



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 105**

»Kantstraße«

Begründung

Stand: 12. Mai 2021

Erstellt durch:

WGW Stadtentwicklung & Stadt Hemer

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ausgangssituation .....	4
1.1	Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.3	Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans .....	6
2.	Plangebiet und Umfeld .....	7
3.	Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete .....	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.2	Flächennutzungsplanung (FNP).....	9
3.3	Landschaftsplan/ Schutzgebiete.....	9
3.4	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK).....	9
3.5	Bauplanungsrechtliche Situation.....	10
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO) .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO).....	12
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebot (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO) .....	13
5.	Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 89 Abs. 1 und BauNVO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	14
5.1	Dachform und Dachneigung.....	14
5.2	Fassaden .....	15
5.3	Einfriedungen .....	15
5.4	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	15
5.5	Stellplätze für Müllbehälter.....	16
6.	Umweltbelange.....	16
6.1	Umweltrechtliche Belange .....	16
6.2	Artenschutzrechtliche Belange.....	16
6.3	Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
6.4	Bodenverhältnisse .....	18

7. Denkmalschutz.....	20
8. Verkehrsbelange/ Erschließung.....	21
9. Richtfunk.....	21
10. Gashochdruckleitung.....	21
11. Ver- und Entsorgung.....	21
11.2 Versorgung.....	21
11.3 Abfall.....	22
11.4 Entwässerung.....	22
11.5 Löschwasser.....	22
12. Realisierung.....	23
12.1 Bodenordnung.....	23
12.2 Städtebauliche Zahlenwerte.....	23

Anlage:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP)

Baugrunduntersuchung

## 1. Anlass und Ausgangssituation

### 1.1 Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung

Ein Ziel der Stadtentwicklung ist es, in Hemer eine ausreichende Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Die aktuelle Wohnbaulandbedarfsprognose, die im Jahre 2016 erarbeitet wurde, sieht zur Sicherstellung der kommunalen Handlungsfähigkeit auch bei sinkenden Haushaltszahlen einen Neubaubedarf an Wohnbauland vor. Dies gilt insbesondere auch für Nachfrager, die einen Neubau einer Bestandsimmobilie vorziehen (qualitative Neubaubedarfe).

Als Handlungsempfehlung wird hierbei zum einen die Aktivierung von Potenzialen im Siedlungsbestand (Innenentwicklung von Baulücken, Brachen, Nachverdichtungen), zum anderen auch die Bereitstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Kontext zu bestehenden Siedlungsbereichen formuliert. So kann zeitnah und flexibel auf eine entsprechende Nachfrage reagiert werden.

Neben einer Bereitstellung von Flächen für „allgemeine“ Wohnbedarfe z. B. für junge Familien sind auch Wohnraumangebote für besondere Zielgruppen in ausreichendem Maß zu entwickeln. Diese Entwicklung wird im vorliegenden Fall von der Diakonie Mark-Ruhr Teilhabe und Wohnen gem. GmbH unterstützt. Diese ist seit längerer Zeit auf der Suche nach geeigneten Grundstücken zur Umsetzung einer ambulanten Betreuung für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf. Geplant ist ein Apartmenthaus mit 19 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräumlichkeiten und ergänzenden Büroräumen für die Betreuung.

Für Bewohner und Betreuer ist eine innenstadtnahe Lage erforderlich, die eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfes ermöglicht bzw. gute Anbindung an den ÖPNV hat. Aufgrund eingeschränkter Flächenpotentiale für die beschriebene Innenentwicklung, sind bei der Suche nach solchen Flächen auch städtebauliche Arrondierungen in den Blick zu nehmen.

Die bisher als Grabeland genutzten Flächen der Ev. Kirchengemeinde Hemer zwischen Kantstraße und Höcklingser Weg erfüllen diese Voraussetzungen. Die Innenstadt von Hemer ist in zehn Gehminuten erreichbar. Fußläufig sind zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Waldgebieten macht eine aktive Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 105 „Kantstraße“ soll auf Grundlage der im Flächennutzungsplan als Wohnbauland definierten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dargelegte Entwicklung geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, den demographischen Entwicklungen der Bevölkerung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und Hemer als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Ziel ist es auf einem ca. 0,25 ha großen Teilstück der Grabelandfläche ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufeld für das vorher beschriebene Wohngebäude für betreutes Wohnen festzusetzen.



## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegt in der Gemarkung Hemer und umfasst in der Flur 25 die Flurstücke Nr. 55 und 327 (teilweise) und Nr. 222 (teilweise). Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 2.200 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Kantstraße sowie nordöstlich durch die Friedhofsanlagen
- Im Osten durch die Grabelandflächen der ev. Kirchengemeinde
- Im Süden durch den Höcklingser Weg
- Im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung (Kantstr. 2b und südlich angrenzend Garagen) südlich der Kantstraße

Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3 Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans

Als Planaufstellungsverfahren wird das Verfahren gemäß § 13 b BauGB gewählt. § 13 b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, wenn

- Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen,
- Eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist,
- Durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Alle vorgenannten Bedingungen werden eingehalten.

