

B E G R Ü N D U N G zum Änderungs-, Billigungs- und Auslegungs- **beschluss**

Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung **„WohnQuartier an den Stadterrassen“** **ohne Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

Fassung vom 10.08.2016

Anmerkung zur 1. Änderung:

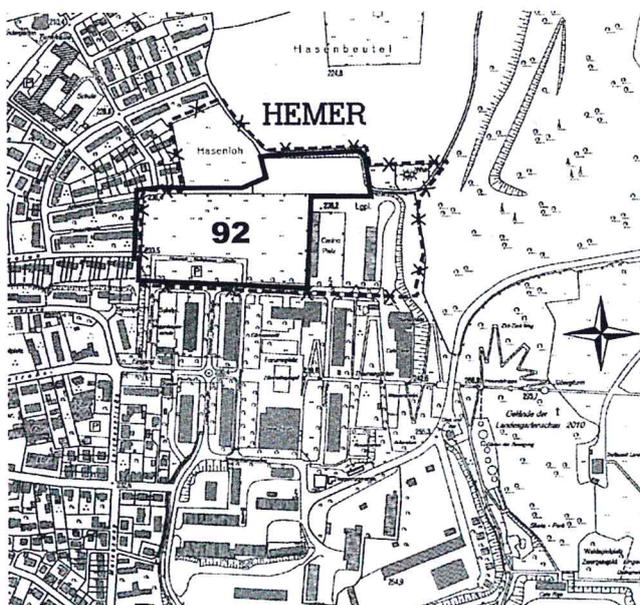
Änderung sind rot durchgestrichen dargestellt: **Änderung**

Das gesamte Plangebiet des B- Plans Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ bildet auch das Plangebiet für die 1. Änderung (siehe Übersichtsplan auf der Seite unten nachfolgend).

Die 1. Änderung beinhaltet die Änderung des Originalplans und die Anpassung des Textes der Planbegründung (Teil I).

Im Originalplan zur 1. Änderung (es wird eine neue Planausfertigung erstellt) wird in der Planlegende unter dem Punkt C. Gestalterische Festsetzungen Nr. 2 , Abs. 2, der zweite Satz rot durchgestrichen. Die neue Planausfertigung erhält die neuen Verfahrensvermerke für das 1. Änderungsverfahren und einen neuen Titel.

In der Planbegründung (Teil I) wird auf der Seite 10, zweiter Abschnitt von oben, der entsprechende Text zur Gestalterischen Festsetzung Nr. 2 angepasst (hier: Streichung des Textes in rot).



Bearbeiter: Michael Karolije
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	08.03.2016
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.09.2016
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	06.09.2016
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	14.09.2016
5.	Öffentliche Auslegung vom	22.09.2016 -- 25.10.2016
6.	Satzungsbeschluss	20.12.2016
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	28.12.2016

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, 09/01/2017



A. Buscher
stellv. Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 20.12.2016 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, 09.01.17



Michael Heilmann
Bürgermeister

TEIL I BEGRÜNDUNG

I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

I.2 Plangebiet

I.3 Planungsvorgaben

I.3.1 Rechtsgrundlagen

I.3.2 Landes- und Gebietsentwicklung

I.3.3 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung

I.3.4 Planungsrecht

I.3.5 Umweltrecht

I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

I.4.1 Bestehende Nutzungen

I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

I.5 Planung

I.5.1 Städtebauliches Konzept

I.5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung

I.5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

I.5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

I.5.6 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

I.5.7 Immissionsschutz

I.5.8 Altlasten

I.5.9 Geologische Besonderheiten

I.5.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

I.5.11 Klimaschutz und Klimanpassung

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

I.6.1 Städtebauliche Daten

I.6.2 Planungskosten

I.6.3 Durchführungskosten

I.6.4 Bodenordnung

I.6.5 Umsetzung der Planung

I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Anfang November 2004 gab das Bundesverteidigungsministerium bekannt, bundesweit 105 Standorte der Bundeswehr bis 2010 zu schließen. Der Standort Hemer war ebenfalls betroffen. Der letzte Soldat verließ die Blücher-Kaserne Anfang Oktober 2007. Die Schließung des angrenzenden Standortübungsplatzes Apricke wurde zur Jahreswende 2005/2006 vom Bund ebenfalls beschlossen.

Mit Bekanntgabe des Rückzuges lösten 30 ha innerstädtisches Terrain in 700 m Entfernung zum Stadtzentrum und 346 ha Freiraum im Standortübungsplatz im gesamtstädtischen Kontext eine Reihe von Fragestellungen und stadtentwicklungspolitischen Weichenstellungen aus. Schon allein aufgrund der Größe barg die Kasernenfläche nicht nur ein bedeutendes Potenzial für den Standort Hemer, sondern stellte auch für die gesamte Region eine Chance dar.

Schon in 2005/06 wurden die verschiedensten Nutzungsoptionen als wesentliche Frage der zukünftigen Nutzungsstruktur der Blücher-Kaserne auch in der Öffentlichkeit diskutiert. Am 27.02.2007 entschied der Rat der Stadt Hemer einstimmig, dass sich die Stadt offiziell für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2010 bewerben soll. Am 17.04.2010 startete das Projekt „Landesgartenschau Hemer 2010“ und dauert bis zum 24.10.2010. Die städtebaulichen Planungsziele sind mit den nachfolgend genannten Bebauungsplänen umgesetzt worden bzw. sollen umgesetzt werden:

- Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“,
- Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“,
- Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“,
- Nr. 93 „LGS Hemer 2010 - Stadterrassen und Felsenpark“

Die Rahmenplanung für den Bebauungsplan Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ überplant den während der Landesgartenschau als Parkplatz genutzten Bereich sowie den ehemaligen nördlich gelegenen Bundeswehrparkplatz. Auf dem Gelände soll ein hochwertiges, innenstadtnahes Wohnquartier entstehen, das die bereits angesiedelten Nutzungen (KulturQuartier und GewerbeQuartier) optimal ergänzt.

Für diese Wohnnutzung wurde im Oktober 2007 im Rahmen der Landesgartenschauentwicklung von der BulwienGesa AG, Berlin eine „Wohnungsbedarfsanalyse Hemer“ entwickelt zur Ermittlung des Wohnungsbedarfes der Stadt unter besonderer Berücksichtigung des vorliegenden Plangebiets bis 2020. Die BulwienGesa AG prognostiziert den Wohnungsneubaubedarf in Hemer bis 2020 auf einen Korridor zwischen 94 und 142 WE p. a., was einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 3,5 bis 5,4 ha p. a. entspricht (vgl. Prognose S. 52).

