

Begründung zur Auslegung und unverändert zum Satzungsbeschluss

**zum Bebauungsplan Nr. 72 II, 2. Änderung „Wohnsiedlung Sundwig“ gemäß §
13a BauGB ohne Umweltbericht (Bebauungspläne der Innenentwicklung)**

Stand: 06. August 2020



ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Kretschmann
Fachdienst: Stadtplanung und Umwelt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation
2. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung
3. Planungsrechtliche Vorgaben
4. Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans
5. Städtebauliche Planung
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
7. Gestalterische Festsetzungen
 - 7.1. Fassaden
 - 7.2. Dachform
 - 7.3. Einfriedungen
8. Verkehr / Erschließung
 - 8.1. Verkehrliche Erschließung
 - 8.2. Radverkehr
 - 8.3. Öffentlicher Personennahverkehr
 - 8.4. Stellplätze und Garagen
 - 8.5. Grundstückszufahrten
 - 8.6. Leitungsrechte
9. Begrünung
 - 9.1. Dachbegrünung
 - 9.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 9.3. Unversiegelte Grundstücksflächen
10. Ver- und Entsorgung
 - 10.1. Wasser und Abwasser
 - 10.2. Stromversorgung
 - 10.3. Abfall
11. Klimaschutz und Klimaanpassung
12. Immissionsschutz
 - 12.1. Lärm
 - 12.2. Luftschadstoffe
13. Denkmalschutz
14. Altlasten
15. Umweltbelange
 - 15.1. Schutzgebiete
 - 15.2. Umweltrecht
 - 15.3. Artenschutzprüfung (ASP)
16. Realisierung
 - 16.1. Bodenordnung
 - 16.2. Städtebaulicher Vertrag / Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation

Lage des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 II „Wohnsiedlung Sundwig“ befindet sich im Ortsteil Sundwig in der Gemarkung Hemer, Flur 56. Er erstreckt sich über die Fläche nördlich und südlich der Zeppelinstraße zwischen der Einmündung Fichtestraße/Friedrichstraße im Westen und Königsberger Straße im Osten. Das Plangebiet umfasst dabei die öffentlichen Verkehrsflächen der Zeppelinstraße (tlw.), Berliner Straße, Memeler, Breslauer Straße (tlw.), Posener Straße, Danziger Straße (tlw.) und Königsberger Straße (tlw.) mitsamt den hieran angrenzenden privaten Flurstücken. Die Freiherr-von-Stein-Schule sowie die Grünfläche südlich der Zeppelinstraße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 72 II.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 2. Änderung umfasst die gesamte im Westen liegende als Mischgebiet festgesetzte Fläche. Sie beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Hemer, Flur 56, Flurstücke 291 (326m²), 366 (880m²) und 496 (3736m²).

Größe des Plangebietes

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 4.942m², ca. 0,5 ha.

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

Bestandssituation im Plangebiet und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 72 II „Wohnsiedlung Sundwig“. Bisher wurde die Fläche als Einzelhandelsfläche von einem Lebensmittel-discounter genutzt. Dem Gebäude waren mehrere Shops angegliedert. Nach dem der Discounter und die Shops verlagert wurden stand der Gebäudekomplex mit Ausnahme eines Getränkemarktes leer.

Das Gebiet der 2. Änderung wird im Süden von der Zeppelinstraße und im Westen von der Fichtestraße begrenzt. Die Bebauung der westlichen Straßenseite der Fichtestraße besteht aus zwei ein- bis eineinhalb geschossigen Wohnhäusern. Dahinter erstreckt sich ein ca. 11.000 m² großes, überwiegend mit Bäumen bewachsenes Grundstück der Stadtwerke Iserlohn, auf den sich ein Betriebsgebäude befindet.

Von Norden bis Osten befindet sich die überwiegend zweigeschossige Bebauung der im Bogen verlaufenden Memeler Straße. In der Regel beinhalten die einzelstehenden Gebäude vier Wohnungen. Das Planänderungsgebiet wird von den Hausgärten begrenzt.