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Zudem wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (siehe 6.1). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen durch die geplante Nutzung nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorliegen. Daher wird das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt.

## 2. Plangebiet und Umfeld

Die Stadt Hemer liegt im Nordwesten an den Ausläufern des Sauerlandes und weist eine ausgeprägte Hügellandschaft und Waldstruktur auf. Das Plangebiet, welches derzeit als Grabeland genutzt wird, liegt inmitten des Siedlungsbereiches von Hemer, nordöstlich der Innenstadt. Das direkte Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt, die sich sowohl westlich als auch südlich anschließt. Im Nordwesten befindet sich die Lungenklinik Hemer, im Nordosten der Friedhof der Evangelischen Kirchengemeinde. Die prägenden Gebäudestrukturen der umliegenden Wohnnutzung – viele „alte“ Stadtvillen und einzelne ergänzende Gebäude neueren Datums - sind zwei- bis dreigeschossig. Die Dachformen der umliegenden Gebäude bestehen aus Flach- sowie Satteldächern. Die Fassaden weisen überwiegend eine Oberfläche aus Putz mit einem hellen Farbspektrum auf. Deren Höhenentwicklung bietet Anhaltspunkte für eine angemessene bauliche Gestaltung im Plangebiet.

Die Grabelandfläche, von der nur eine kleine Teilfläche bebaut werden soll, gehört im Sinne des § 35 BauGB mit dem nördlich gelegenen ev. Friedhof zu einer Grünfläche, die eine „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich darstellt. Da das Plangebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Innenbereich anschließt, kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden. Für die Stadt Hemer ist das Sparen von Flächen ein zentrales Handlungsfeld, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes, die durch die Entwicklung des Plangebiets nach § 13 b BauGB umgesetzt werden sollen.

Das Gelände auf dem Grundstück fällt von Norden (Kantstraße) bis zum Süden (Höcklingser Weg) relativ gleichmäßig um 2 bis 3 Meter. Es ist geprägt von der bisherigen Nutzung als Grabeland.

Die das Gebiet erschließende Kantstraße ist in dem betreffenden Abschnitt als Sackgasse mit Wendemöglichkeit ausgebildet und dient lediglich dem Start- und Zielverkehr. Südlich des Plangebiets, parallel zur Kantstraße, verläuft der Höcklingser Weg, als Einbahnstraße. Die Anbindung des Plangebiets an den Höcklingser Weg ist nicht vorgesehen.

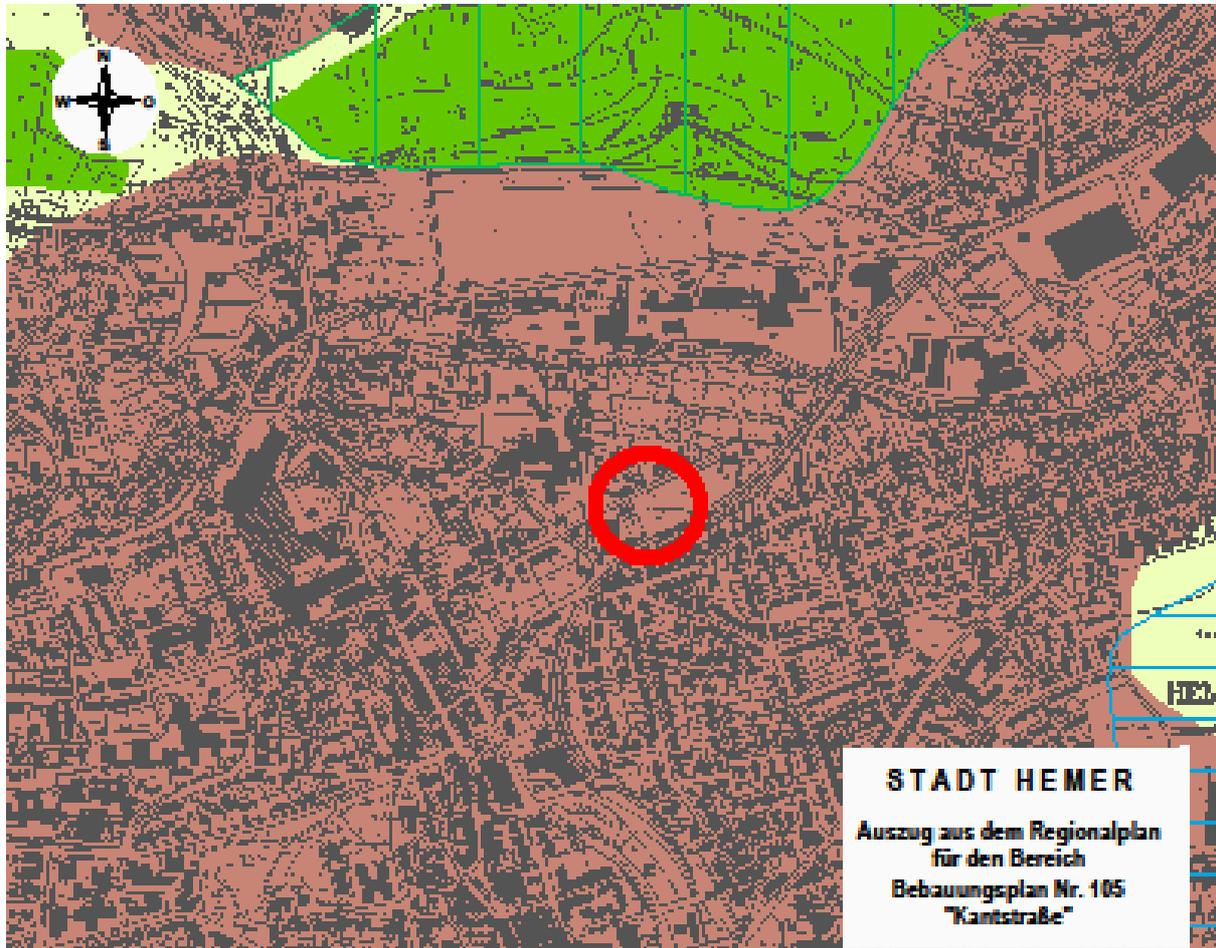
## 3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Rechtskraft 2001, mit Stand der 13. Änderung vom 20.11.2018) ist das Plangebiet Teil der Ausweisung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB). Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

