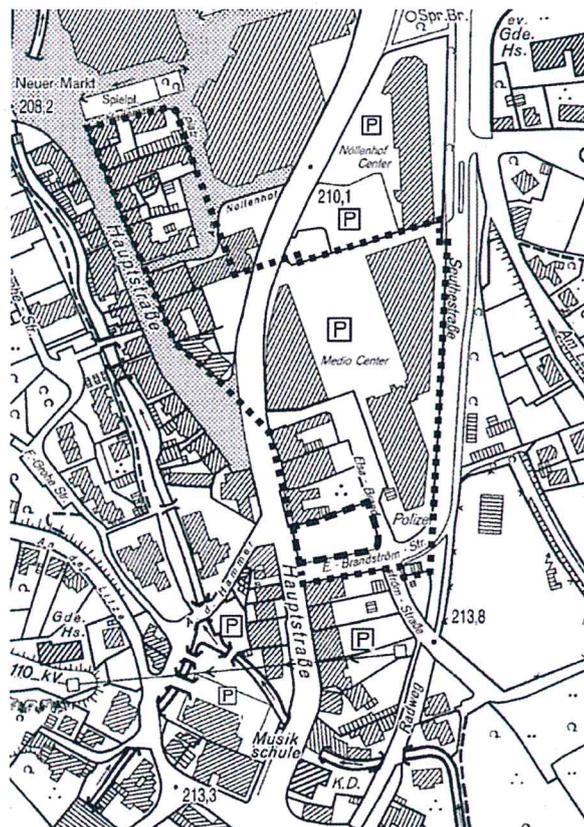


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a 7. Änderung

Begründung ohne Umweltbericht



- Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a 7. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan
Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a 4. Änderung

Schlussfassung
Stand 25. Mai 2016

bearbeitet im Auftrag:



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung	3
1.1. Plangebiet	3
1.2. Planungsanlass	3
2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren	3
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Bestandssituation	3
2.3. Zielsetzung für das Plangebiet	5
2.4. Planverfahren	5
3. Planerische Vorgaben	5
3.1. Raumordnung	5
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Bebauungspläne	6
3.4. Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept	6
3.5. Informelle Planungen – Lärmaktionsplan	6
4. Beschreibung des Vorhabens	7
4.1. Städtebauliches und architektonisches Konzept	7
4.2. Erschließungskonzept	9
4.3. Freiraumplanerisches Konzept	9
4.4. Ver- und Entsorgung	9
5. Festsetzungen	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	13
5.5. Gestalterische Festsetzungen	14
6. Gutachten und Untersuchungen	15
6.1. Schalltechnische Untersuchung	15
6.2. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	17
7. Auswirkungen auf die Umwelt	17

7.1. Schutzgebiete	17
7.2. Schutzgut Mensch	17
7.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
7.4. Schutzgut Boden	19
7.5. Schutzgut Wasser	19
7.6. Schutzgut Luft und Klima	19
7.7. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	19
7.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
7.9. Wechselwirkungen	20
8. Hinweise	20
8.1. Gutachten und Vorschriften	20
8.2. Bodendenkmäler und Bodenschutz	20
8.3. Durchführungsvertrag	20
9. Sonstige planungsrelevante Aspekte	20
9.1. Städtebauliche Kennwerte	20
9.2. Bodenordnung	20
9.3. Kosten	21

1. Einleitung

1.1. Plangebiet

Im süd-östlichen Stadtkern zwischen Hauptstraße (L 683) und Elsa-Brandström-Straße befindet sich derzeit eine Brachfläche. Die Fläche ist ca. 1.260 qm groß. Sie wurde zuvor durch ein Wohnhaus mit Gaststätte genutzt, das inzwischen abgebrochen wurde. Die Brachfläche stellt eine Lücke in der ansonsten vorwiegend geschlossenen Bebauung an der Hauptstraße (L 683) dar. Sie hat eine unbefestigte Oberfläche und wird derzeit als Stellplatz genutzt. Es sind kaum Grünstrukturen vorhanden. Im Nord-Osten befinden sich eine kleinteilige Hecke und ein Baum.

1.2. Planungsanlass

Der Vorhabenträger Sprenger & Oberwalleney GmbH & Co. KG aus Iserlohn beabsichtigt den Bau eines Wohnprojektes mit Büroeinheit. Das Wohnkonzept zeichnet sich durch ein altengerechtes Angebot aus. Es sollen barrierefreie Wohnungen entstehen, deren Grundriss und Ausstattung speziell den Wohnbedürfnissen von Senioren entsprechen. Die Wohnnutzung soll durch zielgruppenspezifische Service-Angebote ergänzt werden, die von einem externen Dienst durchgeführt werden. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der damit zusammenhängenden Nachfrage nach altengerechten Wohnangeboten begrüßt die Stadt Hemer ein solches Vorhaben in zentraler Lage. Ergänzend zur Wohnnutzung wird im Erdgeschoss ein ambulanter Pflegedienst eine Anlaufstelle mit Büros einrichten, von denen aus dessen Dienstleistungen koordiniert werden.

Das Vorhaben soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil IIa, 7. Änderung, planungsrechtlich abgesichert werden. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a, 7. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 1.260 qm, die wie folgt begrenzt wird:

- im Süden und Osten durch die »Elsa-Brandström-Straße«,
- im Westen durch die »Hauptstraße« (L683),
- im Norden durch das Flurstück 152

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 524 (teilweise), 525 (teilweise) und 526 (teilweise) in der Flur 40 der Gemarkung Hemer.

2.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die Oberfläche ist unversiegelt und in Teilen geringfügig bewachsen (Rasen und vereinzelte Sträucher). Im Nord-Osten befindet sich ein Laubbaum.