Südlich der Zeppelinstraße besteht eine aufgelockerte Bebauung von dreigeschossigen Einzelhäusern mit großzügigen Vorgärten.

Leistungs- und Richtfunktrassen

Im südöstlichen Randbereich führen die Richtfunkverbindungen 305558976 und 305558977 durch das Plangebiet. Betreiber der Richtfunkverbindungen ist zur Zeit die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg. Die Richtfunkverbindungen nebst Schutzkorridor sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Soziale Infrastruktur

Ca. 250 Meter östlich befinden sich mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, u.a. die Freiherr vom Stein Schule, deren Angebot auch die offene Ganztagschule beinhaltet. Direkt nebenan befindet sich die Kindertagesstätte „Bärenbande“; gegenüber der Zeppelinstraße befindet sich ein Spielplatz, der Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersklassen bereit hält und zudem als Treffpunkt für die Bewohner des Stadtteils dient. Im Umkreis von 700 Metern befinden sich mehrere Kirchen und ein Altenheim. Im rund 1 km entfernten Stadtkern befinden sich zahlreiche weitere Bildungs- und Sozialeinrichtungen.

Infrastruktur Freizeit und Erholung

Südlich befindet sich in 250 Metern Entfernung der Einstieg in die freie bewaldete Landschaft und der Anschluss an ein weit verzweigtes Netz von Wanderwegen. Weitere urban orientierte Freizeiteinrichtungen sind im Stadtkern zu finden. An zentraler Stelle am Hardemareplatz befindet sich z. B. das städtische Hallenbad (Hardemarebad). Im östlichen Stadtgebiet bildet der Sauerlandpark (ehem. Landesgartenschauengelände) mit seinen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Grohe-Forum, Fuß- und Radwegenetz) einen Freizeitstandort mit überörtlicher Ausstrahlung. Im Umfeld dieses Parks befindet sich u.a. auch ein Leichtathletikstadion (Felsenmeerstadion).

2. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung

Wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist es, in Hemer eine ausreichende Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Die aktuelle Wohnbaulandbedarfsprognose, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2016 erarbeitet wurde, sieht zur Sicherstellung der kommunalen Handlungsfähigkeit auch bei sinkenden Einwohnerzahlen einen Neubaubedarf an Wohnungen. Für alle dort dargestellten Varianten wird ein Mehrbedarf an Wohnungen für kleine Haushalte prognostiziert. Als Handlungsempfehlung wird hierbei vor allem die Schaffung eines ausreichenden Anteils von kleinen Wohnungen, insbesondere im Geschosswohnungsbau, formuliert. Dabei sollen vordringlich Flächenpotenziale im Bestand (Bebauungsplanreserven und Baulücken in integrierten Lagen) genutzt werden.

Der Standort am westlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 72 II „Wohnsiedlung Sundwig“ erfüllt diese Empfehlungen. Die als Mischgebietsfläche ausgewiesenen Grundstücke, die

vormals als Einzelhandelsfläche genutzt wurden, sind als Ladenlokale oder Discounterstandort nicht mehr nutzbar. Flächengröße und der Flächenzuschnitt sind ungeeignet; ein Discounter mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Einmündung der Zeppelinstraße in die Hauptstraße. Der Eigentümer der Fläche konnte die aufstehenden Gebäude nur noch teilweise vermieten. Überwiegend herrscht dort seit mehr als acht Jahren Leerstand.

Die Stadt erarbeitete im Jahr 2011 ein „Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Sundwig“. Bereits in diesem Handlungskonzept erfolgte u.a. folgender Vorschlag: „Für den vorhandenen Nahversorgungsstandort bieten insbesondere Wohnnutzungen ein großes Potenzial: Hier könnten ergänzend altengerechte und alternative Wohnformen entstehen ... mit dem Ziel Wohnungen oder zusätzliche Gemeinschaftsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen und gleichzeitig eine höhere Vermietungsquote zu erreichen.“

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die projektierte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist sie als Mischgebiet festgesetzt. Um die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen soll diese Fläche nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Maßnahme unterstützt die oben dargestellten Entwicklungsziele.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Bestehendes Planungsrecht

Der gültige Bebauungsplan weist für die Änderungsfläche Mischgebiet aus. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl beträgt 1,2. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Von den 5.000 m² des Änderungsbereiches sind ca. 4.000 m² versiegelt. Die nicht versiegelte Fläche ist mit Büschen und Bäumen bewachsen.