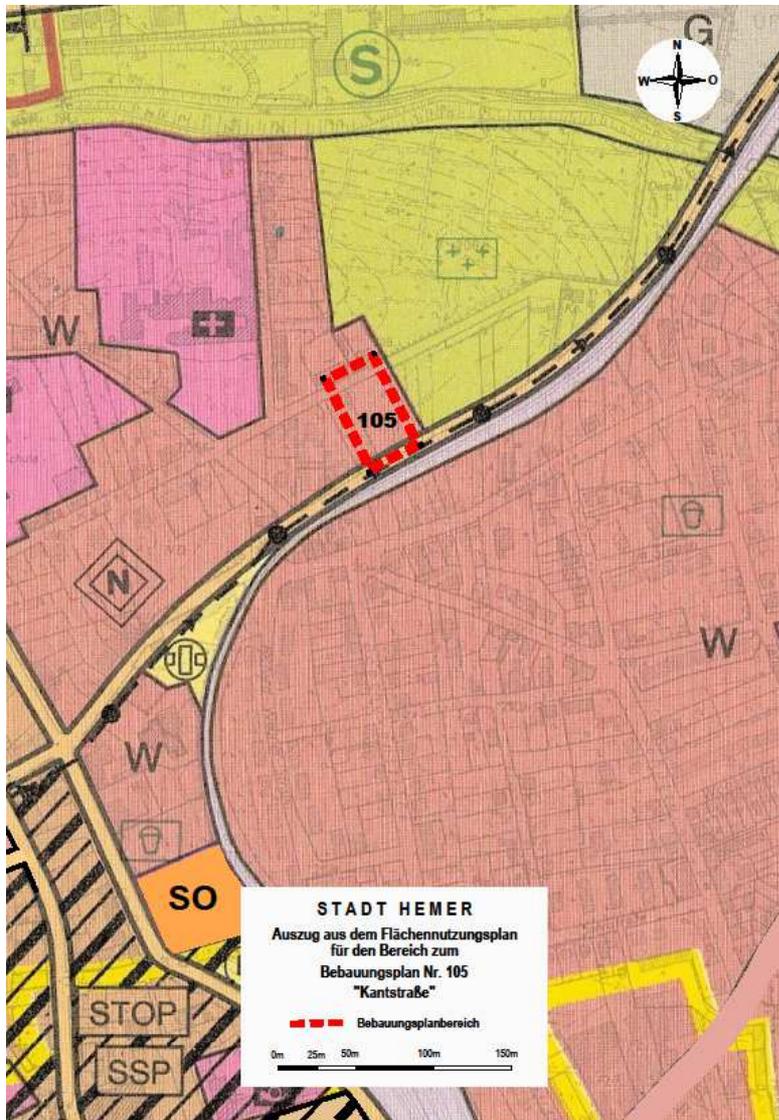
Für das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein wurde vom Regionalrat bei der

Bezirksregierung Arnsberg am 10.12.2020 der Erarbeitungsbeschluss gefasst. Für das Plangebiet weist der Regionalplanentwurf ebenfalls eine ASB-Fläche aus. Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt daher auch mit den zu erwartenden zukünftigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.



