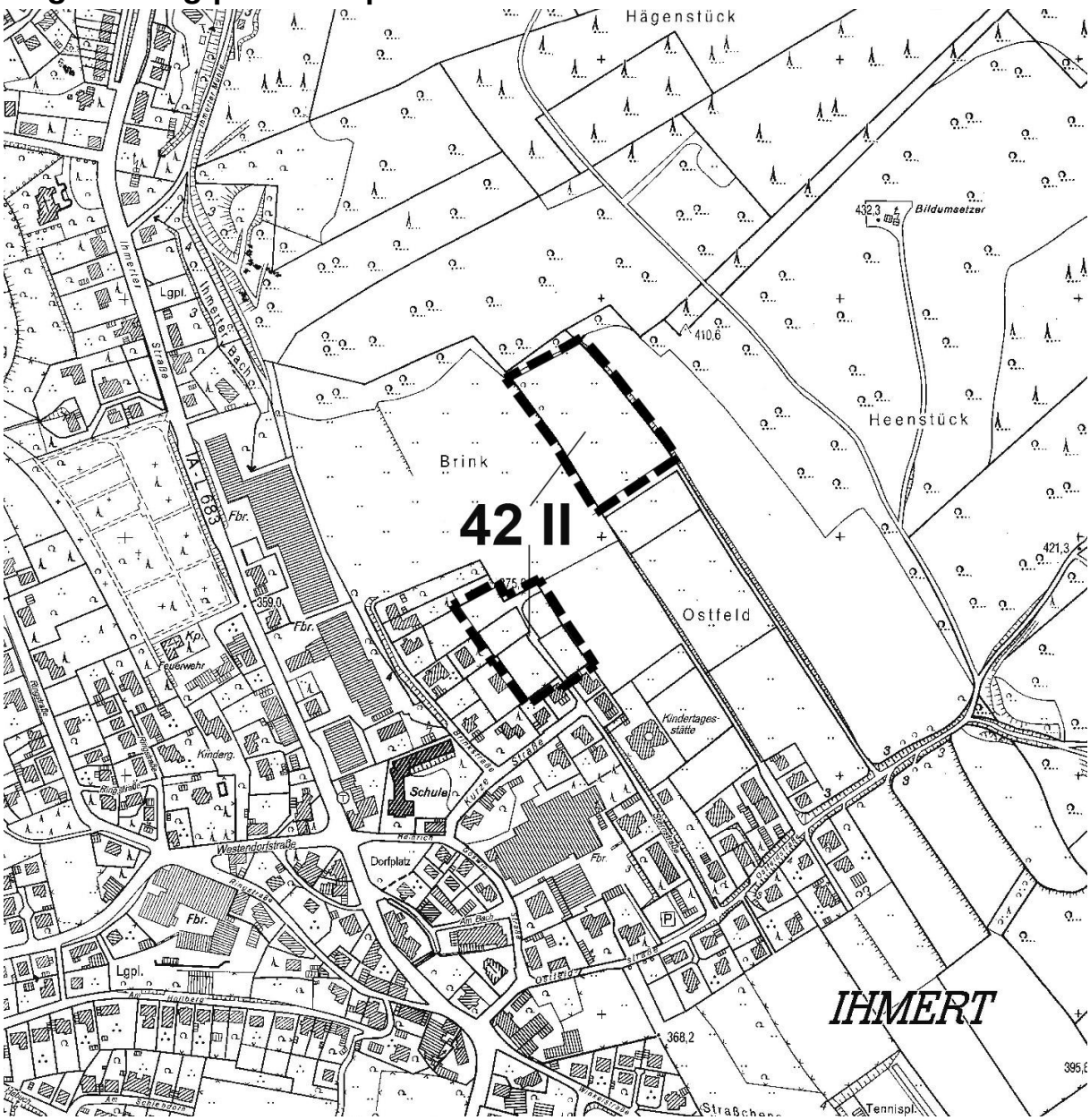
~~Anlage 4~~

HEMER

Bebauungsplan Nr. 42 II „Sternstraße“ in Hemer-Ihmert

Begründung | Entwurf | Stand: 22.07.2020



Übersichtsplan – unmaßstäblich (© Märkischer Kreis 2020)

Auftragnehmer | Planquadrat Dortmund
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel.: 0231 / 557114-0
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Auftraggeber | Jürgen Herms
Brinkstr. 16a
58675 Hemer