Auf der versiegelten Fläche befindet sich eine Halle des ehemaligen Lebensmitteldiscounters. Im Eingangsbereich sind Ladenlokale vorhanden. Räume im Untergeschoss der Halle wurden als Getränkemarkt genutzt.

Die übrigen versiegelten Flächen sind von Stellplätzen und Verkehrsflächen belegt.



Luftbild des Änderungsbereiches ohne Maßstab
Geoportal Hemer 2015

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stammt aus dem Jahr 1978 und wird durch förmliche Änderungen ständig fortgeschrieben. Für den Änderungsbereich des Plangebietes werden Wohnbauflächen dargestellt. Im südöstlichen Teil des Planänderungsgebietes ist ein Leitungsrecht dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Baugebiet eine Wasserschutzzone dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung wird durch den Bebauungsplan aufgenommen und die städtebaulichen Ziele werden durch die Planung weiter verfolgt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Regionalplan

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 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4. Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die bestehende Nutzung Mischgebiet (MI) für den ehemaligen Discounter und die Ladenlokale wird zur Realisierung des neuen Vorhabens in die Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Das Konzept des Bebauungsplans 72 II wird verändert. Die Grundzüge der Planung werden somit berührt. Daher kann ein einfaches Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) nicht angewendet werden. Das Verfahren wird als BPlanänderung der Innenentwicklung entsprechend des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Festsetzung der Grundflächengröße muss insgesamt weniger als 20.000 qm betragen (Anm.: kommt hier zum Tragen, da die Flächengröße des Plangebiets 4.942 m² beträgt).
- Bei einer Fläche im o. a. Sinne von 20.000 qm und weniger als 70.000 qm ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Anm.: kommt hier zum Tragen, da eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig ist. S. 15.2)
- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Gebiet der 2. Änderung des BPlans Nr.72 II „Wohnsiedlung Sundwig“ eine Fläche von 4.942 m². Die Änderung erfolgt für eine bereits bebaute Fläche, die als Mischgebiet ausgewiesen ist. Diese soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Art und Umfang der geplanten (Wohn-) Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NRW unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) befinden sich weder innerhalb noch in der Nähe des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt. Ein Störfallbetrieb befindet sich ebenfalls nicht in kritischer Nähe zu der geplanten Wohnnutzung.

Da somit die im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 entsprechend.

5. Städtebauliche Planung

Die „Siedlung Sundwig“ resultiert aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts. Das Siedlungsbild in der näheren und weiteren Entfernung zum Planänderungsgebiet wird von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt, die als Zweispänner ausgebildet sind. Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Rand der Siedlung. Die bisherige Nutzung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort hat mit seiner Bebauung die Gestaltungsmerkmale der Siedlung nicht aufgenommen, weshalb die vorliegende Planung auf eine bedarfsgerechte, moderne Wohnnutzung in städtischer Dichte ausgerichtet werden kann und die Formsprache der Siedlung nicht aufnehmen muss. Vielmehr nimmt die dichtere und modernere Bebauung Bezug zur jüngeren städtischen Bebauung in der Nähe des Stadtkerns.

In drei Wohngebäuden sollen ca. 59 Wohnungen entstehen. Ein Gebäude ist dreigeschossig, die beiden anderen sind zweigeschossig mit Nichtvollgeschoss. Insgesamt entsteht eine Wohnfläche von ca. 4.790 m². Die Wohnungsgrößen variieren von 50 bis 100 m² Wohnfläche.