### 3.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 1978) stellt den Bereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ dar. Die vorliegende städtebauliche Planung kann somit als aus dem FNP entwickelt gelten und entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



### 3.3 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Es ist nicht als Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Eine Baumschutzsatzung existiert für das Plangebiet ebenfalls nicht.

### 3.4 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde in den Jahren 2017 und 2018 ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeitet und im

Februar 2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Dabei sind die Handlungsempfehlungen des IKEK bei zukünftigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Zu den formulierten übergeordneten gesamtstädtischen Leitlinien und Entwicklungszielen, die für die vorliegende städtebauliche Planung relevant sind, zählen u.a.:

- Stärkung des zentralen Siedlungsschwerpunkts um die Stadtmitte,
- Vorrangige Entwicklung integrierter Wohnstandorte um die Stadtmitte (Hauptzentrum)
- Bereitstellung eines bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten Bauland- und Wohnangebots,
- Funktionale und städtebaulich-gestalterische Anbindungen von (neuen) Wohngebieten sowie Förderung einer Stadt der kurzen Wege,
- Schutz und Entwicklung der innerörtlichen und ortsnahen Grün- und Freiräume, Verbesserung der Zugänglichkeit und des Freizeitwertes,
- Ressourcenschonende Baulandentwicklung, Innen- vor Außenentwicklung und Nutzung von Brachflächen

Das Plangebiet gehört zum Teilraum Stadtmitte. Die hierfür formulierten Handlungsempfehlungen beziehen sich im Wesentlichen auf die städtebauliche Weiterentwicklung, die Gestaltung und Stabilisierung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt.

Die geplante Entwicklung einer Einrichtung zur Betreuung für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf stehen keine anderweitigen Entwicklungsabsichten entgegen. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben aus dem IKEK.

### 3.5 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das nach § 34 BauGB als „Innenbereich“ zu beurteilende Siedlungsgefüge endet direkt westlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist somit planungsrechtlich als „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die geplanten Nutzungsziele nicht umsetzbar.

## 4. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Aufgrund der geplanten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebiets, der hier entsprechend weiterentwickelt werden soll.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch für die örtliche Situation sind und somit störend auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld wie auch die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets Nutzungsspielräume, wie sie zum Teil auch im bestehenden Umfeld herrschen, planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergänzt den vorhandenen umgebenden Gebietstyp in gleicher Art und Weise, die Nutzungsart fügt sich somit in die vorhandene bebaute Umgebung ein.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben im Abgleich mit den städtebaulichen Wertvorgaben der BauNVO für die geplante Nutzung (WA). Ermöglicht werden soll ein kompakter dreigeschossiger Baukörper.

##### 4.2.1 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten Bebauung abgestimmt und entspricht der aufgelockerten Bauweise des Umfelds. Eine darüberhinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um nach ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden angemessen Rechnung zu tragen.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung werden im Plangebiet mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO zugelassen. Wann es sich bei einem

Geschoss um ein Vollgeschoss im rechtlichen Sinne handelt ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (BauO NW) definiert. Eine Festsetzung der Vollgeschosse auf mindestens zwei bis maximal drei erfolgt, da dies der vorhandenen umgebenden Bebauung entspricht und sich die geplante Bebauung harmonisch in das Siedlungsbild einfügt.

Die getroffene Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse berücksichtigen die beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die vorhandene, überwiegend kleinteilige Baustruktur im Umfeld. Die festgesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen als Mindestmaß trägt zum einen dem beabsichtigten Einfügen in die vorhandene Umgebung Rechnung, zum anderen wird damit das Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und eine Minderung des Flächenverbrauchs berücksichtigt. Die maximale Ausnutzung des Grundstücks wird darüber hinaus durch die geplanten Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen ortsbezogen eingeschränkt sein (vgl. Kap. 4.2.2)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO gibt an, wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet ist eine Geschossfläche von 1,0 festgesetzt. Mit einer GFZ von 1,0 ist eine kompakte Ausnutzung des Grundstücks auf geringer Fläche möglich, das gewählte Maß orientiert sich am gebauten Umfeld.

#### 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenregelungen sollen auf die angrenzend vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur Bezug nehmen und eine dreigeschossige Bebauung ermöglichen. Eine darüberhinausgehende Höhenentwicklung soll vermieden werden, da dies dem städtebaulich beabsichtigten Gebietscharakter einem harmonischen städtebaulichen Gesamtbild entgegenstehen würde. Die Firsthöhe wird max. Höhe von 218,0 m NHN festgesetzt. Damit wird die Firsthöhe des Nachbargebäudes, Kantstraße 2b, eingehalten.