Bearbeitung | Mehri Hekmat
Stadtplanerin AKNW

Datum | 22.07.2020

| Inhaltsverzeichnis |

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 II
der Stadt Hemer

Begründung (Teil A)

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 1
2 Planverfahren 1
3 Lage und Geltungsbereich des Plangebiets 1
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Flächennutzungsplan der Stadt Hemer 2
5 ÖPNV- und Radverkehrserschließung 2
6 Bebauungskonzept 2
7 Inhalt des Bebauungsplans 3
7.1 Art der baulichen Nutzung 3
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der zulässigen Wohneinheiten 3
7.3 Bauweise, überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen 4
7.4 Mindestgröße für Baugrundstücke 4
7.5 Öffentliche Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 4
7.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft - Pflanzgebote und externer Ausgleich 5
7.7 Gestalterische Festsetzungen 5
8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege 6
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 6
8.2 Eingriffsbilanzierung 7
8.3 Artenschutz 8
8.4 Klimaschutz 8
8.5 Bodenschutz 9
9 Sonstige Belange und Hinweise 9
9.1 Ver- und Entsorgung 9
9.2 Immissionsschutz 9
9.3 Kampfmittel 10
9.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege 10
10 Städtebauliche Statistik 10
11 Städtebaulicher Vertrag / Kosten 10
12 Verwendete Gutachten und Fachplanungen 10

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Teil B, siehe Bericht Büro planU)

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Hemer verfolgt das Ziel, gut erschlossene Grundstücke in städtebaulich integrierten Lagen maßvoll einer Bebauung zuzuführen, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den Stadtteilen sinnvoll auszulasten.
Das knapp 0,6 ha große Plangebiet sowie die ca. 0,9 ha große Fläche für den externen ökologischen Ausgleich befinden sich im Stadtteil Ihmert, nordöstlich des Ortskerns. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hemer ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Geplant ist die Bereitstellung von fünf Wohnbaugrundstücken zur Deckung des Neubaubedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der ökologische Ausgleich des damit einher gehenden Eingriffs in Natur und Landschaft.
Die Stadt Hemer beabsichtigt daher, durch entsprechende Schaffung verbindlichen Planungsrechts, ein der Stadtteilgröße und der absehbaren Nachfrage adäquates Baulandangebot für die künftige Stadtteilentwicklung bereit zu stellen. Ziel ist dabei, eine Wohnbaufläche in städtebaulich günstiger Lage in fußläufiger Entfernung zum Ortskern Ihmerts zu entwickeln.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat dementsprechend in seiner Sitzung am 29.04.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 II „Sternstraße“ beschlossen.

2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 II „Sternstraße“ wird im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil dieser Begründung dargelegt werden, geplant.

3 Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Das für eine Wohngebietserweiterung vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42 II „Sternstraße“ liegt an einem Südwesthang in – auch fußläufig – günstiger Entfernung zu den Versorgungs- und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die städtische Kindertageseinrichtung in direkter Nachbarschaft, in knapp 300 m ist die Grundschule und der Dorfplatz mit Spielbereich erreichbar. Die bisher als Grünland genutzten Flächen schließen sich an die bestehende Wohnbebauung am Ortsrand an. Das Bebauungsplangebiet umfasst in der Gemarkung Ihmert, Flur 6, die Flurstücke 150, 516, 517, 518, 519 (tlw.), 243, 249, 427 sowie 428 und weist eine Größe von rd. 5.745 m² auf. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört außerdem die Fläche für den externen ökologischen Ausgleich auf dem Flurstück 64 (tlw.) in der Gemarkung Ihmert, Flur 6 mit einer Größe von rd.



Abb. 1: Geltungsbereich im Luftbild (© Land NRW 2019)

8.900 m². Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Flächennutzungsplan der Stadt Hemer



Abb. 2: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP mit Plangebiet (Stadt Hemer, Februar 2015)

Das Plangebiet sowie nördlich und östlich daran anschließende, ebenfalls unbebaute Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hemer, Stand Februar 2015, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die vorgesehene Ergänzung der wohnbaulichen Nutzung in Ihmert entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die für den externen ökologischen Ausgleich vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5 ÖPNV- und Radverkehrserschließung