Die Analyse hat ergeben, dass in Hemer ausreichend Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, die im Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre entwickelt werden können (Wohnbauflächenreserven 21,2 ha, Entwicklungspotenziale 59,2 ha, 550 freie Grundstücke, vgl. Prognose S. 53). Dazu gehören vor allem die bereits in der Vermarktung laufenden Baugebiete „Langer Graun“ im Südosten des Stadtgebietes und die „Geitbecke“ im Norden der Innenstadt. Nach dem von wirtschaftlichen Krisen geschüttelten Jahr 2009/Übergang 2010 ist der Verkauf von Grundstücken zurückgegangen. Die Zahlen zeigen, dass der prognostizierte Bedarf aus 2007 nicht zu halten ist. Im „WohnQuartier an den Stadterrassen“ stehen rund 33 Baugrundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie 3 Baugrundstücke für eine Mehrgeschossbebauung zur Verfügung. Dies macht mehr als den prognostizierten Bedarf pro Jahr aus. Auf der anderen Seite wird bereits jetzt der Wohnraum an dieser Stelle im Stadtgebiet stark nachgefragt, da die Lage sehr attraktiv ist. Um der Nachfrage zu begegnen und der

städtischen Zielvorstellung der Entwicklung eines hochwertigen stadtnahen Wohnquartiers zu entsprechen, soll das Plangebiet „WohnQuartier an den Stadterrassen“ in einzelnen Bauabschnitten entwickelt werden. In einem ersten Bauabschnitt sollen im Norden rd. 7 Baugrundstücke, im zweiten Bauabschnitt im Südosten rd. 14 Baugrundstücke und im dritten und letzten Bauabschnitt rd. 12 Baugrundstücke erschlossen werden. Das Grundstücksangebot deckt den höherwertigen Bedarf an Baugrundstücken ab. Auf diese Weise kann das Gelände bedarfsgerecht entwickelt werden und schnell und flexibel auf die Nachfragesituation reagiert werden. In den nächsten Jahren werden - je nach Bedarf - die beiden weiteren Bauabschnitte realisiert.

Mit der Erschließung dieser Grundstücke sollen auch besondere Zielsetzungen verfolgt werden, die für die Rahmenplanung bereits beschlossen wurden (hohe Standortqualität, gestalterische Anforderungen, hohe Wohnqualität mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, Durchmischung, unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Gebäudetypologien, besondere Wohnformen, Unterstützung von nachhaltigem Bauen).

Die vorliegende Begründung behandelt den gesamten Rahmenplanbereich, ebenso der Umweltbericht.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Rahmenplans umfasst den Bereich nördlich der ehemaligen Kasernengebäude zwischen

- der Platanenallee im Süden angrenzend,
- der Nikolai-Gubarew-Straße im Westen (incl.),
- der Panzerplatte im Osten,
- der Wohnbebauung an der Holbeinstraße/Dürerstraße im Nordwesten und
- dem im Nordosten gelegenen ehemaligen Parkplatz der Bundeswehr (incl.).

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca. 36.000 m² (3,6 ha).

I.3 Planungsvorgaben

I.3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) zuletzt geändert;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW.S.564); in Kraft getreten am 19.10.2013.

I.3.2 Landes- und Gebietsentwicklung

I.3.2.1 Landesentwicklungsplan

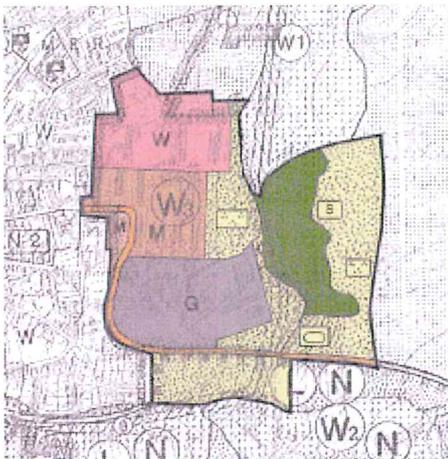
Die geltenden Landesentwicklungspläne basieren auf dem Landesentwicklungsprogramm, das die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gesamtentwicklung des Landes festlegt. Im zentralörtlichen Gliederungssystem ist die Stadt Hemer ein Mittelzentrum, welches die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten des periodischen Bedarfs wahrnimmt.

Hemer gehört zur Ballungsrandzone am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes und zur Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. Besonderes Augenmerk gilt nach § 21 Abs. 3b LEProgramm der geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in den Ballungsrandzonen.

I.3.2.2 Regionalplan

Der Regionalrat der Bezirksregierung Arnsberg erteilte in seiner Sitzung am 13.12.2007 sein Einvernehmen zu der Abweichung vom obsolet gewordenen Ziel, die Blücher Kaserne sowie den Standortübungsplatz Deilinghofen einer militärischen Nutzung vorzuhalten.

I.3.3 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung



Am 16.01.2009 hat die Bezirksregierung Arnsberg die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt (Bekanntmachung am 04.02.2009). Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 92 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Darstellung:
49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hemer 2009

I.3.4 Planungsrecht

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ ist derzeit noch vom Bebauungsplan Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ überplant. Er stellt das Plangebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Parkplatzfläche für die Landesgartenschau dar. In besonderen Fällen - der durch die Landesgartenschau gegeben ist - kann festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die festgesetzte Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz ist im Bebauungsplan 91 bedingt zulässig. Demnach hat die Festsetzung eine zeitliche Gültigkeit bis der vorliegende Bebauungsplan Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ rechtsgültig wird. Als Folgenutzung wird nun entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung eine Wohnbaunutzung festgesetzt.

I.3.5 Umweltrecht

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Eingriff und Ausgleich werden bilanziert. In die-

sem Umweltbericht werden auch Aussagen zum Artenschutz gem. §§ 39 und 55 Abs. 1 und 5 BNatSchG getroffen. Laut Aussage der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises vom 15.06.2010 liegen keine Hinweise über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet vor.

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 hier auch keine gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des 300 m-Schutzradius' um das NSG- und FFH-Gebiet Felsenmeer (DE- 4612-301), so dass keine Beeinträchtigungen auf das Gebiet zu erwarten sind. Eine FFH-Vorprüfung muss nicht durchgeführt werden.

I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

I.4.1 Bestehende Nutzungen



Die Fläche im Süden des Plangebietes wird aktuell als Parkplatzfläche für den Sauerlandpark genutzt. Die Fahrzeuge parken auf Schotterrasenflächen.

Die sog. Panzerplatte mit zwei bestehenden Schleppdächern (siehe Luftbild), die an das Plangebiet angrenzt, wird in den kommenden Jahren tempo-

rär als Parkplatz für den Sauerlandpark Hemer genutzt. Er soll den Schotterrasenparkplatz, der nun Wohnbauland wird, ersetzen. Nördlich befindet sich ein vorhandener ehemaliger Bundeswehr-Parkplatz, der nach der Landesgartenschau nun ebenfalls als Wohnbauland entwickelt wird. Die nördliche Böschung bildet den Rahmenplanrand.