Alle genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzung der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Sie sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in die Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfeldes.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück wird nördlich des geplanten Gebäudes eine Stellplatzanlage angeordnet und gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 22 BauGB Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt. Stellplätze sind nur auf den diesbezüglich ausgewiesenen Flächen zulässig. Zudem sind hinreichend Fahrradstellplätze zu schaffen, einerseits für die künftigen Bewohner/ innen und deren Besucher, andererseits auch für die dort tätigen Pflege- und Servicekräfte. Der nahegelegene Bahnradweg Hemer-Menden legt eine Nutzung von Fahrrädern, auch E-Bikes (Pedelecs) in besonderer Weise nahe.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zuwegungen und Zufahrten benötigt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen (siehe 4.4).

#### 4.3.1 Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise wird vermieden. Ist eine Baugrenze in einem Bebauungsplan festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Des Weiteren wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Gesamtlänge von 50m nicht überschreiten. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen baulichen Umgebung.

#### 4.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In ihrer räumlichen Wirkung deutlich untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. ein kleines Abstellhäuschen, die gemäß Landesrecht genehmigungsfrei sind, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Die bauliche Unterordnung ist hier angelehnt an die Regelungen zur Genehmigungsfreiheit für bauliche Anlagen gem. § 65 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2017. Demnach sind untergeordnete Nebenanlagen genehmigungsfrei, wenn sie einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Um nun eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem kleinen Plangebiet sicher zu stellen, soll der Hauptbaukörper gestalterisch nicht durch optisch erheblich in Erscheinung tretende Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Nebenanlagen sollen daher außerhalb der Baugrenzen auf ein deutlich untergeordnetes Maß in Anlehnung an die Regelung in der vorgenannten Fassung der Bauordnung NRW begrenzt werden.

Die Nebenanlagen müssen mind. 3m Abstand zu Verkehrsflächen einhalten. So soll der kleinteilige und offene Charakter der Bebauung eingehalten und eine Barrierewirkung vermieden werden. Gleichzeitig wird eine den öffentlichen Verkehrsraum optisch einengende Wirkung vermieden.

### 4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebot (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

#### 4.4.1 Unversiegelte Grundstücksflächen

Um eine weitere Versiegelung des Plangebiets zu verhindern, sind private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, unversiegelt zu belassen

und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen, Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o.ä. (Steingärten) ist unzulässig.

Diese Festsetzung dient dem allgemeinen Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes, indem sie Versiegelungen, die nicht notwendigerweise durch die geplante (Wohn)Nutzungen erforderlich sind, vermeiden und Versiegelungen dort, wo dies ein vergleichsweise geringer Aufwand bedeutet, durch Begrünungsmaßnahmen mindert.

Insbesondere Steingärten stellen eine unnötige Versiegelung von Grund und Boden dar. Der damit einhergehende Verlust einer Bepflanzung – auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel – kann zu einer Gefährdung der Artenvielfalt im besiedelten Raum führen. Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus der Abfluss des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers auf angrenzende Flächen verzögert, was insbesondere im Starkregenfall Überschwemmungen entgegenwirkt.

#### 4.4.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sollen begrünt werden. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht soll mindestens 15cm betragen. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Somit trägt die Dachbegrünung der Entwässerung Rechnung. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das begrünte Flachdach abgemildert werden, indem die Luft über den Plangebiet nicht so stark aufsteigt und somit nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Planbereich und seiner Umgebung nur wenig kühle Luft entzogen. Ausgenommen der Festsetzung sind Bereiche für erforderliche technische Einrichtungen, z.B. Aufzüge und Flächen für Solarthermie- und insbesondere Photovoltaikanlagen. Diese Festsetzung dient als Maßnahme dem lokalen Klimaschutz. Mit zu erwartenden verstärkten Extremwetterereignissen wird eine Regenwasserrückhaltung auch auf kleineren Flächen, wie hier einem Flachdach oder Flach geneigten Dach, kleinklimatisch relevant und erforderlich als Maßnahme zur Bewältigung des Klimawandels.

### **5. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 89 Abs. 1 und BauNVO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 105 „Kantstraße“ auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 der Bauordnung NRW, die auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Plangebiet abzielen.

#### 5.1 Dachform und Dachneigung

Auf Grund von ökologischen und klimatischen Gründen werden Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad festgesetzt. Diese Dächer sind

geeignet eine Dachbegrünung zu tragen, die ökologisch und klimatisch wirkungsvoll das Maß an Versiegelung abmildert und den Abfluss des Regenwassers verlangsamt. Die benannte Dachform fügt sich in die Bebauung des Umfelds ein.