Alle Gebäude werden mit Flachdach, bzw. flachgeneigtem Dach errichtet. Um die Ansicht der vier Geschosse (Untergeschoss und drei Geschosse, bzw. zwei Geschosse plus Nicht-Vollgeschoss) von der Fichtestraße aus nicht unverhältnismäßig großdimensioniert erscheinen zu lassen, werden die Gebäude um mindestens zehn Meter von der Gehwegkante zurückgesetzt. Die notwendigen Kfz. Stellplätze werden auf diesem zehn Meter breiten Abstandsstreifen angelegt.

Die Zufahrt erfolgt über die Fichtestraße. Zusätzliche Stellplätze werden im „Innenhof“ angelegt, mit Zufahrt von der Zeppelinstraße aus. Nach den Planungen des Vorhabenträgers befinden sich in den Untergeschossen der Gebäude weitere Stellplätze (Garagen).

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die erforderliche Infrastruktur ist in der Zeppelinstraße enthalten.

Nur die notwendige Fläche für Gebäude und Stellplätze wird versiegelt; die übrige Fläche wird als unversiegelte Grundstücksfläche festgesetzt, die gärtnerisch bepflanzt und gepflegt wird. Der Spielplatz wird in diese unversiegelte Grundstücksfläche integriert.

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden berücksichtigt. Um die Ausbildung von Hitzeinseln durch Versiegelung zu unterbinden werden die Dächer der Gebäude begrünt und die Stellplatzfläche im „Innenhof“ von einem großkronigen Baum verschattet.

Eine Dachbegrünung wird vorgeschrieben. Auf sie wird nur verzichtet, wenn dort Photovoltaikanlagen installiert werden die zu einer CO2 Einsparung führen.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

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

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiterentwickelt werden soll. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

sind in den allgemeinen Wohngebieten 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 auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl

Für alle Baugebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten verdichteten Bebauung abgestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet nicht die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze.

Für die allgemeine Wohngebiete WA wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei und zwei Geschosse festgesetzt. In den Wohngebieten, in denen zwei Geschosse festgesetzt sind, ist die Möglichkeit eines Nicht-Vollgeschosses gegeben.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Planungskonzept sieht ein Wohngebiet mit Gebäuden vor, deren Höhenentwicklung die benachbarten zweieinhalbgeschossigen Doppelhäuser mit Satteldach nicht wesentlich überragt. Die Höhenregelungen nehmen damit Bezug auf die Nachbarbebauung und dienen der Integration. Unmäßige Dachaufbauten werden nicht ermöglicht. Die Geländebewegung im Baugebiet wird berücksichtigt.

Die Höhenentwicklung von Gebäuden soll mit Hilfe von Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (Gebäudehöhen) geregelt werden. Hierzu erfolgt entsprechend des Planungskonzeptes die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit dem Bezugspunkt Gesamthöhe über Normalnull (NN). Die Höhenfestsetzung ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

Darüber hinaus dienen die Höhenbeschränkungen in Verbindung mit der entsprechenden Anordnung der Baufenster (vgl. Kap. 6.3.) auch dazu, Verschattungen der Gebäude untereinander zu minimieren, um hierdurch gute Voraussetzungen für passive Solargewinne zu schaffen.

Bezugspunkt (BZP) für Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß in Meter über Normalnull (NN) für die überbaubaren Flächen (Baufenster) vorgegeben und sind damit exakt definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe der höchste Punkt des Daches, bzw. der darauf befindlichen Aufbauten anzusehen.

Ausgenommen von der Festsetzung der Gebäudehöhen sind Photovoltaikanlagen. Diese Anlagen sind bei der Feststellung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

6.3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern fest. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, ein bedarfsgerechtes Wohnquartier in städtischer Dichte zu entwickeln.

6.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise wird vermieden. Gleichzeitig wird die Positionierung der Gebäude unter Berücksichtigung von Besonnung und Verschattung definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der Vorhabenplanung und greift die planerische Zielsetzung auf.