Abb. 1 und 2: Fotos vom Plangebiet

Quelle: Post • Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten des Stadtkerns von Hemer. Die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 100 m entfernt. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an Straßen an (Hauptstraße, Elsa-Brandström-Straße). Entlang der Hauptstraße (L683), die das Plangebiet im Westen abgrenzt, befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Die Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße (L683) ist verdichtet, mit überwiegend geschlossener Bauweise und einem hohen Versiegelungsgrad. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Seite eines grenzständigen Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie dessen Hinterhof und Garten an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Einzelhandels- und Fachmarktzentrum »Medio-Center«, das über die Elsa-Brandström-Straße direkt erreichbar ist, sowie eine Polizeistation. In süd-östlicher Richtung besteht in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet ein Zugang zu weitläufigen Freiräumen mit Baumbestand. Dazwischen befindet sich ein 110kV-Umspannwerk. Südlich des Plangebiets befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus sowie dessen Hof und Parkplatz.

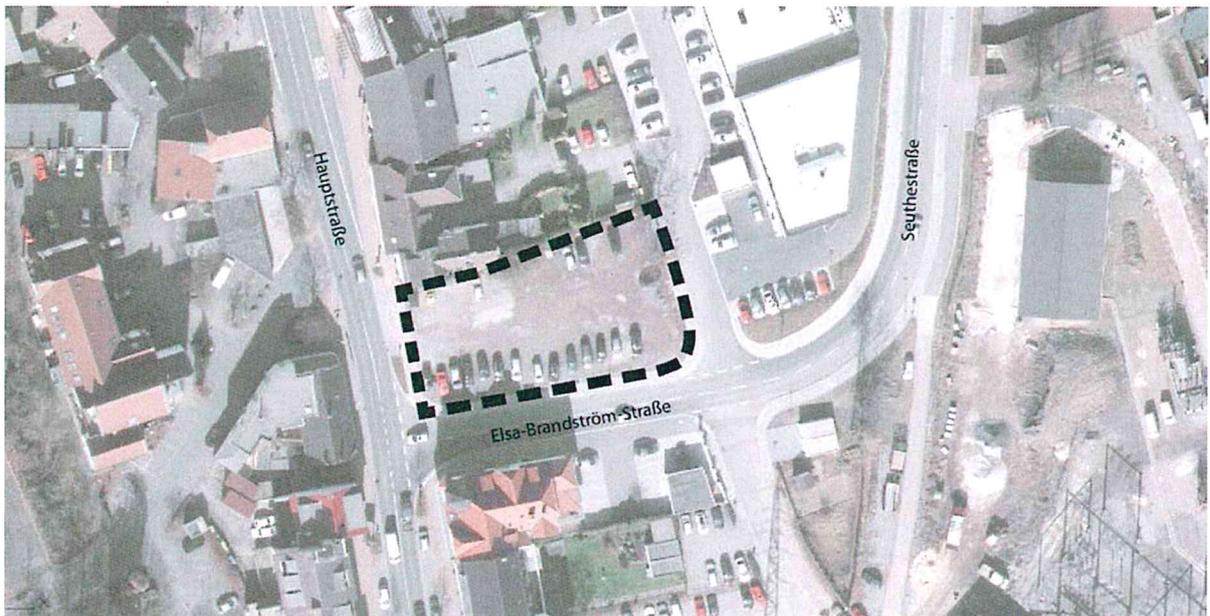


Abb. 3: Luftbild des Plangebietes und Umgebung (ca. 50 m)

Quelle: Stadt Hemer

2.3. Zielsetzung für das Plangebiet

Das Plangebiet ist vor dem Hintergrund seiner integrierten und zentralen Lage als Parkplatz untergenutzt. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Brachfläche eine Zäsur entlang der Hauptstraße (L683) dar, die ansonsten dicht, meist sogar geschlossen, bebaut und sehr belebt ist. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist daher städtebaulich erwünscht.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Mischnutzungen, die durch eine Wohnnutzung sinnvoll ergänzt werden. Zwar besteht im Plangebiet bereits Baurecht (s. Kap. 3.3) für bestimmte bauliche Nutzungen, allerdings soll für das in Rede stehende Vorhaben eine passgenaue planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Beim Vorhaben handelt es sich um ein Wohnhaus, das sich speziell an ältere Menschen als BewohnerInnen richtet (s. Kap. 4.1). Vom Plangebiet aus sind für die BewohnerInnen zahlreiche Nutzungsangebote (Erholung, Einzelhandel, ÖPNV, Verwaltung, etc.) gut erreichbar.

Die Ziele für das Plangebiet sind daher:

- Wiedernutzung eines integrierten Standortes in zentraler Lage
- Schließung einer Baulücke im Stadtgefüge
- Bereitstellung angemessenen Wohnraums für ältere Bevölkerungsgruppen
- Planungsrechtliche Grundlage für das in Rede stehende Vorhaben

2.4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger hat das Grundstück von der Stadt Hemer gekauft. Voraussetzung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil IIa, 7. Änderung, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB geführt. Er dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auf integrierten, brachliegenden Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 angegebenen Zulässigkeitsschwelle von 20.000 qm. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Er enthält gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Von dem gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB möglichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Raumordnung

Laut geltendem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg vom 17. Juli 2001 liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hemer aus dem Jahr 1979 ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung möglich, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

3.3. Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil IIa, 4. Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 »Stadtkern« Teil IIa, 4. Änderung, der seit 10. Juni 1988 rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 »Stadtkern« Teil IIa, 4. Änderung, ist in der Übersichtskarte (Deckblatt Begründung, Planurkunde) zu finden.