I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Nördlich grenzt unbebauter Freiraum an das Gelände, westlich beginnt der vornehmlich mit Wohnbebauung genutzte Bereich von Hemers Innenstadt-Mitte-Ost.

Im Osten, neben der ehemaligen Panzerplatte befinden sich der bewaldete Jüberg und der ehemalige Standortübungsplatz.

Südlich befinden sich das heutige Sauerlandparkgelände und das KulturQuartier der Stadt Hemer.

I.5 Planung

I.5.1 Städtebauliches Konzept

Die bereits im Zuge der Landesgartenschauplanung entwickelte städtebauliche Grundidee einer möglichst nachhaltigen und hochwertigen Wohnbebauung soll in 3 Bauabschnitten mit dem Bebauungsplan Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ umge-

setzt werden. Die sich aus dem Sauerlandparkgelände (ehem. Landesgartenschau-
gelände 2010) und der nahen Innenstadt ergebenden Standortqualitäten wie Spiel- und
Freizeitangebote, kulturelle Einrichtungen und vollversorgende Infrastruktur machen das
geplante Wohnquartier zu einem besonders hochwertigen Bereich mit Wohnqualitäten
für alle Altersgruppen. Es gliedert sich direkt an die bestehenden Wohngebiete der
Stadt Hemer an und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Natur-
räumen wie Felsenpark und Felsenmeer.

Ziel ist es, allen Altersgruppen eine hohe Wohnqualität innenstadtnah mit vielen Frei-

zeitmöglichkeiten zu bieten. Eine Variation unterschiedlich großer Grundstücksgrößen ermöglicht verschiedene Gebäudetypologien und erzeugt ein durchmischtes Wohnquartier.



Die Erschließung des „Wohn-
Quartiers an den Stadtterras-
sen“ folgt einer inneren ortho-
gonalen Ordnung und bindet
an die Bestandsstruktur an.
Das Wohngebiet wird im ers-
ten Bauabschnitt über die Pla-
tanenallee und die Nikolai-
Gubarew-Straße angeschlos-

sen. Die nördliche Erschließungsstraße verläuft leicht schräg und orientiert sich an der Topographie des Bestandsgebietes. Die Ausrichtung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu den Straßen und ermöglicht somit eine optimale Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude und Gärten. Der Straßenentwurf sieht drei Ausbaukategorien vor (vgl. Kapitel I.5.3). Untergeordnete, fußläufige Erschließungen verbinden die Straßen und Freiräume innerhalb des Quartiers.

Die Zonierung des Quartiers orientiert sich stark an der Umgebung und reagiert auf die bestehende Gebäudestruktur. Die Baufelder an den Rändern zum Landschaftsraum und im „Inneren“ des Quartiers sind für Einfamilien- und Doppelhäuser vorbehalten. In diesem Bereich soll allerdings keine Zeilenbebauung oder mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 können ca. 33 Bauplätze im Einzel- oder Doppelhausbau verwirklicht werden.

Im Süden, als Grenze zum ehemaligen Kasernenareal und dem neuen KulturQuartier, soll eine Zäsur aus dichterem, mehrgeschossiger Bebauung entstehen. Hier soll eine bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung angesiedelt werden.

I.5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzungen

Im Gebiet soll die Wohnnutzung vorherrschen. Der Bereich ist daher komplett als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angesichts der nahen Innenstadt (Versorgung) und den ergänzenden Quartieren (Freizeit, Sport, Kultur) in der Umgebung wurden einige nach BauNVO zulässige Nutzungen als auch die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. So sind nun neben Wohngebäuden nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt (rund 700 m) mit umfangreicher Versorgung ermöglicht einen Ausschluss von Läden als auch Schank- und Speisewirtschaften im Gebiet, ohne den Gebietscharakter in Frage zu stellen. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig, da diese Nutzungen in direkter Konkurrenz zum benachbarten, für diese Zwecke geplanten KulturQuartier stehen. Nicht stö-

rende Handwerksbetriebe sind zulässig, um ggfs. eine Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Die offene Bauweise und die Geschossigkeit ermöglichen mit 1 - 2 Geschossen eine Durchmischung der Bautypen, so dass eine heterogene Struktur entstehen kann. Gefragte Wohntypologien sind aktuell sowohl eingeschossige Bungalow-Häuser, die vor allem aufgrund ihrer Barrierefreiheit gerne von einem Personenkreis, der ein 2. Mal baut, umgesetzt werden, als auch 2-geschossige „Stadhäuser“, die kein ausgebautes Dachgeschoss haben. Neben dem typischen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sind diese beiden Hausarten in den Baugebieten am meisten vertreten. Pro Haus werden nur 2 Wohneinheiten festgesetzt, so dass eine Mehrfamilienhausbebauung - mit Ausnahme der Bebauung an der Platanenallee - nicht möglich ist. Auf diese Weise wird die Nutzungsdichte innerhalb des Plangebietes auch langfristig auf ein verträgliches Maß begrenzt und der städtebaulich gewünschte Charakter des Quartiers erhalten.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist in Anlehnung an die BauNVO gegliedert, so dass nach Norden die Dichte abnimmt. Im Süden wird die gem. BauNVO festgelegt Obergrenze von 0,4 GRZ/1,2 GFZ überschritten und auf 0,6/1,6 festgesetzt gem. § 17 Abs. 2 BauNVO. Zum Einen soll gerade auf diesen Grundstücken mit den geplanten Mehrgenerationenhäusern im vorliegenden Bebauungsplan eine hohe Dichte erreicht werden, um sie optimal zu nutzen, zum Anderen erreicht gerade die Dichte einen erwünschten städtebaulichen Abschluss zum südlich gelegenen KulturQuartier. Im Osten und Norden werden die vorgegebenen Obergrenzen hingegen unterschritten (0,4/0,8), um hier die positive Lagegunst der Randlage zu unterstreichen. Die Gliederung ist auch in Haustypen unterteilt, so dass im Norden und Osten nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden sollen. Im Süden als Übergang in den urbaneren Bereich ist die Bebauung dichter, höher (3 Geschosse) und nicht auf einen Typ begrenzt.

Um den Anwohnerverkehr nicht unnötig zu stören, werden an bestimmten Straßenabschnitten keine Zufahrtsbereiche zu den Baugrundstücken zugelassen. Dieses dient auch der Verkehrssicherheit der Fußgänger im Wohnquartier.