6.3.3 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, wenn sie entsprechende Auflagen einhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1. Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind mit einer Oberfläche aus Putz oder Klinker im Farbspektrum hellbeige, hellgrau oder weiß mit Orientierung an entsprechenden RAL-Farben auszuführen.

Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Fassadenfarbe der vorhandenen Gebäude im näheren Umfeld. Die Vorgaben berücksichtigen darüber hinaus die derzeit im Geschosswohnungsbau häufig zur Anwendung kommenden Oberflächenmaterialien Putz und Klinker und deren übliche Farbgebung (helle Farbtöne).

Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig, um eine Fassade entsprechend gestalterisch gliedern zu können. Denkbar ist zum Beispiel der Einsatz von Holz oder Ziegel für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente oder bei der gestalterischen Absetzung von einzelnen Bauteilen.

7.2. Dachform

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Baugebietes werden aus ökologischen und klimatischen Gründen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als fünf Grad festgesetzt. Diese Dächer sind geeignet eine Dachbegrünung zu tragen, die ökologisch und klimatisch wirkungsvoll dem starken Versiegelungsgrad entgegensteht und den Abfluss des Regenwassers verlangsamt.

7.3. Einfriedungen

Das planerische Konzept für das Baugebiet sieht die Anlage von Stellplätzen an der Grundstücksgrenze entlang der Fichtestraße vor. Ein Überfahren der Grundstücksgrenze auf die Fichtestraße außerhalb der Zufahrten ist nicht zulässig (s. 8.5. Grundstückszufahrten). Im

Rahmen der Verkehrsbewegungen können Blendwirkungen auf die öffentliche Verkehrsfläche der Zeppelinstraße und der Fichtestraße auftreten. Um ein Überfahren der Grundstücksgrenze und die Blendwirkung auszuschließen, sind Einfriedungen privater Baugrundstücke, die als Stellplätze festgesetzt sind, in ihrer Beschaffenheit und Höhe so auszuführen, dass sie nicht von Kfz in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche überfahren werden können. Die Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 0,8 m zu errichten und so auszuführen, dass eine Blendwirkung auf die öffentliche Verkehrsfläche ausgeschlossen ist. Ausgenommen sind die Zufahrten.

8. Verkehr / Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

Über die bestehenden Straßen, Zeppelinstraße und Fichtestraße, ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Planungsbedingte Störungen im Umfeld sind durch das zukünftige Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Die Hauptstraße (L682) ist ca. 200 Meter entfernt gelegen. Diese Straße führt durch den Stadtkern und weiter über die Märkische Straße (B 7) zur Autobahnanschlussstelle der A 46.

Die Stadt Hemer plant den Bau eines Kreisverkehrs im Knotenpunkt Zeppelinstraße / Fichtestraße / Friedensstraße. Die hierfür benötigte Verkehrsfläche liegt zu einem geringen Teil, ca. 10 m², im südwestlichen Teil des Baugebietes.

8.2. Radverkehr

Die Hauptstraße ist Bestandteil des landesweiten Radwegenetzes. Diese Straße führt, zusammen mit dem selbständig geführten Geh- und Radweg auf der ehemaligen Eisenbahntrasse den Radverkehr gesichert in den Stadtkern. Dort befindet sich der Anschluss an das städtische Radwegenetz; von dort sind weiterführende Schulen und Freizeiteinrichtungen mit dem Rad über gesicherte Wege erreichbar.

8.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestellen an der Zeppelinstraße und der Hauptstraße stellen den Anschluss an das ÖPNV-Netz dar. Insbesondere die Haltestellen an der Hauptstraße werden von einer Regionalbuslinie und drei Stadtlinien angefahren.

8.4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb entsprechend gekennzeichnete Flächen zulässig. Im Bebauungsplan werden die Flächen für Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Garagen sind nicht zulässig.

Garagen sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überbaubare Grundstücksflächen sind als Baufelder festgesetzt. Die Garagen sind somit in den Gebäuden unterzubringen.