Es ist für das Plangebiet ein Kerngebiet mit geschlossener Bauweise und maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im hier relevanten Teilbereich auf max. III (Westen, entlang Hauptstraße) und max. I (Osten) beschränkt. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die Geschossflächenzahl 2,2. Als Dachform ist ein Flachdach festgesetzt. Im westlichen Teilbereich ist eine Fläche festgesetzt, in der besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind: »In dem MK-Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Elsa-Brandström-Straße sind an den Gebäuden in denen Wohnungen errichtet werden, die Außenwände im Bereich der Wohnungen mit passivem Schallschutz (Isolierverglasung und schalldämmende Außenwandverkleidung) zu versehen.«

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 »Stadtkern Teil IIa«, 7. Änderung, werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen überplant.

3.4. Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept

Im Bereich der informellen Planungen ist an dieser Stelle auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer hinzuweisen, das als wichtige Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt Hemers dient. Als Einzelhandelskonzept gilt das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2007 (BBE Handelsberatung: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Hemer, September 2007) und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2011 (BBE Handelsberatung: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Oktober 2011).

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Dieser Bereich nimmt eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung ein und beschreibt den prioritären Standort für neue Einzelhandelsansiedlungen. Die Versorgungssituation und der Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich sind aktuell ausreichend. Eine Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe ist wünschenswert, aber nicht zwingend notwendig. Durch die Mischnutzungen im Umfeld ist ohnehin auch ein hoher Anteil von Wohnnutzungen im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt vorzufinden. Weiterhin ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe für den gesamten zentralen Versorgungsbereich von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben steht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes somit nicht entgegen.

3.5. Informelle Planungen – Lärmaktionsplan

Für die Stadt Hemer besteht ein Lärmaktionsplan (LK Argus: Lärmaktionsplan der 2. Stufe für die Stadt Hemer September 2014). Darin wird die Lärmbelastung an bestimmten Hauptverkehrsstraßen untersucht, zu denen auch die L 683 (teilweise Hauptstraße) zählt. Der Lärmakti-

onsplan enthält gesamtstädtische und teilbereichsspezifische Maßnahmen zur Lärminderung. Es werden bestimmte Maßnahmenbereiche identifiziert und priorisiert.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Hauptstraße befindet sich in einem von neun Maßnahmenbereichen (Nr. 1). Der Bereich verläuft über 400m von der Elsa-Brandström-Straße (nördliche Einfahrt) bis zur Hönnetalstraße. Er ist der ersten von drei Prioritätsstufen zugeordnet. Die Verkehrsmenge beträgt hier ca. 19.250 Kfz/24h, davon sind 5,8% Schwerverkehranteil. (Hinweis: Die Verkehrsdaten stammen aus dem Jahr 2010, in dem durch die Landesgartenschau eine veränderte Verkehrsführung bestand.)

Der Lärmaktionsplan schlägt die Prüfung folgender Lärminderungsmaßnahmen für Maßnahmenbereich 1 vor: Einsatz lärmarmen Fahrbahnbeläge, Einrichtung Radverkehrsanlage oder punktuelle Maßnahmen im Straßenraum, Einführung Tempo 30 ganztags mit Anpassung der koordinierten Steuerung. Darüber hinaus weist der Lärmaktionsplan darauf hin, dass in Maßnahmenbereichen, für die keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, passiver Schallschutz zu prüfen ist. Die Empfehlung des Lärmaktionsplans wird in der Festsetzung zu passivem Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 Stadtkern Teil IIa, 7. Änderung, aufgegriffen.

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1. Städtebauliches und architektonisches Konzept

Ziel der Planung ist es, einen Wohnstandort in integrierter Lage zu schaffen, der insbesondere den Anforderungen von Senioren gerecht wird. Da mit zunehmendem Alter häufig die Mobilität sinkt, ist ein Wohnangebot für diese Zielgruppe gerade an integrierten Standorten zu begrüßen. So wird es der älteren Bevölkerung erleichtert, am städtischen Leben weiterhin teilzunehmen. Zu diesem Zweck eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise, da es sich an einem Standort in der Hemeraner Innenstadt befindet, von dem aus zahlreiche Nutzungen fußläufig zu erreichen sind. Dazu gehören soziale und medizinische Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung und Erholungsflächen. Darüber hinaus besteht Anschluss an den ÖPNV durch Bushaltestellen an der Hauptstraße.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben sieht ein Wohnprojekt mit Büronutzung vor. Das geplante Gebäude schließt an das grenzständige Gebäude im Norden an. Der Gebäudekörper erstreckt sich in Ost-West-Richtung. Es handelt sich um ein barrierefrei zugängliches, viergeschossiges Gebäude, wobei das vierte Geschoss zurückspringt. Die Planung sieht ca. 35 Wohneinheiten und ca. 110 qm Bürofläche vor.

Zielgruppe des Wohnangebotes sind Senioren, auf deren spezifische Wohnansprüche bei der Gestaltung eingegangen wird. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um ein Wohnprojekt und nicht um ein Pflege-/Altenheim. Die BewohnerInnen können nach individuellem Bedarf Serviceleistungen in Anspruch nehmen, die durch frei wählbare Anbieter erbracht werden. Grundsätzlich kann auch der Einzug anderer BewohnerInnen nicht ausgeschlossen werden, deren Interesse an diesem Wohnkonzept jedoch gering eingeschätzt wird.