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die MVG-Linie 33, die im 30-MinTakt über die Ihmerter Straße (L 683) verkehrt und das zukünftige Baugebiet mit der Innenstadt sowie mit der Nachbarkommune Altena verbindet, die nächstgelegene Haltestelle "Hubbert & Wagner" befindet sich in ca. 360 m Entfernung. Des Weiteren verkehrt die MVG-Linie 4 über Kesbern nach Iserlohn im 60-min-Takt als AnrufLinienFahrt (ALF), die nächstgelegene Haltestelle "Ringstraße" befindet sich in ähnlicher Distanz an der Westendorfstraße (L 888). Es liegt somit eine durchschnittlich gute und angemessene ÖPNV Qualität vor.
Eine separate Radverkehrserschließung besteht nicht, aktuell werden aber im Zuge des Neubaus der Ortsdurchfahrt Ihmert (L 683, Ihmerter Straße) auf ganzer Länge (ca. 1.800 m) beidseitig Angebotsstreifen angelegt, so dass zumindest innerhalb der Ortslage von Ihmert künftig gute Radfahrbedingungen bestehen werden.

6 Bebauungskonzept

Es ist geplant, die Sternstraße in nordwestliche Richtung weiterzuführen und vorerst als Stichstraße enden zu lassen. Die Bebauung der fünf vorhandenen Grundstücke ist entlang dieser Stichstraße in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit bis zu fünf Wohnhäusern. Ziel ist es, eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die die vorhandene städtebauliche Struktur in geringer Dichte ergänzt. Eine zukünftige Erweiterung des Baugebiets um die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung wird über die Festsetzung weiterer

Verkehrsflächen sowie über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Hemer und der Eigentümer der betroffenen Grundstücke geregelt.

7 Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Planbereich im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Mit dieser Festsetzung bleiben ortsbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig. Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr und Immissionen erzeugen können und einen größeren Flächenbedarf aufweisen, werden zum Schutz des Wohnquartiers ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der bedarfsgerechten Arrondierung im Stadtteil Ihmert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete unterschreitend, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Am Ortsrand von Ihmert soll eine Erweiterung des Stadtteils in lockerer, dörflicher Bebauung erfolgen. Dies spiegelt sich auch in der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wider: Es wird eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m über Eingangshöhe (OKFF EG) der Wohnhäuser festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird pro Baufenster als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Geländehöhe sowie an der Gradiente der Planstraße A. Die Straßengradiente sowie die Höhen der westlichen Gehwegkante sind in der Bebauungsplanzeichnung zur Orientierung nachrichtlich dargestellt.
Im Baugebiet ist pro Einzelhaus die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten zulässig. Das Quartier soll vornehmlich der Bereitstellung von Wohnraum im Einfamilienhausbereich dienen. Die Zulässigkeit einer zweiten Wohnung in Einzelhäusern soll hier jedoch das Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Familien sollen z.B. für erwachsene Kinder oder eigene Eltern Einliegerwohnungen einrichten können. Ausreichende Stellplätze müssen auf den Privatflächen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verhindert, dass z.B. Appartementhäuser entstehen, die eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes und damit auch eine stärkere Frequentierung durch Pkws bewirken würde.
Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich das an einem Südwesthang geplante Baugebiet hinsichtlich seiner baulichen Dichte und seiner Höhenentwicklung in den Ortsrand von Ihmert einfügt.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Dabei werden die überbaubaren Flächen zwecks flexibler Aufteilungs- und Bebauungsmöglichkeit der vorhandenen Grundstücke als Baufenster mit einer Tiefe von jeweils 14 m festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern gem. § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Aufgrund der direkten Lage im Übergang zum Freiraum, ist eine behutsame Flächeninanspruchnahme erforderlich, um auch die Durchlüftungsfunktion zu bewahren.
Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Baugebiet werden prinzipielle Regelungen zur Unterbringung von Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen: Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen vorderen Mindestabstand von 5 m einhalten. Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ Rauminhalt, sofern sie einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen hingegen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB überall auf den Baugrundstücken zulässig. Mit diesen Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird ein einheitliches Erscheinungsbild von Straßenraum und Vorgärten erzeugt, das nicht durch bauliche Anlagen in Vorgärten unterbrochen werden soll.
Zur Herstellung des Straßenkörpers am Hang ist die Errichtung von straßenbegleitenden Böschungen notwendig. Diese sind auf den einzelnen Grundstücken zu dulden. Gleiches gilt für die Rückenstützen aus Beton für die Straßenrandsteine sowie für die Fundamente der Straßenbeleuchtung. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Mindestgröße für Baugrundstücke

Im Baugebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Diese Festsetzung dient dazu, einer unangemessenen Verdichtung im Baugebiet vorzubeugen. Mit dieser Festsetzung können im Baugebiet genau fünf Baugrundstücke entstehen. Das Baugebiet befindet sich in Hanglage am Ortsrand. Der Siedlungsübergang zur freien Landschaft soll einer lockeren Einzelhausbebauung vorbehalten sein.