## 5.2 Fassaden

Die Fassade des Gebäudes ist mit einer Oberfläche aus Putz im Farbspektrum hellbeige, grau oder weiß mit Orientierung an entsprechenden RAL-Farben auszuführen.

Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Fassadenfarbe der vorhandenen Gebäude im näheren Umfeld, die ähnliche Farbtöne und Oberflächenmaterialien aufweisen. Die Vorgaben berücksichtigt darüber hinaus das derzeit im Geschosswohnungsbau häufig zu Anwendung kommende Oberflächenmaterial Putz und dessen übliche Farbgebung (helle Farbtöne).

## 5.3 Einfriedungen

Einfriedungen privater Baugrundstücke dürfen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mit dieser Höhenbegrenzung wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, insbesondere bei wohnbezogenen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Erdgeschosszonen angrenzender Wohnhäuser im Sinne eines offenen und durchgrüntes Wohngebiets zu ermöglichen.

Hecken an den Grundstücksgrenzen, die zwar keine baulichen Anlagen sind, aber dennoch die Funktion einer Einfriedung erfüllen können, unterliegen nicht der voran beschriebenen Höhenbegrenzung, da sie dem Ziel eines durchgrüntes Wohngebietes entsprechen und von ihnen in der Regel keine beengende Wirkung ausgeht.

Zudem ist entlang der Kantstraße die Grundstücksgrenze einzufrieden. Eine Ausnahme bildet nur die Zufahrt an der Kantstraße. Die Einfriedung des Baugrundstücks zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss eine Mindesthöhe von 0,50 m aufweisen. Diese verbindliche Regelung zur Anlage einer Einfriedung ist erforderlich, um unregelmäßige Ausfahrten aus der privaten Stellplatzanlage auf übermäßiger Breite zu vermeiden. Dies dient der Sicherheit des fußläufigen Verkehrs auf der Kantstraße.

Einfriedungen dürfen nicht in Form einer massiven Mauer (Gefüge aus Naturstein oder künstlichen Steinen) oder massiven Wänden (z.B. Betonwand) ausgeführt werden. Im Gegensatz zu Zäunen und Hecken wirken massive Einfriedungen deutlich stärker trennend und abschottend. So soll eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Übergang zum Siedlungsrand vermieden werden. Weiterhin dient das Verbot massiver Einfriedungen ökologischen Belangen, da solche Einfriedungen für Kleinsäuger und Insekten eine schwer oder nicht überwindbare Barriere darstellen.

## 5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundstücksgrenzen zwischen privaten Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen stellen einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich dar. Neben den Grundstückseinfriedungen besitzen Aufschüttungen und Abgrabungen, die

insbesondere im stark geneigten Gelände bei Anschluss von Baugrundstücken an öffentliche Verkehrsflächen unvermeidbar sind, einen ortsbild- und straßenraumprägenden Charakter. Ähnlich wie bei den Einfriedungen, so gilt auch im Zusammenhang mit Aufschüttungen, dass eine massive, aus unbelebten Bauprodukten hergestellte Stützwand entlang der Grundstücksgrenze auf den sich im öffentlichen Raum bewegenden Betrachter abweisend wirkt, was dem Gestaltungsziel, ein durchgrüntes und offen-aufgelockertes Wohngebiet zu entwickeln, entgegensteht.

Vor diesem Hintergrund ist der Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und sich anschließenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen grundsätzlich mittels bepflanzter Böschungen vorzunehmen. Diese Form des Anschlusses vermeidet einen einengenden und abweisen Raumeindruck durch hohe Stützwände. Durch die Schräge der Böschung weitet sich der öffentliche Raum nach oben, sodass er nicht einengend wirkt. Die Verpflichtung zur Bepflanzung sorgt für einen durchgrünten freundlich-einladenden Gestaltungscharakter des öffentlichen Straßenraums und berücksichtigt darüber hinaus deren positive Wirkung auf das siedlungsinterne Mikroklima und den Versiegelungsgrad des Bodens.

### 5.5 Stellplätze für Müllbehälter

Stellplätze (Stellflächen) zur Unterbringung von Müllbehältern sind in einem 3,00 m Streifen entlang der Flurstücksgrenzen der Einsicht, von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen. Der Gebietscharakter des Planbereichs soll somit nicht durch Anlagen zur Müllentsorgung beeinträchtigt werden.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Umweltrechtliche Belange

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als Grabeland genutzt und sind entsprechend (Hütten und Wege) überformt. Wesentliche naturschutzrechtlich relevante Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Kantstraße“ ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden. Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des Messtischblattes Nr. 4612 „Iserlohn“ wurde überprüft. Es wurde ein Ortstermin am 25.07.2019 zur Aufnahme der Habitatstrukturen vorgenommen.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass keine europäisch geschützten Arten im Gebiet in ihrer lokalen Population erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG.