Carports sind wie Garagen zu behandeln, da sie nach der gültigen Sonderbauverordnung als offene Kleingarage gelten und entsprechenden garagentypischen Anforderungen genügen

müssen. Demnach gelten für Carports auch in diesem Bebauungsplan die gleichen Anforderungen wie für geschlossene Garagen.

8.5. Grundstückszufahrten

Das geplante Vorhaben sieht zwei Grundstückszufahrten zur Erschließung der Stellplätze, bzw. der Garagen vor. Eine Zufahrt erfolgt über die Zeppelinstraße und eine weitere Zufahrt über die Fichtestraße. Um zu verhindern, dass diese Zufahrten das Verkehrsgeschehen an dem Knoten Zeppelinstraße / Fichtestraße negativ beeinflussen, werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, festgesetzt. Die Zufahrten sind somit nur in ausreichender Entfernung vom Verkehrsknoten zulässig.

8.6. Leitungsrechte

Im südöstlichen Teil des Baugebietes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hemer in einer Breite von drei Metern im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Erhalt der Leitungstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum/Leitung bzw. Schutzmaßnahmen bei Überbauung zu beachten.

Weitere Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hemer werden durch die Verlagerung der Ortsnetzstation nicht begründet, da die Ortsnetzstation an der Grenze des Baugebiets festgesetzt ist. (Punkt 10.2.)

Im südöstlichen Teil des Baugebietes sind Leitungsrechte zugunsten des Gasversorgers festgesetzt. Außerhalb des Bebauungsplanes befindet sich in der Zeppelinstraße eine Erdgashochdruckleitung (L.-Str. 00778 DN 150 DP 16). Der erforderliche Schutzstreifen verläuft in einer Breite von 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungssachse) und liegt teilweise im Baugebiet.

9. Begrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung tragen den zunehmend in der Bedeutung steigenden klimatischen und ökologischen Bedingungen Rechnung. Sie bedingen eine weniger starke Aufheizung des Baugebietes durch Sonneneinstrahlung und sie tragen der Speicherung und des verzögerten Abflusses von Regenwasser Rechnung.

9.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptbaukörpern mit einer Dachneigung weniger fünf Grad sollen im künftigen Wohngebiet oberhalb des obersten Geschosses begrünt werden. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll mindestens 15 cm betragen. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das begrünte Flachdach abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung nur wenig kühle Luft entzogen. Ausgenommen von

der Festsetzung sind Bereiche für erforderliche technische Einrichtungen, z. B. Aufzüge und Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaikanlagen.

9.2. Anpflanzung von Bäumen

Die Baumfestsetzungen dienen insbesondere dem Klimaschutz. Die Baumkronen verhindern die Besonnung versiegelter Flächen und vermindern deren Aufheizung. Über die Blätter erfolgt die Verdunstung von Wasser. Durch den Übergang des flüssigen Wassers in den Blättern in den gasförmigen Zustand entsteht Verdunstungskälte, die ebenfalls zu einer Reduzierung der Umgebungstemperatur beiträgt. Die reduzierte Versiegelung der Dachflächen sowie die Baumpflanzungen können kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

Hinsichtlich der Baumpflanzung ist ein Pflanzbeet anzulegen von mind. 2 m Breite und 4 m Länge. Die Pflanzgrube hat eine mind. Tiefe von 1,5 m. In diesem Beet ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mittig zu pflanzen der aus der „Zukunftsbaumliste Düsseldorf“ auszuwählen ist und der Kategorie 1 zugeordnet wurde. Bei diesen Bäumen handelt es sich von der Stadt Düsseldorf getestete Baumarten, die den zukünftigen Stressfaktoren in der Stadt gewachsen scheinen, dies sind u. a. Klimawandel, Feinstaub, Trockenheit, Streusalz. Da es sich bei der Parkplatzfläche um eine vollversiegelte Fläche handeln wird, ist dies eine geeignete Auswahl, um einen zukunftsfähigen Baum zu pflanzen, der an diesem Standort eine möglichst hohe Lebenserwartung hat. Das Pflanzbeet sollte nicht zu knapp bemessen werden, damit eine ausreichende Bewässerung des Baumes möglich ist, die Wurzeln sich entsprechend ausbreiten können und eine ausreichende Standsicherheit gewährleisten können. Das übrige Pflanzbeet kann mit Sträuchern, Bodendeckern oder Blumenrabatten gestaltet werden. Die Bäume sind fachgerecht unter Beachtung der nachfolgenden Pflanzarten-Liste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzarten-Liste ist in der Planzeichnung unter III Textliche Festsetzungen Nummer 3.6 aufgeführt.