Um das Gebiet seiner Zielsetzung entsprechend möglichst hochwertig zu entwickeln, sind verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Sie sind jedoch in ihrer Kombination sehr flexibel, um auch in Zukunft auf Veränderungen in der Wohnungsnachfrage reagieren zu können. Trotz dieser Flexibilität sollen aber die wesentlichen städtebaulichen Qualitäten des Rahmenplans adäquat umgesetzt und nachhaltig gesichert werden.

Für die zulässigen Doppelhäuser gilt bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, der -farben, der -neigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes eine einheitliche Gestaltung. Auf diese Weise soll ein zu unterschiedliches Bild vermieden werden. Neben den für das Stadtgebiet Hemers typischen Satteldächern mit einer Neigung von 30 - 45° Neigung sind auch Flachdächer, Walmdächer mit max. 25° Neigung, Zeltdächer mit max. 25° Neigung, sowie flachgeneigte Pultdächer mit max. 15° Neigung zulässig. Damit wird modernen Haustypologien wie Bungalows, Stadtvillen oder der Kubusarchitektur Rechnung getragen.

Um den Nachhaltigkeitsgedanken fortzuführen, sind Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Geltungsbereich an den Fassaden und auf den Dächern zulässig. Es gibt zwar nach wie vor ästhetische Vorbehalte gegen Solaranlagen, oftmals werden Photovoltaikanlagen sogar als „unschön“ empfunden. Doch es sind mittlerweile durchaus ansprechende Lösungen zum Dacheinbau entwickelt worden. Sonnenkollektoren werden mittlerweile für die direkte Dachintegration konzipiert und bilden zusammen mit anderen Dachkomponenten optisch und handwerklich perfekte Lösungen. Für die Photovoltaikanlagen benötigt man allerdings ein geeignetes Dach, egal

ob Flachdach oder Schrägdach; möglich sind eine Aufdachmontage, eine Dachintegration und eine Sonnenschutzfunktion.

Das Schrägdach sollte möglichst nach Süden ausgerichtet sein, einen Neigungswinkel zwischen 25° und 35° aufweisen und über eine Montagefläche von mind. 12 m² verfügen. Bei einem Flachdach sollte die Fläche mind. 20 m² betragen.

Um eine einheitliche Farbgebung in Anlehnung an die Umgebung (KulturQuartier, Wohngebiet Hemer-Mitte-Ost) zu erreichen, sind als Dacheindeckung nur dunkle Ton- oder Betonsteinpfannen in Anthrazit-, Grau- oder Brauntönen (~~keine spiegelnden/glänzenden Oberflächen~~), Metalle mit matter Oberfläche wie Aluminium, Faserzementwellen oder -schindeln (kein unbeschichteter Zink, Kupfer oder Blei), begrünte Dächer oder Kiesschüttung zulässig. ~~Damit sollen die glänzenden und bei Sonneneinstrahlung weithin blendenden Dacheindeckungen vermieden werden. Gerade die exponierte Hanglage des WohnQuartiers bedarf einer untergeordneten Dachgestaltung aufgrund der Fernsicht auf das Gelände.~~ Um eine hochwertige Gestaltung der Gebäude zu fördern, sollen unruhige Dächergestaltungen vermieden werden. So dürfen Dachflächenfenster, -bänder und -einschnitte nicht mehr als 30 % der Länge der Hauptfassade (Außenwand) überschreiten. Gauben, Dachaufbauten, Zwerchgiebel, herausragende Aufgangs- bzw. Aufzugsschächte über 50 cm sind bei nicht mehr als 30 % der Länge der Hauptfassade/Außenwand ausnahmsweise zulässig.

Die Fassadengestaltung ist im Zusammenspiel mit der Dachgestaltung ebenfalls für die hochwertige Außenwirkung von Bedeutung. So sollen nur helle Putzfassaden, Sichtmauerwerk aus Kalksand oder hellem Betonsteinmauerwerk oder weiß geschlämmt, Holz oder Ziegel zulässig sein; Material- und Farbkombinationen im genannten Rahmen sind natürlich möglich. Glänzende Oberflächen hingegen sind nicht zulässig. Das Anbringen von technischen Einrichtungen wie Antennen, Satellitenanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen soll an der Südfassade vermieden werden, ausgenommen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die Gesamtlänge von Vorbauten ist auf 1/3 der Fassadenlänge begrenzt. Als besondere Fassadenelemente können sie die straßenseitige Baugrenze um 1,00m überschreiten.

Die Festsetzungen tragen dazu bei, einer ansonsten heterogenen Quartiersansicht ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und optischem Zusammenhalt zu geben.

Das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes wird maßgeblich von der Gestaltung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum beeinflusst. Hier nehmen die Einfriedigungen einen wichtigen Stellenwert ein. Der Übergang vom Straßenraum zum Hauseingang soll im gesamten Gebiet einer repräsentativen Wohnbebauung entsprechen. Besonders geeignet sind dazu qualitativ hochwertig gestaltete Vorgärten. Als Einfriedigung der Vorgärten sind aus diesem Grund Hecken aus heimischen Gehölzen bis 1,0 m Höhe zulässig. Mauern sind nur entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, wenn Sie der Geländeterassierung dienen. Sie dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Bemessung der max. Höhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Die Gestaltung von Nebenanlagen sollte sich an der Gebäudefassade orientieren, um ein Durcheinander von Materialien, Form- und Farbgebung zu verhindern. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Private Gartenbereiche, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind mit Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind: Hecken, die sich an einer im Plan als „Bereich ohne Ausfahrt“ gekennzeichneten Grundstücksgrenze befinden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Die Hecken dürfen von Mauern oder Zäunen in gleicher Höhe unterbrochen werden, wenn diese weniger als 50% der Gesamtlänge der Einfriedigung ausmachen. Ausnahmsweise zulässig sind auch aufgesetzt auf Mauern lichte und transparente Metall- und Holzlattenzäune. Die Gesamthöhe von Mauer (Höhe max. 1,0 m) und Ein-

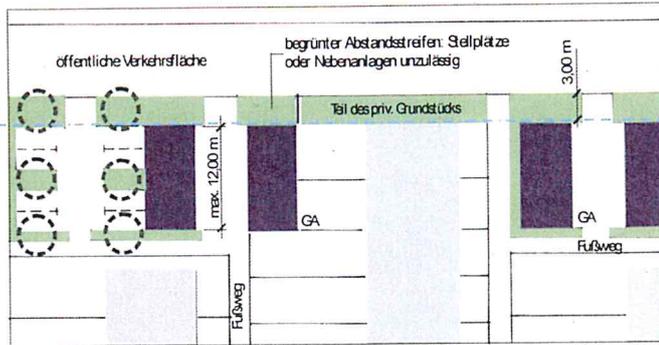
friedung (Höhe max. 1,0 m) darf in Bezug zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, in Summe maximal 1,80 m betragen.