Im Erdgeschoss des Gebäudes soll sich ein ambulanter Pflegedienst ansiedeln. Er wird Büroflächen anmieten. Die Einrichtung dient vorwiegend der Organisation und Koordination der Dienstleistungen. Auch Kundenberatungen finden dort statt, wobei kein erhöhter Besucherverkehr zu erwarten ist. In den Räumlichkeiten werden jedoch keine Patienten gepflegt oder behandelt. Durch die Kombination eines Pflegedienstbüros und einer Wohnnutzung im gleichen Gebäude wird der seniorengerechte Ansatz des Konzeptes unterstrichen.



Westansicht



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht

Abb. 4: Ansichten des geplanten Gebäudes, ohne Maßstab, (Stand Januar 2016)

Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Manfred Kissing

4.2. Erschließungskonzept

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an die Hauptstraße (L 683) und die Elsa-Brandström-Straße an. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Elsa-Brandström-Straße.

Für die vorgesehene Nutzung sind ca. 29 Stellplätze nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes werden acht Stellplätze, davon zwei behindertengerecht, angeboten. Zur Anfahrbarkeit der Stellplätze sind Rampensteine an der Elsa-Brandström-Straße notwendig. Dazu sind Regelungen im Durchführungsvertrag enthalten. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, das Flurstück 517 (Flur 41) ca. 100 m östlich des Plangebietes von der Stadt zu erwerben, um zusätzlich notwendige Stellplätze anzubieten. Dort sind 30 Stellplätze realisierbar. Es werden nur 21 benötigt. Somit besteht die Möglichkeit eine ausreichende Zahl an Stellplätzen nachzuweisen.

Es sind zwei Bushaltestellen mit vertaktetem Linienangebot (»Auf dem Hammer« und »Hademareplatz«) fußläufig erreichbar. Somit ist die Anbindung an den ÖPNV sichergestellt.

4.3. Freiraumplanerisches Konzept

Als Bepflanzung sind eine Hecke aus heimischen Gehölzen entlang der Nordgrenze des Plangebietes sowie drei heimische Laubbäume vorgesehen. Die nicht versiegelten Flächen (Terrassen, Wege, Stellplätze) sollen begrünt werden. Im Norden soll eine kleine Außenanlage mit Terrasse und Begrünung realisiert werden. Sofern im Zuge des Bauprojektes möglich, wird der Erhalt des bestehenden Baums angestrebt. Zu den anzupflanzenden Grünstrukturen werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Das Grundstück soll zum Großteil baulich genutzt werden. Dies ist mit Blick auf die integrierte Lage, die Beschaffenheit des Grundstücks und die Struktur der Umgebung vertretbar. Zudem besteht ca. 100 m östlich des Plangebietes ein Zugang zu weitläufigen zusammenhängenden Freiräumen.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und Leitungen.

Das Niederschlags- und Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die Regelungen des § 51a LWG NRW sind einzuhalten. Das Baugrundstück (Flurstück 524) war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es ist die Abwassersatzung der Stadt Hemer zu beachten.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der für die Stadt Hemer üblichen Weise. Die Planung sieht im Osten des Gebäudes einen Standort für Mülltonnen vor.

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden zudem Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen.

5.1.1. Zulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind

- nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Unter Berücksichtigung der Mischnutzungen im Umfeld soll kein Reines, sondern ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. In diesem Zusammenhang sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können nicht störende Gewerbebetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sollen untergeordneter Bestandteil des Plangebietes sein. Nicht störende Gewerbebetriebe fügen sich in die Umgebung des Plangebietes ein. Die Vorhabenplanung sieht eine Büronutzung eines allgemeinen Pflegedienstes vor. Sie bildet eine sinnvolle Ergänzung der geplanten seniorengerechten Wohnnutzung. Der Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, da sich die geplante Büronutzung aufgrund des geringen Umfangs deutlich unterordnet. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes ist gewahrt. Die Art und der Umfang des nicht störenden Gewerbes Büronutzung werden im Durchführungsvertrag konkret geregelt.

5.1.2. Ausschluss von Ausnahmen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie dem Charakter des geplanten Vorhabens sowie den städtebaulichen Vorstellungen widersprechen. Davon ausgenommen sind nicht störende Gewerbebetriebe (s. Kap. 5.1.1).

5.1.3. Zulässigkeit von Nutzungen, Durchführungsvertrag

Die Festsetzung erfolgt gemäß §12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei der Festsetzung einer allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist gem. §12 BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird gesondert zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der hier relevante Vertragspassus wird beim Planungsamt der Stadt Hemer zur Einsicht bereitgehalten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ), maximale Gebäudehöhe und maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird in der Planzeichnung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,85 festgesetzt.

Begründung:

Das Plangebiet dient vorwiegend einer Wohnnutzung, die durch eine nicht störende gewerbliche Nutzung ergänzt wird. Es wird daher zunächst die Obergrenze der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten herangezogen. Sie liegt laut § 17 Abs. 1 BauNVO im Regelfall bei 0,4. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird dieses Maß überschritten.

Die hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes entspricht der städtebaulichen Struktur in dessen Umfeld. Dort herrscht eine dichte Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad vor. Die bisher geltenden Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a, 4. Änderung, sehen eine GRZ bis zu 1,0 vor, die im Umfeld des Plangebietes weiterhin gültig ist. Gleichwohl ist eine gänzliche Versiegelung des Grundstückes städtebaulich nicht erwünscht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u.a. Belüftung und Belichtung) werden durch die GRZ-Überschreitung nicht beeinträchtigt. Weitläufige zusammenhängende Grünflächen sind fußläufig zu erreichen und können zur Erholung genutzt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die GRZ-Überschreitung sind wegen der niedrigen ökologischen Wertigkeit und dem kleinen Umfang des Plangebietes nicht zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung nimmt geringfügig Einfluss auf die Umweltschutzgüter Boden, Wasser und Klima. Allerdings sind bereits im heutigen Zustand die Bodenfunktionen und die Niederschlagsversickerung eingeschränkt, da die Oberfläche zwar unversiegelt, aber verdichtet und kaum begrünt ist. Die Freifläche hat vernachlässigbare Bedeutung für das Klima.