7.5 Öffentliche Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist über die angrenzende Wohnstraße „Sternstraße“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Straßenflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Ausbau der Planstraßen ist im Separationsprinzip mit einem einseitigen, 2 m breiten Gehweg und einer 5,5 m breiten Fahrbahn geplant. Der Wendeplatz der Planstraße A ist ausgelegt für das drei-achsige Müllfahrzeug. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen insgesamt vier öffentliche Besucherparkplätze untergebracht werden.
Für die in zweiter Reihe befindliche vorhandene Wohnbebauung Brinkstraße 13, 14a und 16a werden abzweigend von der öffentlichen Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zwecks Errichtung von Privatzufahrten festgesetzt. Zurzeit erfolgt die Erschließung dieser Häuser aus südwestlicher Richtung über die Brinkstraße und ist damit nicht dauerhaft gesichert. Die Erschließung soll

dementsprechend mit der Aufnahme der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

7.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft - Pflanzgebote und externer Ausgleich

Im Baugebiet werden grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt, die der Minderung und des Ausgleichs des Eingriffs dienen, der durch die Planung ausgelöst wird.
Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sollen unversiegelt belassen und gärtnerisch gestaltet werden. Die Anlage von reinen Steingärten soll so vermieden werden, da diese zur Aufheizung und Staubbildung in heißen Sommern beitragen.
Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW.
Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, sind flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Intensive Dachbegrünungen sind demnach ebenfalls zulässig. Anlagen zur Photovoltaik (PV) und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.
Die Eingriffsbilanzierung wurde im Rahmen der Umweltprüfung (Büro PlanU) vorgenommen. Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwerte Bestand und Planung ergab sich ein Kompensationsdefizit von – 16.647 Wertpunkten, das extern auszugleichen ist. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 64, Flur 6, Gemarkung Ihmert mittels der Anlage eines Waldmantels sowie einer Streuobstwiese entsprechend den Angaben des Umweltberichts. Mit diesen Maßnahmen beträgt die Gesamtbilanz + 279 Wertpunkte. Es erfolgt hierzu eine textliche und zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan. Die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur zulässigen Dachlandschaft, zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung des Höhenausgleichs zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche und für Einfriedungen.

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand von Ihmert an einem Hang und ist von weitem einsehbar. Aus diesem Grund ist die Ausformung einer städtebaulich ausgewogenen, ruhigen Dachlandschaft gewünscht. Die für das Sauerland typische Schwarz-Weiß-Architektur soll weitergeführt werden. Folgende gestalterische Festsetzungen können dies gewährleisten:
Dächer von Wohngebäuden sind nur in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig, wobei untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, Zwerchhaus und Zwerchgiebel) sowie Dachgauben eine abweichende Dachform und -neigung aufweisen können.
Geneigte Dächer sollen nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung im Farbspektrum grau/anthrazit ausgeführt werden. Ab einer Dachneigung von größer/gleich 16° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.
Ausgenommen von den Vorschriften zur Dacheindeckung sind Dachgauben sowie Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).
Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser sowie Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle das Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge zulässig. Dabei haben sie mit Ausnahme von Dachflächenfenstern einen Mindestabstand von 2 m zum Ortgang aufzuweisen. Mit dieser Festsetzung sollen sich die Dachaufbauten und -einschnitte den Hauptbaukörpern klar unterordnen.
Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit einer Oberfläche aus Putz oder Klinker im Farbspektrum hellbeige, hellgrau oder weiß auszuführen. Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig.
Da die Gestaltung der Flächen zwischen den Gebäuden und der erschließenden Straße einen entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmen wird, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Flächen (hier: Straße) sichergestellt werden. Dies wird über nachfolgende Festsetzungen geregelt: Der Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und sich anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels bepflanzter Böschungen oder Stützbauwerke (Mauern, Betonsteine, Gabione u.ä.) vorzunehmen. Stützbauwerke dürfen dabei eine Höhe von 1 m, jeweils gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ebenfalls, jeweils gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, 1 m nicht überschreiten. Sollten Einfriedungen auf Stützbauwerken errichtet werden, so dürfen Stützbauwerk und Einfriedung zusammen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die an den öffentlichen Raum angrenzenden Gartenflächen in erster Linie begrünt in Erscheinung treten sollen und nicht, mit überhohen Stützbauwerken ausgestattet, wie bebaute Flächen wirken sollen.