Ist eine Einfriedigung aus Mauern gewünscht, kann diese straßenseitig begrünt werden. Stützwinkel, Zäune oder Holzlatteneinfriedigungen sind nicht zulässig. Einfriedigungen von Gärten untereinander können frei gestaltet werden. Die Verwendung von heimischen Gehölzen führt den ökologischen Nachhaltigkeitsgedanken weiter und sorgt für ein angenehmes, ortstypisches Bild. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen und Mauern verhindert ein „Abschotten“ des privaten zum öffentlichen Raum und damit die Entstehung von anonymen Straßenräumen.

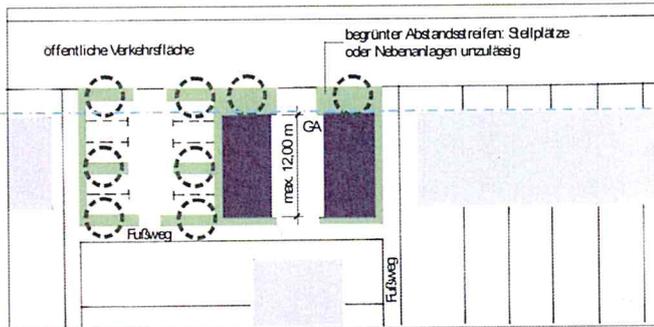
Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedigungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden. Sie sollen mit Sträuchern, Hecken oder dem Material, der Form und der Farbe dem Hauptgebäude entsprechenden Einfassungen von drei Seiten optisch zur Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden. Sie können an der Grenze zum öffentlichen Raum errichtet werden und sind dann mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen und über den Abstandsstreifen zu begrünen. Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedigungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen.

Extensive Grasdächer sind für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sinnvoll und grundsätzlich zulässig. Entlang der Platanenallee sind - um den repräsentativen Charakter der Allee zu erhalten - keine Nebenanlagen zugelassen. Für diese Bebauung sind lediglich an der Heinrich-Nuttebaum-Straße (Nordseite der Bebauung) Nebenanlagen zulässig.

Die Anordnung und Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Carports spielt in hiesigen Wohngebieten eine große Rolle. Um diese auf den Grundstücken ansprechend unterzubringen, sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings mit Ausnahme der Vorgartenbereiche. Hier sind zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen und Carports unzulässig. Ein „Zubauen“ der Vorgärten wird so vermieden. Sammelgaragen dürfen nicht mit ihren Toren zum öffentlichen Raum angeordnet werden. Es wird eine Begrenzung auf 8 Plätze, 2 Reihen à 4 Garagen festgesetzt.



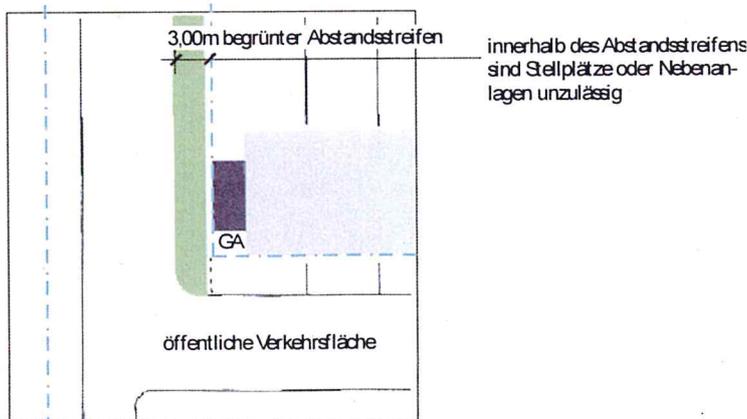
im Baufeld zur öffentlichen Erschließung mit giebelständiger Bebauung



im Baufeld zur öffentlichen Erschließung mit traufständiger Bebauung

Ideal ist es, die Garage in oder an das Gebäude zu integrieren. Generell sind Garagen und Carports in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Fertigbauteile sollen damit unbedingt vermieden werden, um den hochwertigen Charakter des Wohngebiets zu erhalten.

Offene Stellplätze können auch unterhalb des Streifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze angelegt werden. Einzelgaragen und Stellplätze sind zudem in den Schmalseiten zu den Gebäuden möglich. Grenzt die Schmalseite an eine öffentliche Verkehrsfläche, müssen die Einzelanlagen 3,0 m von dieser Fläche zurückbleiben. Der Abstandstreifen ist gärtnerisch zu gestalten.



in Ecksituationen

1.5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Das Gelände ist mit einer orthogonalen Struktur erschlossen. Hauptachsen bilden die Platanenallee in Ost-West-Richtung und die Nikolai-Gubarew-Straße in Nord-Süd-Richtung. Davon abzweigend erschließen mehrere Planstraßen (A - C) das Gelände in

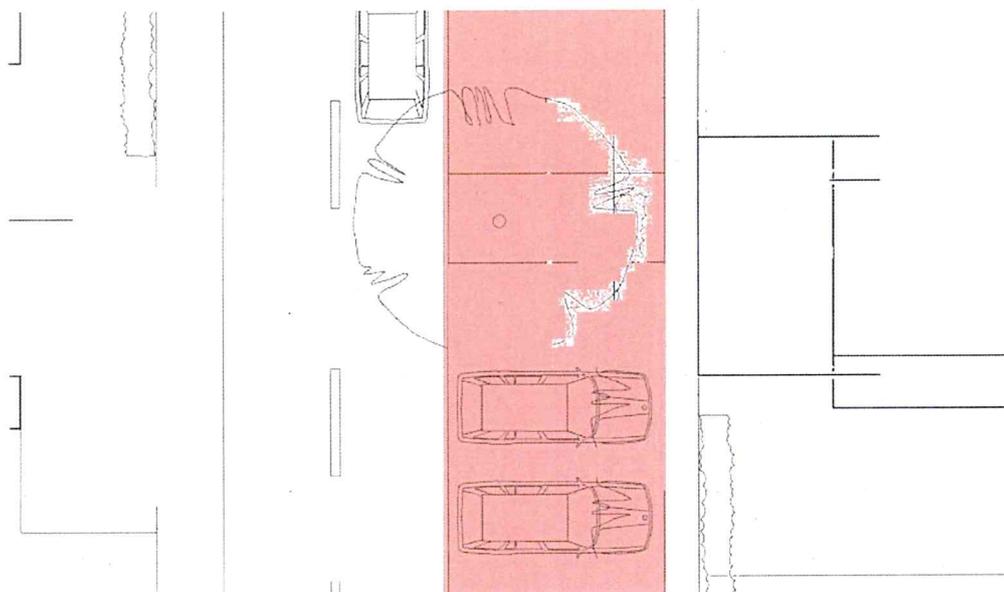
unterschiedlichen Ausführungen:

Nikolai-Gubarew-Straße:

Diese Straße bildet das Rückrat des Erschließungsnetzes und nimmt alle Verkehre aus dem Wohngebiet auf. Sie werden nach Süden zur Ostenschlahstraße abgeführt. Der Ausbaustandard orientiert sich an dem bereits hergestellten Bestand. Denkbar ist die Anlage einer Bushaltestelle. Zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für Besucher werden beidseitig Parkstreifen angeboten.