Es werden zwei heimische, hochstämmige Laubbäume sowie eine Hecke aus heimischen Gehölzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt und dauerhaft erhalten. Sofern der bestehende Baum nachhaltig beschädigt oder gefällt wird, ist ein zusätzlicher heimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch erfolgt eine Minderung der allgemeinen Umweltauswirkungen des Planvorhabens (s. Kap. 7). Die Anpflanzungen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

5.2.2. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemäß § 18 BauNVO entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung auf max. 226,0 m über NHN festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Begründung:

Die maximale Gebäudehöhe über NHN wird festgesetzt, um eindeutig zu definieren, bis zu welcher Höhe im Plangebiet gebaut werden darf. Die Festsetzung ergänzt die maximale Geschosszahl, um eine städtebaulich angemessene Gebäudehöhe zu sichern. Für das geplante Wohngebäude und die dazugehörigen baulichen Anlagen wird eine Höhe von maximal 13 m zugrunde gelegt. Der höchste Punkt des Plangebietes im unbebauten Zustand beträgt gerundet 213 m über NHN. Daraus ergibt sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 226,0 m über NHN.

Die Traufhöhe der Gebäudewand des Nachbargebäudes liegt bei gerundet 221 m über NHN. Im Satteldach liegen drei Dachflächenfenster. Zwei davon sind nach Süden ausgerichtet, eines nach Osten. Hinter den Dachflächenfenstern befinden sich keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt. Das nach Osten ausgerichtete Dachflächenfenster wird von der Südseite teilweise durch einen Schornstein abgeschirmt.

Durch das geplante Gebäude werden die genannten Fenster nicht mehr im gleichen Maße wie bisher von Süden besonnt. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan schließt das 2. Obergeschoss bei ca. 222 m über NHN ab. Das darüber liegende Geschoss endet bei 225m über NHN.

Die zusätzliche Verschattung des nach Osten ausgerichteten Dachflächenfensters ist unproblematisch. Der dahinter liegende Raum dient nicht dem dauerhaften Aufenthalt. Zudem ist das Fenster durch den südlichen Schornstein zum Teil schon verschattet.

Bei den südlich ausgerichteten Dachflächenfenstern werden Maßnahmen umgesetzt, um die zusätzliche Verschattung zu mindern. In diesem Sinne sieht die Planung im 3. Obergeschoss eine Aussparung vor. Sie wird als Terrasse genutzt. Der hinter den südausgerichteten Dachflächenfenstern liegende Raum wird somit zwischen März und September (Frühling und Sommer) von der Mittagssonne erreicht. Diese Belichtung erscheint ausreichend vor dem Hintergrund, dass der dahinter liegende Raum nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient.

5.2.3. Überschreitungen der Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen (z. B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) einschließlich deren Einhausung in der Summe bis maximal 3,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.

Begründung:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebäude können Dachaufbauten, insbesondere für technische Anlagen, notwendig sein, die die Gebäudehöhe überschreiten. Eine Überschreitung um bis zu 3,0 m ist städtebaulich verträglich.

5.2.4. Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gemäß § 20 BauNVO maximal vier Vollgeschosse fest.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Die Umgebung ist vorrangig durch dreigeschossige Gebäude zuzüg-

lich Dachgeschoss geprägt. Durch das Zurückspringen des vierten Geschosses fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebung ein.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt.

5.3.1. Bauweise

Gemäß § 22 Bau NVO wird in der Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich mit abweichender Bauweise dürfen Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden, sofern die festgesetzten Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.

Begründung:

Die Festlegung der Bauweise greift die städtebauliche Situation im Umfeld auf, sodass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Im Umfeld besteht eine vorwiegend geschlossene Bebauung, die in der Festsetzung aufgegriffen wird. Die geschlossene Bebauungsstruktur nimmt aber mit zunehmender Entfernung von der Hauptstraße ab. Um dieser Situation gerecht zu werden, erfolgt eine Feinsteuerung über die Festsetzung einer Baugrenze sowie über die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5.3.2. Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze greift die städtebauliche Situation auf. Sie orientiert sich zudem an der Vorhabenplanung und ermöglicht einen gewissen Spielraum für Vorbauten, untergeordnete Gebäudeteile oder notwendige Anpassungen im Planungs- und Bauprozess.

Die Baugrenze verläuft im westlichen Teil entlang der Plangebietsgrenze. Im Nordwesten wird so die grenzständige Bebauung an das Nachbargebäude ermöglicht. Im Westen wird die Raumkante an der Hauptstraße fortgeführt. Im Süd-Westen wird die grenzständige Bebauung des gegenüberliegenden Gebäudes an der Elsa-Brandström-Straße aufgegriffen.

Im östlichen Teil grenzt das Plangebiet an Freiflächen (Hinterhöfe, Parkplätze, Grünflächen). In diesem Bereich ist zur städtebaulichen Einfügung und im Sinne des Nachbarschaftsschutzes ein Abstand zur Plangebietsgrenze vorgesehen. Ausnahme ist ein Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze. Hier ist eine grenzständige Bebauung in geringem Umfang vertretbar, da keine städtebaulichen Belange oder Belange des Nachbarschaftsschutzes verletzt werden. Die Vorhabenplanung sieht an dieser Stelle eine Außentreppe und Balkone vor.