8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht zum Entwurf, Stand Juli 2020 wurde vom Büro PlanU, Dülmen erstellt.

Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Er beinhaltet u.a. Karten zum Untersuchungsraum der Umweltprüfung, zum Bestand sowie zur Planung, eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientiert: Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.
Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG vom Verursacher zu vermeiden. Sind Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

8.2 Eingriffsbilanzierung

Für externe Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche auf dem Flurstück 64, Flur 6, Gemarkung Ihmert zur Verfügung. Diese ist ebenfalls als Plangebiet umgrenzt und ist damit Bestandteil des Bebauungsplans. Die intensiv genutzte Ackerfläche liegt ca. 110 m nordöstlich des Vorhabens und damit im direkten naturräumlichen Zusammenhang. Auf der Nordseite schließt ein Laubwaldbestand an. Die südwestliche Parzellengrenze ist mit einer Baum-/ Strauchhecke bestockt. Die Bodenverhältnisse (Braunerde) bieten vergleichbare Standortverhältnisse wie am Eingriffsort.
Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese unter Berücksichtigung der Waldrandlage, die aufgrund derzeit fehlender Waldmantelstrukturen optimierbar erscheint. Die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen werden festgelegt:

<u>Anlage eines Waldmantels</u> (Gesamtgröße: 610 m²)
Aufbau eines dynamischen, abgestuften Waldrandes mit Waldmantel und vorgelagerte Saumzone in einer Gesamtbreite von ca. 10 m. Dem angrenzenden Wald vorgelagert erfolgt in etwa 5 bis 7 m Breite die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, 1,5 x 1,5 m, diagonal versetzt.
Baumarten zu gleichen Teilen als Heister, 2xv, o.B., 120-150 cm:
Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche)
Straucharten zu gleichen Teilen, Str., 2 x v, o.B., 100-150 cm:
Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Gemeiner Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose) und Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Die Pflanzenliste ist mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis zur endgültigen Sicherstellung der Anpflanzung danach langfristige Unterhaltungspflege in Verantwortung des Vorhabenträgers.
Dem Waldmantel vorgelagert entwickelt sich ein Saum aus eigener Kraft und wird episodisch alle 3 – 5 Jahre gemäht. Abtransport des Mähgutes.

<u>Anlage einer Streuobstwiese</u> (Gesamtgröße: 7.853 m²)
Anpflanzung von 49 Obstbäumen, regionaltypische Sorten. Die Obstbäume sind als Hochstämme, Mindeststammumfang 10–12 cm in einem mittleren Abstand von ca. 12 m (Baumabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren sowie mit einer Verbissschutzmanschette zu versehen.

Die Pflege der Wiese erfolgt extensiv mit folgenden Auflagen:

- frühestens ab dem 15. Juli max. 1 bis 2 Mähtermine im Jahr
- Entfernen des Mähgutes von der Fläche
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- keine Düngung
- keine Beweidung

Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Obstbäume sind nachzupflanzen. Der Wertezuwachs auf der gewählten Ausgleichsfläche beträgt +16.926 Wertpunkte. Damit ist das im Plangebiet entstandene Defizit von – 16.647 Wertpunkte vollständig ausgeglichen. Die Gesamtbilanz beträgt + 279 Wertpunkte. Die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

8.3 Artenschutz

Zur Prüfung, ob Belange des Artenschutzes betroffen sind, wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben (Büro PlanU, Juni 2020). Diese kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also nicht in der Zeit vom 1. April bis 30. August jeden Jahres erfolgt. Ein Baubeginn ist auch innerhalb der Brutperiode möglich, wenn ein definitiver Ausschluss von Vogelbruten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegt. Bei Umsetzung dieser Vorgaben können artenschutzrelevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden und insgesamt ausgeschlossen werden.