Heinrich-Nuttebaum-Straße:

Die dichtere Bebauung zwischen Platanenallee und Heinrich-Nuttebaum-Straße benötigt ein größeres Stellplatzvolumen, welches auf den privaten Grundstücksflächen in Senkrechtaufstellung errichtet werden können. Die Straße selbst wird als Mischverkehrsfläche eingerichtet. Die Mischverkehrsfläche berücksichtigt aufgrund der Nachbarschaft zu den geplanten Mehrgenerationenwohnformen eine Begegnung von mobilitätseingeschränkten Personen. Die Anwohner können z.B. in einem Blockrundgang mit Gehhilfen, Rollatoren etc. barrierefrei spazieren gehen. Auch auf den anderen Straßen im Wohngebiet wäre ein Rundgang möglich. Die Straße hat eine ausreichende Breite, der nördliche Gehweg wird mit einem Flachbord angelegt, so dass er bei Parkvorgängen überfahren werden kann.



Planstraßen A bis C:

Planstraße A-C sind die Anwohnerstraßen, die ringförmig angelegt sind und an die Heinrich-Nuttebaum-Straße angeschlossen sind. Die Planstraßen A-C sind als Mischverkehrsfläche vorgesehen und bieten ausreichend Platz für den ruhenden und fließenden Verkehr im Stadtquartier. Die Fahrbahnbreite berücksichtigt eine Geschwindigkeit von 20 km/h. Parken am Straßenrand und das Passieren von Müllfahrzeugen ist möglich.

Soweit Einzelgaragen nicht in das Gebäude integriert sind, sind zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) Garagen und Carports unzulässig (5 Meter breiter Streifen).

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet über den Hademareplatz in rund 700 m Entfernung angebunden, eine neue Bushaltestelle in näherer Umgebung könnte dies verbessern. Im Bereich der östlichen Innenstadt verkehrt der Bus nur mit

einzelnen Schülerbeförderungsfahrten, eine Anbindung erfolgt darüber hinaus durch Fahrten des BürgerBus Hemer.

I.5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist von der Platanenallee und der Nikolai-Gubarew-Straße erschlossen und wird im Zuge des Ausbaus der Straßen mit allen nötigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die im Gebiet von der Platanenallee nach Norden verlaufende Trasse ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Eigentümers der Leitungen gesichert. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Norden verlaufen Leitungen von Westen von der Aldegreverstraße zum Wasserversorgungsgrundstück der Stadtwerke im Osten. Eine weitere Leitung (Wasserhauptleitung mit Steuerungskabel) liegt innerhalb von zwei Baufeldern in westlichen Planbereich zwischen der Aldegrevestraße und der Straße Am Haseloh. Diese Leitungen werden im Zuge der Erschließung des Grundstücks verlegt. Da dieser Bereich im 3. Bauabschnitt liegt, wird er erst später umgesetzt.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der § 51 a LWG NRW kommt in diesem Fall nicht zum tragen, dass das Plangebiet bereits früher bebaut war. Das Wasser der Verkehrsflächen wird über die vorhandene und zum Teil neu zu bauende Mischkanalisation abgeführt. Die Schadstoffbelastung der Straßen ist nicht so hoch, dass ein Ölabscheider bzw. eine Vorfiltration erfolgen muss. Das Niederschlagswasser der Grundstücke wird über die belebte Bodenzone der Freiflächen versickert oder von den Bewohnern als Brauchwasser gesammelt und verwendet. Zur Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächenwässer, wenn diese nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, sind nur Anlagen zulässig, die eine Versickerung über die belebte Bodenzone ermöglichen, d.h. es kommen ausschließlich Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zur Oberkante des devonischen Festgesteins (Kalkstein bzw. Tonstein) muss mindestens 1,0 m betragen. In Bereichen, wo dieser Mindestabstand nicht gewährleistet ist, ist der Bau einer Versickerungsanlage nicht zulässig. Das anfallende Wasser von befestigten Flächen ist über eine Versickerungsanlage zu versickern, falls möglich oder dem Mischsystem der Kanalisation zuzuleiten. Ein Gewässer zur Direkteinleitung ist nicht vorhanden. Die Vorlage bauvorhabenbezogener Versickerungsgutachten ist erforderlich.

I.5.6 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dieser Begründung dargelegt. Gleichfalls ist in ihm die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft enthalten. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird aus dem Ökokonto abgebucht.

Die Fläche ist aktuell als Schotterrasen und als befestigter Parkplatz genutzt. Nach Bebauung bildet sich ein sparsam erschlossenes, locker bebautes Gebiet. Die vorhandenen Baumbestände (2 Böschungen) bleiben erhalten und werden als Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Entlang der Nikolai-Gubarew-Straße und der Heinrich-Nuttebaum-Straße sind Straßenbäume im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In den gestalterischen Festsetzungen sind Gründächer ausdrücklich zulässig.

Mit der Bebauung wird der Bereich neu gestaltet, in Teilbereichen neu versiegelt, in seiner Gesamtheit erhält er jedoch ein durchgrüntes Gesicht.

Die vorhandenen Gehölzstreifen bleiben erhalten. Zum Einen werden sie als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt (im östlichen Teil), zum Anderen wird aus der Fläche im Norden des Plangebietes ein naturnaher Spielplatz mit Pflanzbindung gebildet. Dies bietet sich an, da die Fläche erhalten und nicht bebaut werden soll und stark überformte und ausgebildete Spielplätze im KulturQuartier vorhanden sind. Da die Gehölzbestände keine große Wertigkeit als Biotoptyp (Wertigkeit 4) aufweisen, ist eine Nutzung als Spielfläche als unbedenklich zu sehen. Die östlich gelegene öffentliche Grünfläche dient als Begrünung der Grenze und als Abschirmung zu den ehemaligen Panzerhallen. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die Fläche nicht bebaut wird und der Gehölzbestand dauerhaft erhalten bleibt.

I.5.7 Immissionsschutz

I.5.7.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird ausschließlich von Anwohnerstraßen erschlossen. Der Verkehrslärm wird entsprechend keine Belastung für das Gebiet darstellen.