Es wird planerisch angestrebt, die Flächen außerhalb des Baufensters unbebaut zu belassen.

5.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan »Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes« festgesetzt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nachts werden laut schalltechnischer Untersuchung überschritten. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« einzustufen, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Es sind mindestens die jeweils gültigen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der folgenden Tabelle einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart
		Aufenthaltsräume in Wohnungen
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Sofern ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall abweichende Schalldämm-Maße einen ausreichenden passiven Schallschutz bieten, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Begründung:

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung (Brilon, Bondzio, Weiser: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2015) haben ergeben, dass es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nachts. Die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet liegen im Tageszeitraum innerhalb der geplanten Baugrenze zwischen 60 und 71 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen die Pegel etwa 10 dB(A) niedriger.

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Entsprechend dieser Bereiche sind Schalldämm-Maße zugeordnet, die bei Außenbauteilen (Wände und Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen einzuhalten sind.

Die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche wurden so vorgenommen, dass der maximale Schutz für die zukünftigen Nutzer gewährt wird. Je nach Geschoss, Raumgröße und Fensteranteil der Fassade können im Einzelfall abweichende Schalldämm-Maße einen ausreichenden passiven Schallschutz bieten. Es sind die Anlagen der schalltechnischen Untersuchung (Brilon, Bondzio, Weiser: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2015) sowie die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (»Schallschutz im Hochbau«) heranzuziehen.

Eine Zusammenfassung der gesamten schalltechnischen Untersuchung ist in Kapitel 6.1 zu finden.

5.5. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW getroffen.

5.5.1. Dachform

Als Dachform wird in der Planzeichnung ein Flachdach festgesetzt. Die Einhausung von Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) ist auch mit einem Pultdach zulässig.

Begründung:

Die Vorhabenplanung sieht ein Gebäude mit vier Geschossen vor, dessen viertes Geschoss zurückspringt. Durch die Festsetzung eines Flachdaches wird die Gestaltung und Nutzung dieses Geschosses optimiert. Zwar haben die Gebäude im Umfeld vorwiegend Satteldächer, aber das geplante Gebäude stellt eine Ergänzung des Bestandes mit zeitgemäßer Gestaltung dar. Durch das Zurücktreten des vierten Geschosses von der Hauptstraße ist zudem die von der Umgebung abweichende Dachform weniger wahrnehmbar. Die Vorhabenplanung sieht aus gestalterischen Gründen eine Einhausung der Fahrstuhlüberfahrt als Pultdach vor.

5.5.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) sind ausschließlich in Verbindung mit einer Einhausung zulässig.

Begründung:

Es wird eine qualitätvolle Gestaltung des Wohngebäudes angestrebt, die sich trotz moderner Architektur im Rahmen der Möglichkeiten auch in die Umgebung einfügt. Dachaufbauten für technische Anlagen stören das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes (z.B. durch abweichende Materialität und Formen) und sind daher einzuhausen.

6. Gutachten und Untersuchungen

6.1. Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an die Hauptstraße und die Elsa-Brandström-Straße an. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine Landesstraße (L683) mit hoher Verkehrsbelastung. Die Elsa-Brandström-Straße dient der Erschließung des Medio Centers (Einzelhandels- und Fachmarktzentrum) und führt von der Hauptstraße zur Bahnhofstraße, die beide Teil der L683 sind. Der Verkehr führt zu Schallimmissionen im Plangebiet, die es im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Zu den Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Brilon, Bondzio, Weiser: Schalltechnische Untersuchung, Juli 2015).

Als Schallquellen sind vorrangig der Verkehr und ergänzend die Einzelhandelsnutzungen (Stellplatzanlage und Anlieferung Medio-Center) zu nennen. Bezüglich der Stellplätze gehen der Parkplatz an der Polizeiwache mit 11 Stellplätzen und der Parkplatz des Medio-Centers (Teilbereich in der Nähe des Plangebietes) mit 18 Stellplätzen, auf denen Einkaufswagen als zusätzliche Schallquellen einzubeziehen sind, in die Berechnung ein.

Auch vom Umspannwerk gehen Geräuschemissionen aus. Sie sind tagsüber aufgrund der sonstigen Geräuschkulisse (insb. Verkehrslärm) nicht relevant. Eine gutachterliche Untersuchung in anderem Zusammenhang aus dem Jahr 1997 ergab in ca. 45 m Entfernung zum Umspannwerk einen Beurteilungspegel von 38 dB(A). Da das Plangebiet sich in größerer Entfernung befindet, ist von einer Unterschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A) im Nachtzeitraum auszugehen.

Das Verkehrsaufkommen an normalen Werktagen wurde mithilfe einer Verkehrszählung ermittelt. Dabei ergab sich folgende Verkehrsbelastung:

- 13.658 Kfz/24h an der Hauptstraße (L683)
- 3.907 Kfz/24h im westlichen Teil der Elsa-Brandström-Straße
- 1.848 Kfz/24h im östlichen Teil der Elsa-Brandström-Straße
- 2.603 Kfz/24h an der Seuthestraße

- 759 Kfz/24h im südlichen Teil der Elsa-Brandström-Straße

Es kann ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen werden, dass das durch die geplante Wohnanlage für Senioren generierte Neuverkehrsaufkommen im Verhältnis zum vorhandenen Verkehrsaufkommen vernachlässigbar ausfallen wird. Zur Einschätzung des Verkehrsaufkommens am Medio-Center wurde das Schallgutachten ausgewertet, das im Jahr 2008 im Zuge der Vorhabenplanung erstellt wurde.