9.3. Unversiegelte Grundstücksflächen

Um eine weitere Versiegelung des Plangebietes 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 wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Steingärten) ist unzulässig.

Die Anlage einer Spielplatzfläche ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Wasser und Abwasser

Das gesamte Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser kann grundsätzlich über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Hauptversorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und müssen somit nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungen im Mischsystem entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und der schon vor 1996 bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Falls die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen zukünftig genutzt werden, so ist für diese Leitungen von Sachkundigen nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1610) auf deren Zustand und Funktionsfähigkeit prüfen zu lassen.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

10.2. Stromversorgung

In dem Gebäude der Zeppelinstraße 66 befindet sich eine 10 KV Ortsnetzstation, die für die Stromversorgung außerhalb des Baugebietes notwendig ist. Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird die Ortsnetzstation im Bauplanung festgesetzt.

10.3 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. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechts ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind das Klima schützende Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Auch wenn es sich hier um einen Bebauungsplan handelt, der hauptsächlich eine veränderte Bebauung im Bestand regelt und keine Veränderung der nicht versiegelten Flächengröße zulässt, erfolgt keine planungsbedingte, negative Klimabeeinträchtigung. Die in 9. (Begründung) getroffenen Festsetzungen fördern die klimaschonende Entwicklung im Baugebiet. Über die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz hinaus werden keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

Fernwärme ist im Baugebiet nicht nutzbar. Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammen-

hang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Hemer (Wuppertalinstitut für Klima, Umwelt, Energie GmbH und BET Aachen, März 2012) werden die Handlungsfelder Energie und Verkehr definiert. Die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung nimmt auf diese Handlungsfelder keinen negativen Einfluss.

Das Klimaschutzkonzept kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

12. Immissionsschutz

12.1. Lärm

Das Gutachten der ITAB GmbH Dortmund zu den Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet Nr. 72 II „Wohnsiedlung Sundwig“, 2. Änderung, 2020, gibt die Beurteilung der Immissionen durch Verkehrslärm vor.

Danach ist an den Straßen zugewandten Fassaden der projektierten Häuser an der Straße „Zeppelinstraße“ tagsüber ein Beurteilungspegel von 60 bis 65 dB(A) zu erwarten. Diese Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags um maximal 10 dB(A). Die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden maximal um 6 dB(A) überschritten.

An den Straßenzugewandten Fassaden der Häuser an der „Fichtestraße“ sind tagsüber Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) (Grundstück A) zu erwarten. Diese Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags um maximal 10 dB(A). Die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden maximal um 6 dB(A) überschritten.

In der Norm DIN 4109 sind die Grundlagen zur Beurteilung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes festgelegt. Danach ist der Außenlärmpegel zur Tageszeit zu ermitteln. Eine Regelung für die Nachtzeit ist nicht vorgesehen. Insofern beziehen sich erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz für das allgemeine Wohngebiet nördlich der „Zeppelinstraße“ auf die Tagzeiten gemäß DIN 4109 und die Orientierungswerte für die Nachtzeit auf die DIN 18005.

Um die Wohnnutzung zu schützen werden in der Planzeichnung Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) zum Schutz des Außenwohnbereichs festgesetzt. Der Schutz des Innenwohnbereichs erfolgt entsprechend der DIN 18005 durch eine textliche Festsetzung des passiven Schallschutzes für Gebäudeöffnungen.

Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionswerte in Bezug auf die Wohnnutzung wurden 4 Lärmpegelbereiche gebildet (s. Übersichtsplan nachrichtliche Darstellung Lärmpegel auf der Planzeichnung). Bezogen auf diese Bereiche werden die erforderlichen Schalldämm-Maße ermittelt. Im Plangebiet werden für jeden Lärmpegelbereich entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzungen sind unter III Textliche Festsetzungen, Punkt 3.7, auf der Planzeichnung aufgeführt.

Das Gutachten kann im Fachdienst 611 Stadtplanung und Umwelt der Stadt Hemer eingesehen werden.

12.2. Luftschadstoffe

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissions-trächtigen Wohngebietes in ein vorwiegend ebenfalls durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, potentiell auftretender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier bezüglich der Verkehrsimmissionen von näher zu betrachtender Relevanz.

13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Denkmalpflegerische sowie archäologische Belange sind nicht betroffen und haben somit keine Auswirkungen. 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 Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Innerhalb des Plangebietes können im Massenkalk Spaltfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, 0251 991 05; christian.pott@lwl.org).

14. Altlasten

Im Plangebiet wird beim Märkischen Kreis keine Altlastenverdachtsfläche geführt.

15. Umweltbelange

15.1. Schutzgebiete

Obwohl sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Wassergewinnung „Westig“ der Stadtwerke Iserlohn befindet, ist entsprechend des Auszugs aus der „APP_Umwelt Plus“ des Märkischen Kreises hier kein Wasserschutzgebiet vorhanden. Es sind keine Schutzgebiete mit Bezug auf Umweltbelange ausgewiesen. Eine Baumschutzsatzung gibt es für das Plangebiet nicht.

15.2. Umweltrecht

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine durch Umweltrecht gesetzlich geschützten Bereiche. Bestandteil dieser Begründung ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, die das Umweltrecht ausführlich darstellt.

Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf welche die Durchführung des Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung erheblicher Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichts regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Gemäß § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hat die zuständige Behörde festzustellen, ob nach den §§ 6 bis 14 für das geplante Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Der Gesetzgeber unterscheidet Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und Vorhaben, bei denen eine förmliche UVP nur durchzuführen ist, wenn eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Für beide Kategorien sind Schwellenwerte festgelegt, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind.

Nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ Nr. 18.8 ist das Vorhaben aufgrund seiner geringen Größe von ca. 5.000 m² nicht UVP-pflichtig, noch unterliegt das Vorhaben einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls.

Zum vorliegenden Bebauungsplan muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Umweltbelange werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht berührt. Wesentliche Veränderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht zugelassen. Daher ist ein Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen nicht erforderlich. Eine städtebauliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist nicht notwendig.

15.3 Artenschutzprüfung (ASP)

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung). Wenn im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder für die Genehmigung eines Vorhabens eine andere naturschutzrechtliche Prüfung stattfindet, sollte die ASP soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Die Artenschutzprüfung befindet sich als Bestandteil dieser Begründung im Anhang.

16. Realisierung

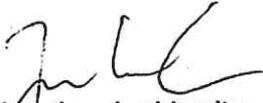
16.1 Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der städtischen Planungen hinsichtlich eines Kreisverkehrs (Punkt 8.1.) beabsichtigt die Stadt Hemer eine ca. 10 m² große Fläche im südwestlichen Teil des Baugebietes zu erwerben. Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

16.2. Städtebauliche Vertrag / Kosten

Zur Förderung, Umsetzung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere der Schaffung der planungsrechtsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des beschriebene Vorhabens ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hemer und einem privaten Vorhabenträger abgeschlossen werden. Der Vertragsgegenstand regelt die Erstattung von verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten gemäß § 11 Satz 2 Nr. 3 BauGB.

Hemer, August 2020
61 26 04 – 2.Änd. 72 II



Sebastian Junklewitz
Fachbereichsleiter

Anlagen:

- Übersichtsplan 72 II, 2. Änderung
- Bebauungsplanänderungsentwurf zur Auslegung