Der zu erwartende Hauptbesucherverkehr für das angrenzende KulturQuartier und den Sauerlandpark wird über das südliche KulturQuartier (Platanenallee) abgefangen. Auf der ehemaligen Panzerplatte können zusätzlich rd. 360 Parkplätze bereitgestellt werden. Zum Schutz der neuen Bewohner im Wohnquartier verbleibt im westlichen Bereich der Panzerplatte das bestehende Schleppdach und im nördlichen Bereich der Panzerplatte wird eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall errichtet. Aktuell liegt hierzu ein Schalltechnisches Prognosegutachten der Ingenieure Graner + Partner, Bergisch Gladbach vom 16.07.2013 vor. Es untersucht die einwirkenden Geräusche auf das Bebauungsplangebiet Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (hier Errichtung einer Lärmschutzwand im nördlichen Bereich der Panzerplatte und Berücksichtigung der Dachkonstruktion (Schleppdach) im Bereich der westlichen Panzerplatte) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags erfolgen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte während des Nachtzeitraumes sind die zuvor vorgeschlagenen Maßnahmen erforderlich. Das Schleppdach liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ aber direkt angrenzend an diesen Planbereich. Die Schleppdachkonstruktion erfüllt die gleichen Kriterien wie zum Beispiel alternativ ein Lärmschutzwall an dieser Stelle. Aus wirtschaftlichen Gründen wird das bestehende Schleppdach als Lärmschutzbarriere beibehalten.

Freizeitlärm

Im KulturQuartier ist an dessen südlichen Ende in rund 200 m Entfernung die Multifunktionshalle/Dreifachsporthalle angesiedelt. Als Mehrzweckhalle soll sie sowohl für musikalisch/künstlerische als auch sportliche Ereignisse Platz bieten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ ist eine Geräuschimmissionsprognose des Büros Buchholz, Hagen (Prognose 08/235-A vom 09.09.2008, 1. Nachtrag 08/235-A-N1 vom 21.10.2008, 2. Nachtrag 08/235-A-N2 vom 27.11.2008, einsehbar in der Bauordnungsabteilung der Stadt Hemer, für die Halle erstellt worden, die die Auswirkungen der Nutzung auf die Umgebung untersucht. Darin ermittelt sich die Menge/Anzahl an zulässigen geräuschintensiven Veranstaltungen am Schutzanspruch der umgebenden Nutzungen, hier Wohnbebauung Jübergstraße und Drosselweg.

Im Vorfeld der Planungen zur Landesgartenschau und den Nachfolgenutzungen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein 3. Nachtrag (08/235-A-N3 vom 26.07.2010)

der Lärmprognose erstellt, der speziell die Wohnbebauung thematisiert. Darin wurde aufgezeigt, dass eine geräuschintensive Nutzung der Halle z.B. für Live-Musik oder Dis-ko-Veranstaltungen in Bezug auf die Wohnnutzung nach dem Beurteilungsverfahren der TA Lärm bzw. der Freizeitlärmrichtlinie nur in begrenztem Umfang möglich ist. Die Richtwerte an der geplanten Wohnbebauung werden bei Innenraum- und Außenveranstaltung im Nachtzeitraum ab 22 Uhr nur für seltene Ereignisse eingehalten (vgl. Prognose Nachtrag 1, Anlage 5). „Seltene Ereignisse“ sind in Nummer 7.2 der TA Lärm definiert, wonach eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zugelassen werden kann, wenn wegen der vorhersehbaren Besonderheit beim Betrieb einer Anlage zu erwarten ist, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber nicht mehr als 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können (vgl. Prognose Nachtrag 1, S. 21). Gleichbedeutend sind die Festlegungen nach der Freizeitlärmrichtlinie. Dies bedeutet, dass eine regelmäßige Nutzung der Multifunktionshalle mit den angenommenen Veranstaltungen nicht möglich ist. Die Schutzwerte für die Wohnbebauung würden bei regelmäßiger Nutzung nicht eingehalten. Aus diesem Grund ist die zulässige Anzahl der möglichen geräuschintensiven Veranstaltungen auf 10 pro Kalenderjahr beschränkt. Bei den Ereignissen können die zulässigen Werte (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) um 10 dB(A) überschritten werden. Unerheblich ist dabei, ob die Veranstaltungen drinnen oder draußen stattfinden, die Summe zählt. Diese erforderlichen Begrenzungen beruhen dabei auf dem Schutzanspruch der Wohnbebauung an der Jübergstraße, dem Drosselweg und der geplanten Wohnhäuser. Die Veranstaltungen im Außenbereich dürfen generell nur bis 22 Uhr stattfinden, da sich für den Nachtzeitraum nach 22 Uhr auch unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“ deutliche unzulässige Überschreitungen ergeben. Für die Nutzung der Multifunktionshalle stellen bereits 4 Außenveranstaltungen, die im Tageszeitraum die Richtwerte überschreiten, eine Begrenzung der Innenveranstaltungen auf 6 dar, sofern diese tags oder nachts die zulässigen Lärmrichtwerte überschreiten würden. In Bezug auf Innenraumveranstaltungen sind die geplanten Wohnhäuser laut Prognose von nachrangiger Bedeutung (vgl. Prognose Nachtrag 3, S. 4), da die Wohnbebauung an der Jübergstraße das mögliche Maß der geräuschintensiven Veranstaltungen (10 pro Kalenderjahr) bestimmt.

Die Multifunktionshalle ist in ihrer bauordnungsrechtlichen Genehmigung an die in der Prognose definierten Auflagen gebunden (vgl. Baugenehmigung zum Neubau einer Multifunktionshalle vom 29.01.2009, Nr. 25, einsehbar in der Bauordnungsabteilung der Stadt Hemer), die die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm/Freizeitlärmrichtlinie sicherstellen. Unter Berücksichtigung der Auflagen ist die geplante Wohnbebauung mit der Nutzung der Multifunktionshalle mit 10 seltenen Ereignissen im Jahr in Einklang zu bringen.

1.5.7.2 Luftschadstoffe

Die Belastung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit Luftschadstoffen setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen.

Zunächst ist die sogenannte Schadstoffgrundbelastung zu betrachten, die in der Umwelt durch rein natürliche Prozesse grundsätzlich immer vorhanden ist.

Im städtischen Bereich ist zusätzlich eine städtische Grundbelastung vorhanden, die durch das städtische Umfeld entsteht. Dazu zählen alle Luftschadstoffe, die durch den Aufenthalt von Menschen, Verkehr, Hausbrand und Industrie hervorgerufen werden und auch über größere Strecken in das Untersuchungsgebiet transportiert werden.