Es erfolgt eine gemeinsame Berechnung für gewerbliche und verkehrliche Schallquellen, um die Gesamtbelastung der geplanten Wohnnutzung zu ermitteln. Zur Bewertung der Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Sie betragen für das WA 55 dB(A) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45/40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Tageszeitraum innerhalb des festgesetzten Baufensters Beurteilungspegel zwischen 60 und 71 dB(A) und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel zwischen 50 und 61 dB(A) prognostiziert werden. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Nutzung im gesamten Planbereich deutlich überschritten. Durch die geplante geschlossene Bauweise entlang der Hauptstraße wird im östlichen Teil des Grundstücks eine Abschirmung eintreten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. In diesem Zusammenhang werden in der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Das Baufenster im Planbereich liegt in allen Geschossen in den Lärmpegelbereichen III bis V. Aus der Tabelle 8 der DIN 4109 (»Schallschutz im Hochbau«) lässt sich das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzung ablesen:

Spalte	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
Zeile			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$. Die Werte gelten für übliche Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m oder mehr.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass für besondere Raumgeometrien (Verhältnis Fasadefläche zu Raumgröße) und für unterschiedliche Verhältnisse von Wand- und Fensterfläche Korrekturwerte in den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 enthalten sind. Somit können im Einzelfall abweichende Schalldämm-Maße zum Schallschutz ausreichen.

6.2. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Durch das Umweltamt der Stadt Hemer wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Februar 2015) durchgeführt, da trotz der geringen Vegetation ein Vorkommen geschützter Arten, insbesondere europäischer Vogelarten, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Ein nennenswerter Bestand geschützter Arten auf dem Grundstück konnte aber nicht festgestellt werden. Es ist lediglich ein kurzzeitiges Vorkommen störungsunempfindlicher geschützter Allergensarten zu erwarten. Es wurden keine Nester in den vorhandenen Gehölzen und am Nachbargebäude gefunden. Es ist festzuhalten, dass kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Dennoch wird der Erhalt der bestehenden Gehölze empfohlen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits erläutert (s. Kap. 2.4) wird beim Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten, da diese Schutzgüter in die Abwägung eingehen.

7.1. Schutzgebiete

Für die Stadt Hemer besteht kein Landschaftsplan. Die bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind per Verordnung festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete festgesetzt. Es befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW im Plangebiet.

7.2. Schutzgut Mensch

Wohnumfeld und Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat im aktuellen Zustand keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wohnumfeld und erfüllt keine Erholungsfunktion.

Die bestehende Brachfläche mit Parkplatznutzung stellt einen städtebaulichen Mangel dar. Durch die planerisch gesteuerte, bauliche Nutzung erfolgt eine städtebauliche Aufwertung, die sich auch auf das Wohnumfeld positiv auswirkt.

Durch das geplante Vorhaben werden im Nachbargebäude realisierte Dachflächenfenster verschattet. Ein nach Osten ausgerichtetes Dachflächenfenster wird bereits heute von Süden teilweise durch einen Schornstein abgeschirmt. Zwei weitere Dachflächenfenster, die nach Süden ausgerichtet sind, werden nicht im Maße wie bisher besonnt. Um diese Wirkung zu vermindern, wird ein Teil des geplanten 4. Geschosses ausgespart und als Terrasse genutzt. Die beiden südlich ausgerichteten Dachschrägenfenster werden zwischen März und September (Frühling und Sommer) von der Mittagssonne erreicht. Diese Belichtung erscheint vor dem Hintergrund der Raumnutzung als Abstellraum als ausreichend.

Schallimmissionen

Laut schalltechnischem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio, Weiser (Juli 2015) überschreiten die Schallimmissionen im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Innerhalb des Plangebiets werden im Tageszeitraum Schallimmissionen von 60 bis 71 dB(A) prognostiziert (Orientierungswert 55 dB(A)). Im Nachtzeitraum werden Schallimmissionen von 50 bis 61 dB(A) berechnet (Orientierungswert 45/40 dB(A)). Als Schallquellen sind der Verkehr und die umliegenden Nutzungen (Stellplatzanlage Polizei und Medio Center, Anlieferung Mediocenter) zu nennen.

Im vorhabenbezogenen Bbauungsplan werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 (»Schallschutz im Hochbau«) getroffen. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, denen bestimmte Schalldämm-Maße zugeordnet sind. Die Außenbauteile (Wände und Fenster) von Gebäuden und Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, müssen diese Schalldämm-Maße einhalten. Bei der Einteilung der Lärmpegelbereiche wurde der maximale Schutz der zukünftigen NutzerInnen vor Schallimmissionen gewählt. Je nach Geschoss, Raumgröße und Fensteranteil der Fassade sind im Einzelfall auch abweichende Schalldämm-Maße zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz besteht. Durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Elektromagnetische Felder

Östlich des Plangebietes (ca. 80 m Entfernung) liegt ein Umspannwerk mit einer Spannung von 110 kV. Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden. (Laut Aussage des Betreibers RWE aus dem Jahr 2001 werden bei Anlagen dieser Art die Anforderungen der 26. BImSchV bereits am Zaun eingehalten.) Die Abstände zur vom Umspannwerk abgehenden 110kV-Leitung werden eingehalten.

7.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist im Bestand nur marginal begrünt, die Oberfläche besteht aus unbefestigtem Boden und Schotter. Es befinden sich lediglich einzelne kleine Sträucher und Hecken sowie ein Baum im Plangebiet. Der Baum ist nicht durch eine Baumschutzsatzung geschützt. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist sehr gering.