Um Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für geschützte Arten zu verdeutlichen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde eine ASP I durchgeführt (siehe Anlage I).

### 6.3 Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Rechtliche Grundlage: Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB, als „Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB – analog dazu ist der § 13 b BauGB zu sehen, gelten in den Fällen des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eine zusätzliche Eingriffserklärung entfällt, da gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die folgenden Belange wurden dabei in Augenschein genommen:

- Tier, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur Prüfung, ob Belange des Artenschutzes betroffen sind, wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. (siehe Anlage 1)

- Immissionsschutz und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Dem Immissionsschutz sowie sachgerechtem Umgang mit Abfällen und Abwässern wird im Plangebiet Rechnung getragen. Die Entsorgung von Abfällen erfolgt gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz. Der vorhandene Mischwasserkanal im Höcklinger Weg ist

ausreichend dimensioniert, so dass das Schmutzwasser über diesen dem Klärwerk im Ortsteil Becke zugeführt wird.

Hinsichtlich der Überprüfung von Schallimmissionen ist festzustellen, dass durch das Vorhaben 22 Wohneinheiten anzulegen, keine erheblichen Erhöhungen der Verkehrsmenge (Schallimmissionsquelle) anfallen werden und somit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im § 13b-Verfahren aufgestellt, sodass die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt.

- Boden/ Fläche

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des § 13b BauGB aufgestellt. Durch den Anschluss der Bebauung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird der Flächeneinsparung Rechnung getragen.

- Klimaschutz/ Luft

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung soll das Aufheizen der Umgebung durch das begrünte Flachdach abgemildert werden. Durch das verminderte Aufsteigen der Luft muss nur wenig Luft nachfließen, sodass dem Planbereich und seiner Umgebung nur wenig kühle Luft entzogen wird. So soll die Entstehung von Hitzeinseln vermieden und das Klima verbessert werden. Über die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz hinaus werden keine Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

- Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Die Bebauung des Plangebiets passt sich in Höhe, Form und Gestaltung in das Landschafts- sowie Ortsbild ein.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter (keine

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten im Rahmen der Errichtung von Bauvorhaben Bodendenkmäler gefunden werden, erfolgt die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde. Ein entsprechender denkmalrechtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mäßig einzustufen. Relevante Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar; keine kumulativen Wirkungen absehbar.

## 6.4 Bodenverhältnisse

### *Lokale Geologie und hydrologische Verhältnisse*

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, Bericht vom 04. März 2020, erstellt. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die im Bereich der städtebaulichen Gesamtplanung „Kantstraße“ herrschenden Bodenverhältnisse in Hinblick auf die geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zu erkunden und Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers zu geben.

Hierzu wurden insgesamt 4 Rammkernbohrungen und 2 Rammsondierungen im Baufeld niedergebracht. Die Geländearbeiten erfolgten im Februar 2020.

Die 4 im Planbereich verteilten Rammkernbohrungen zeigen insgesamt 3 Schichteinheiten:

- Oberboden, weich (OU, Bodenklasse 1):
- Hanglehm, weich (UL, Bodenklasse 4):
- Tonstein, verwittert (Bodenklasse 6/ 7)

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Schichtwasser hat sich in allen Bohrlöchern aufgestaut. Die Durchlässigkeit der Schluffe und des Tonsteins ist als sehr gering durchlässig zu beurteilen. Die Schluffe sind wasser- und bewegungsempfindlich.

Auf dem Grundstück sind sehr gering durchlässige Tonsteine und aufstauendes Sickerwasser ermittelt worden. Gemäß DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sind keine ausreichenden Durchlässigkeiten des Untergrundes bzw. Abstände zum höchstmöglichen Grundwasserstand einzuhalten. Aus Gutachtersicht wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt daher über den Mischwasserkanal im Höcklingser Weg.

#### *Bodenlagernde Kampfmittel*

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD) sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Eine Kampfmittelfreiheit wird jedoch nicht bestätigt.

Dessen ungeachtet gilt folgender 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 oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Bodendenkmäler*

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Es ist allerdings darauf Aufmerksam zu machen, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Dieser Hinweis wurde auf die Bebauungsplanurkunde aufgenommen.

### *Bergbau*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Gallmei, Blei-, Zink- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emilie“.

Da die Bergwerkseigentümer keine Auskünfte zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich geben können, teilt die Bezirksregierung mit, dass nach den derzeit vorliegenden Unterlagen kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Somit ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich zu rechnen. Darüber hinaus ist nichts bzgl. zukünftiger bergbaulicher Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.

Aus bergbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Kantstraße“.

## **7. Denkmalschutz**

### - Bodendenkmäler

Sollten im Rahmen der Errichtung von Bauvorhaben Bodendenkmäler gefunden werden, erfolgt die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde. Ein entsprechender denkmalrechtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### - Hochbaulicher Denkmalschutz

Im und angrenzend an das Plangebiet sind keine hochbaulichen Denkmäler verortet.