Diese beiden Schadstoffgruppen bilden die städtische Schadstoff-Hintergrundbelastung, der die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ohne die lokal vorhandenen Schadstoffemissionen ausgesetzt ist.

In der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (22. BImSchV) sind Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation definiert.

Die Grenzwerte sowie das Ergebnis der Luftschadstoffuntersuchung (TÜV , Essen 1990) sind bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in keinem Bereich, in dem sich Menschen im Freien aufhalten, die Grenzwerte aller untersuchten Luftschadstoffe überschritten werden.

I.5.8 Altlasten (im gesamten ehemaligen Kasernenbereich)

Vom Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr wurde in 2007 ein Bericht zur Erfassung und Erstbewertung der Altlastenverdachtsflächen in der gesamten Blücher-Kaserne gefertigt.

Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Altlastverdachtsflächensituation ist nur der Pfad Boden-Grundwasser bewertet worden. Da an keiner der in Augenschein genommenen Flächen/Objekte eine tiefergehende schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG festzustellen ist, kann eine akute Gefahr für höhere Schutzgüter bezüglich Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden.

Der Bericht ist insgesamt bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

Die Schotterrasenfläche wurde mit rund 20 cm RC-Material aus den Recyclingmassen der Kasernengebäude aufgefüllt. Zur Ermittlung der Bodengüte wurden durch den Eigentümer der Fläche (Stadt Hemer) Probebohrungen durchgeführt und die Ergebnisse den Bauherren zur Verfügung gestellt.

Ein aktuell aufgestelltes Bodenmanagementkonzept wurde erarbeitet (Bodenmanagementkonzept - 3. überarbeitete Fassung, B-Plangebiet Nr. 92 Stadterrassen Hemer - ehem. LGS - Gelände, Mull + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, Februar 2015). Das gesamte Plangebiet wird vor Baubeginn saniert und damit steht der geplanten Wohnbebauung kein Hindernis entgegen. Das Bodenmanagementkonzept kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

Da das Plangebiet, bis auf einen kleinen Bereich im Norden im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als Altlastenverdachtsfläche Nr. 04/102 gelistet ist, erhält der Planbereich die entsprechende Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche und einen textlichen Hinweis in der Legende unter E: Punkt Nr. 6.

Im Gelände verlaufen alte, außer Betrieb genommene Leitungen aus der Kasernenzeit, die zum Teil im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Ver- und Entsorgers gesichert werden. Bei Bodenbaumaßnahmen ist vorher bei der Stadt Hemer der entsprechende Leitungsplan einzusehen.

I.5.9 Geologische Besonderheiten

Durch das Plangebiet verläuft von NW nach SO eine tektonische Störzone. In diesem Bereich ist mit einem Gesteinswechsel und gegebenenfalls mit Auflockerungen des Felsuntergrunds zu rechnen, was bei möglicherweise geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen wäre. Potenzielle Bauherren werden auf diese Situation hingewiesen.

Aufgrund der sensiblen Karsthydrologie sind Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen gegenüber der hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit während der Baumaßnahmen und danach einzuhalten. Stoffeinträge durch das Oberflächenwasser sind zu vermeiden.

1.5.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

1.5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit mit militärischen Gebäuden bebaut. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wird das Gelände nun als Wohnbauland entwickelt. In der Übergangszeit diente die Fläche temporär als Schotterrasenplatz für die Landesgartenschau Hemer 2010.

Die Grundstücksnutzung erfolgt mit einer im Mittel vergleichsweise geringen Bebauungsdichte. Sie wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Durch die maximal versiegelbare Fläche von GRZ 0,4 verbleiben ausreichend große Freiflächen. Zusätzlich sind im Plangebiet drei größere Grünflächen festgesetzt. Große Hitzestaus sind so im Sommer vermeidbar. Nachts ist eine bessere Abkühlung gegeben. Die vorgesehenen Baufelder ermöglichen die gleichmäßige Durchlüftung des Wohngebietes. Aufgrund des Plankonzeptes ist die überwiegende Zahl der geplanten Wohnhäuser nach Südwesten orientiert, so dass die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie gegeben sind. Spezielle Festsetzungen zur solaren Wärme- und Energiegewinnung und zur Regelung der Energieversorgung werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan steht jedoch der Umsetzung des Energiefachrechtes nicht entgegen.

Gemäß § 51 a LWG besteht bei erstmals nach dem 01.01.1996 bebauten Grundstücken die Verpflichtung, dass anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Der § 51 a LWG ist hier aber nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit bebaut war und kanaltechnisch an das vorhandne städtische Mischwassernetz angeschlossen war.

Das zu überplanende Gebiet ist abwassertechnisch an den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal anzuschließen. Kanaltechnisch sind ausreichend Kapazitäten frei. Aus wirtschaftlichen Gründen wird daher auf eine generelle Versickerung auf den einzelnen Grundstücken verzichtet. Potentielle Bauherren, die eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück nutzen wollen, müssen im Bauantragsverfahren die Udenklichkeit durch Vorlage bauvorhabenbezogener Versickerungsgutachten nachweisen.

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

I.6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen des Bebauungsplangebietes gliedern sich wie folgt:

Planung	Anteil (m²)
Wohngebiet (WA)	24.200
Verkehrsfläche	6.800
davon	
- öffentliche Verkehrsfläche	6.400
- private Verkehrsfläche	400
Grünfläche	5.000
davon	
- öffentliche Parkfläche	3.000
- Schutzgrün - Ost	1.130
- Schutzgrün - West	870
- Straßenbäume (vorhanden)	3 Stück
- Straßenbäume neu anzupflanzen (nach Straßenausbauplanung)	9 Stück
Summe m ²	36.000
Summe ha	3,6

I.6.2 Planungskosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten stehen bei der dem Produkt 09.02 „Bauleitplanung“ bereit.

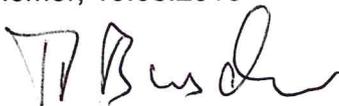
I.6.3 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 92 muss kein Grunderwerb mehr getätigt werden.

I.6.4 Umsetzung der Planung

Mit der Vermarktung der Grundstücke soll sofort nach Satzungsbeschluss begonnen werden.

61 26 04 / 92
Hemer, 10.08.2016



Albrecht Buscher
stellv. Amtsleiter

Anlage 2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Anlage 2

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>B-Plan Nr. 92 "Wohn Quartier an den StadtHerassen"</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Hemar</u> Antragstellung (Datum): <u>22.01.2014</u>
Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. <u>Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer ehemaligen Konversionsfläche (Militärkasernen) im Stadtgebiet Hemars</u>
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion Ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. <u>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</u>
Stufe III: Ausnahmeverfahren
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<u>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</u>
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (wenn bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <u>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</u>