltet, daß sich die Kosten für die Realisierung der städtebaulichen Planung in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten. Es ist vorgesehen, die Erschließung des Plangebietes durch einen Erschließungsvertrag mit einem Bauträger zu regeln.

Die von der Stadt Hemer anteilig aufzubringenden Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes werden auf ca. 177.000,00 DM geschätzt.

Die anteiligen Kosten gliedern sich auf in ca. 37.000,00 DM für den Straßen- und Wegeausbau mit Grunderwerbs- und Nebenkosten sowie den Kanalbaukosten unter Berücksichtigung der eingehenden Kanalanschlußbeiträge und in etwa 100.000,00 DM bis 140.000,00 DM für den Grunderwerb und den Ausbau - je nach Ausstattung - des Kinderspielplatzes.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann erwartet werden. Der Bereitstellungszeitpunkt wird im Zuge des Erschließungsvertrages gesichert und ist dementsprechend zu gegebener Zeit im Haushaltsplan zu berücksichtigen.

Die Kosten sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB überschläglich ermittelt und lassen keinen Rückschluß auf den Erschließungsbeitrag zu.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen möglichst auf freiwilliger Basis kurzfristig der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern dabei Schwierigkeiten entstehen, soll von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht werden.

Hemer, im Juli 1991

Ergänzt im November 1992
Az.: 61 26 00 - 17/I - 611

Dipl.-Ing. Grete
Stadtbaurat