## 8. Verkehrsbelange/ Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kantstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Erschließung über den Höcklinger Weg ist aufgrund der straßenverkehrsrechtlichen Situation (Einbahnstraße) und der geringen Fahrbahnbreite ohne baulich getrennten Fußweg nicht möglich.

Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Anbindung an die B7 und im Anschluss an die Autobahn A46 gegeben. Die nächstgelegene regelmäßig bediente Bushaltestelle („Breddestraße“, MVG-Linien 1,2 und 13) befindet sich in der unteren Hauptstraße in ca. 475 m Entfernung. Die Haltestelle „Hemer-ZOB“ ist in einer Entfernung von 630 m verortet. Von dort verkehren alle Linien des Hemeraner Stadtverkehrs sowie zu den Nachbarstädten. Ergänzend gibt es die Bürgerbus-Haltestelle „Lungenklinik“ in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet. Diese wird allerdings nur montags bis freitags 6x und samstags 3x angefahren.

## 9. Richtfunk

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen, die in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 über Grund verortet sind. Alle geplanten Konstruktionen im Baugebiet und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. So wird die Richtfunktrasse in den Bebauungsplan aufgenommen und in zukünftigen Planungen berücksichtigt. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) werden Beschränkungen festgesetzt, damit die Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

## 10. Gashochdruckleitung

Am Rand des Plangebiets verläuft eine Erdgashochdruckleitung, die einen Schutzstreifenbreite von 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse) bedingt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Zudem sind Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton nicht zulässig und das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden sowie sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifen nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (0,20 m) sind nur in Absprache mit dem Versorger zulässig. Die Gashochdruckleitung liegt außerhalb des Plangebiets und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser kann über eine Erweiterung der vor Ort vorhandenen Anschlüsse gesichert werden.

### 11.3 Abfall

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung ist nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz geregelt. Der Abfall wird in der für die Stadt Hemer geltenden Weise gesammelt und entsorgt.

### 11.4 Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die grundsätzlichen Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebietes geprüft.

Das Schmutzwasser kann in freiem Gefälle dem Mischwasserkanal im Höcklinger Weg zugeleitet werden.

Auf Grund der im Zuge der Baugrunduntersuchung vom 04. März 2020 des Büros Fuhrmann & Brauckmann GbR, Iserlohn, ermittelten geringen Durchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Ein geeigneter Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers in ein geeignetes Gewässer (Oese) ist in Fließrichtung ca. 370 m entfernt.

In § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Demnach wäre ein Kanal oder ein Vorfluter mit einer Länge von 370 m bis zur Öse anzulegen. Das ist für das Vorhaben, die Errichtung eines Wohngebäudes mit 22 Wohneinheiten, heute nicht verhältnismäßig. Sobald allerdings die verbleibende Gabelandfläche ebenfalls zu Bauland entwickelt werden sollte, wird die Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 55 WHG auch für das Vorhaben aus dem Bebauungsplan Nr. 105 erfolgen müssen. Das ist nachträglich möglich, da die gebietsinterne Entsorgung der Abwässer und des Niederschlagswassers bereits heute im Trennsystem erfolgen muss.

Unabhängig von der Ableitung, entweder Gewässer oder Mischwasserkanal, soll das Niederschlagswasser unter dem Gesichtspunkt der Starkregenvorsorge bzw. des Hochwasserschutzes nicht ohne Rückhaltung bzw. Verzögerung eingeleitet werden (Dachbegrünung, Versickerungspflaster, Zisternen, Rückhaltebecken). Dem wird mit verschiedenen Festsetzungen wie z.B. Anlegen einer Dachbegrünung oder dem Umgang mit unversiegelten Flächen Rechnung getragen.

### 11.5 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser soll im Brandfalle nach Können und Vermögen aus dem örtlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Hemer erfolgen. Um dies gewährleisten zu können, muss die bestehende Wasserhauptleitung in der Kantstraße saniert werden. So wird sichergestellt, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eingehalten werden. Die Sanierung erfolgt in 2021. Sobald die Sanierung abgeschlossen ist, steht ausreichend Löschwasser zur Verfügung. Es ist ein

Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass die ausreichende Löschwassermenge im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nachzuweisen ist. Die Sanierung ist mittlerweile erfolgt, es steht die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2h zur Verfügung.

## **12. Realisierung**

### 12.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

### 12.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet insgesamt: ca. 0,28 ha 100%

Davon:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 0,25 ha 89,3%

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 0,03 ha 10,7%

Hemer, den 12.05.2021

gez.

Sebastian Junklewitz

Leitung des Fachbereichs Planung, Umwelt, Bauordnung und Verkehr