8.4 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und der Erhalt von CO_2-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO_2-Ausstoßes tragen grundsätzlich Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Ferner ist der Einsatz von regenerativen Energien, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen, ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.
<u>Belange des Klimaschutzes</u>
Das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld werden laut Umweltbericht (PlanU, Juli 2020) als übergeordnete Kaltluftleitbahn mit mittlerer Priorität und Abfluss in westliche bis nördliche Richtung angesprochen. Das Untersuchungsgebiet und die umgebenden Strukturen sind als Kaltlufteinzugsgebiet mit hoher Produktivität dargestellt.
Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, wird im Bebauungsplan die extensive Begrünung der Flachdachflächen von Nebengebäuden und Garagen festgesetzt. Außerdem sollen private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, unversiegelt belassen und gärtnerisch gestaltet werden.

Solarenergie
Nach dem Klimaatlas NRW liegt die Sonnenscheindauer in Hemer bei durchschnittlich 1.480 h/Jahr (Zeitraum 1981 – 2010) und liegt damit im oberen nordrhein-westfälischen Mittelwert.
Grundsätzlich besteht für die Gebäude die Möglichkeit, Energie in Form regenerativer Energien mittels Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zu erzeugen. Besondere Vorschiften hierüber werden im Plangebiet nicht getroffen.

8.5 Bodenschutz

Vorbelastungen des Bodens im Plangebiet ergeben sich laut Umweltbericht durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Pestizideinsatz); teilweise sind die natürlichen Böden durch Versiegelung und Bebauung bereits zerstört, dies gilt nur kleinflächig im nördlichen Bereich des Plangebiets. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Böden sind nicht als schutzwürdig eingestuft (GD NRW 2019).
Das Vorhaben dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung des Stadtteils Ihmert. Für die Erweiterung des Wohnquartiers auf einer bisher unbebauten Fläche im Zusammenhang bestehender Siedlungsstrukturen wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht, dies aber nur im notwendigen Umfang. Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie der Maßgabe, unbebaute Flächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten, auf das notwendige Maß begrenzt. Somit trägt die Planung den Zielen der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

9 Sonstige Belange und Hinweise

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Hemer gesichert.
Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Straßen abgewickelt werden.
Nach dem Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Eine hydrogeologische Untersuchung liegt vor (Fuhrmann & Braukmann, Juni 2016 / Januar 2020). Demnach besteht auf den Flurstücken 243 und 516 bis 519 im nördlichen Planbereich eine Versickerungsmöglichkeit. Das Niederschlagswasser der Privatflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Auf den Flurstücken 249 und 428 im südlichen Planbereich ist eine Versickerung nicht möglich. Mangels technisch und wirtschaftlich vertretbarer Alternativen (z.B. Regenwasserkanal zu einem Gewässer) ist für letztere Flurstücke eine Entwässerung im Mischsystem vorzusehen. Die Dimensionierung des vorhandenen Misch- bzw. Abwasserkanals ist ausreichend, um weitere anfallende Abwässer des Baugebiets aufzunehmen.

9.2 Immissionsschutz

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Lärmimmissionen (z.B. bei Bestell- und Erntearbeiten) sowie zu Geruchsimmissionen (z.B. bei Düngungsvorgängen mit Wirtschaftsdüngern) kommen, die allgemein zulässig und hinzunehmen sind. Weitere Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

9.3 Kampfmittel

Kampfmittelverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält folgenden allgemeinen Hinweis: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Hemer oder aber die örtliche Polizei zu verständigen.

9.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen.
Da das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch nicht auszuschließen ist, regelt der Bebauungsplan unter „Hinweise“ den Umgang bei Entdeckungen von Bodendenkmälern.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Hemer, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hemer oder LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

10 Städtebauliche Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.952 m²	34 %
Öffentliche Verkehrsfläche	793 m²	5 %
Externe Ausgleichsfläche	8.900 m²	61 %
Plangebiet insgesamt:	**14.645 m²**	**100 %**

11 Städtebaulicher Vertrag / Kosten

Zur Umsetzung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere zur Herstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen und der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Aufteilung von Kosten werden städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Hemer und der „Interessengemeinschaft B-Plan 42 II Sternstraße GbR“ bzw. der Grundstückseigentümerin abgeschlossen.

12 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) zum B-Plan Nr. 42 II „Sternstraße“ in Hemer-Ihmert: PlanU, Dülmen, Juni 2020
- Erschließung Sternstraße - hydrogeologische Untersuchung: Fuhrmann & Braukmann, Balve, Juni 2016 / Januar 2020
- Straßenplanung: KWO Ingenieurpartnerschaft, Iserlohn, Juni 2015