Die Planung sieht eine bauliche Nutzung im Plangebiet vor. Es müssen zwei heimische Laubbäume sowie eine Hecke aus heimischen Gehölzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Sollte der bestehende Baum im Zuge der Vorhabenrealisierung nachhaltig beschädigt oder gefällt werden, ist zusätzlich ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu den Anpflanzungen werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen. Der relevante Vertragspassus wird beim Planungsamt der Stadt Hemer zur Einsicht bereitgehalten. Die Planung sieht die Begrünung der sonstigen unversiegelten Flächen im Plangebiet vor. Es kann vor diesem Hintergrund insgesamt sogar von einer Verbesserung der Grünstrukturen im Plangebiet ausgegangen werden.

Es wurde im Februar 2015 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Umweltamt der Stadt Hemer durchgeführt. Ein nennenswerter Bestand geschützter Arten auf dem Grundstück konnte nicht festgestellt werden. Es ist lediglich ein kurzzeitiges Vorkommen störungsunempfindlicher geschützter Allerweltsarten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen, insbesondere Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, sind nicht zu erwarten.

Da es sich um ein Projekt der Innenentwicklung auf einer Brachfläche handelt, kann ein Eingriff am Siedlungsrand oder auf einer stark begrünter Fläche vermieden werden, mit dem erheblich höhere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden wären.

7.4. Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes liegen laut Altlastenkataster des Märkischen Kreises keine Hinweise auf Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen vor. Bodenaushub ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Das Plangebiet ist bisher gänzlich unversiegelt. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und der geringen Begrünung ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen aktuell eingeschränkt sind. Dies gilt insbesondere für die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum und Lebensgrundlage. Der Boden erfüllt seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und seine Nutzungsfunktion als Siedlungsfläche.

Durch das Vorhaben erfolgt eine Versiegelung des Bodens. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Nutzungsfunktion sind marginal vom Vorhaben betroffen.

7.5. Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder Stehgewässer. Da die Fläche bisher unversiegelt ist, kann das Niederschlagswasser versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Versickerung ist allerdings dadurch erschwert, dass die Oberfläche aufgrund der ehemaligen und aktuellen Nutzung verdichtet ist.

Im Zuge der baulichen Nutzung des Grundstücks erfolgt eine Versiegelung. Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht mehr erfolgen, sodass die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird.

7.6. Schutzgut Luft und Klima

Die Luftqualität wird bisher vor allem durch die Emissionen des hohen Verkehrsaufkommens beeinträchtigt. Im Plangebiet selbst besteht eine lokale zusätzliche Belastung durch die Nutzung als Parkplatz.

Durch das Vorhaben entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das aber im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen vernachlässigbar ist. Der Parkplatz entfällt. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Die Fläche hat aufgrund der marginalen Begrünung und der fehlenden Kaltluftschneisenfunktion keine nennenswerte Bedeutung für das Mikroklima.

Die Neuversiegelung und Bebauung der Fläche schränkt ihre klimatische Funktion weiter ein.

Die im Durchführungsvertrag geregelte Anpflanzung und Erhaltung von zusätzlichen Bäumen im Plangebiet sowie die geplante Begrünung der Freiflächen tragen allerdings positiv zum Mikroklima (hitzeregulierende Wirkung) und zur Luftqualität (Filterung) bei. Diese Maßnahmen sind auch im Sinne der Klimaanpassung zu begrüßen.

Mit Blick auf den Klimaschutz ist ein Projekt der Innenentwicklung in integrierter Lage gegenüber einer Entwicklung am Siedlungsrand zu begrüßen, da durch kurze Wege Ressourcen eingespart werden und der zusammenhängende Freiraum erhalten bleibt.

7.7. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der integrierten Lage und geringen Größe hat das Plangebiet bisher und auch nach Realisierung der Planung keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mit Blick auf das Ortsbild bildet die Brachfläche bisher eine Lücke in der vorwiegend geschlossenen Bebauung an der Hauptstraße. Sie stellt einen städtebaulichen Mangel dar und wird ihrer

Lage nach nicht adäquat genutzt. Durch die geplante bauliche Nutzung und deren planerische Steuerung kann eine Verbesserung des Ortsbildes entstehen.

7.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind schutzwürdige Kulturgüter nicht bekannt. Sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

7.9. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht erwartet.

8. Hinweise

8.1. Gutachten und Vorschriften

Alle erstellten Gutachten und angewendeten Vorschriften werden beim Planungsamt der Stadt Hemer, Hademareplatz 44, Raum 702, vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

8.2. Bodendenkmäler und Bodenschutz

Der anfallende Bodenaushub ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. zu verwerten. Beim Antreffen von Verunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen.

8.3. Durchführungsvertrag

Es wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag wird das Vorhaben näher bestimmt und die Verpflichtungen beider Vertragsparteien vereinbart. Abwägungsrelevante Inhalte des Durchführungsvertrages werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

9. Sonstige planungsrelevante Aspekte

9.1. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ca. 1.260 qm. Im gesamten Geltungsbereich gilt eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 ermöglicht eine Versiegelung von maximal ca. 1.070 qm. Somit bleiben mindestens ca. 190 qm als Freifläche erhalten.

9.2. Bodenordnung

Im Zuge der Realisierungsvorbereitung wird eine Anpassung der Flurstücksabgrenzungen erfolgen.

Der Vorhabenträger hat das Flurstück 524 von der Stadt Hemer gekauft.

9.3. Kosten

Die Kostenübernahme wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger geregelt.

25. Mai 2016

gez. Prof. Hartmut Welters

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner



Der Bürgermeister, i.A. Christian Schweitzer

Stadt Hemer