

Stadt Arnsberg | Stadtbezirk Neheim



## 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

## **Inhalt**

- 1. Anlass und Zielsetzung der Planung**
- 2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | Planverfahren**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
- 5. Planinhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide"**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise | überbaubare Grundstücksflächen | Stellung baulicher Anlagen
  - 5.4 Verkehrsflächen und Erschließung
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
  - 5.6 Führung von Versorgungsleitungen
  - 5.7 Pflanzgebote und -bindungen
- 6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung**
  - 6.1 Dachausbildung
  - 6.2 Fassadengestaltung | Gestalterische Einheit
- 7. Umweltschützende Belange**
  - 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 7.2 Artenschutz
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**
- 11. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung**
- 12. Umsetzung | Kosten**

## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

---

Der Stadtteil Neheim ist als Wohnstandort mit seinen urbanen Qualitäten einer der bedeutendsten und attraktivsten Siedlungsschwerpunkte der Gesamtstadt Arnsbergs. Dies ist anhand der erteilten Baugenehmigungen und der seit Jahren recht stabilen Einwohnerzahl ablesbar. Derzeit liegt die Einwohnerzahl (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) bei 23.922 (Stand: 31.12.2015).

Der im Nordwesten gelegene Ortsteil Bergheim zeichnet sich vor allem durch seine landschaftlich reizvolle Umgebung und Lage sowie seine gleichzeitige Innenstadtnähe aus. Das Ende der 90er Jahre entstandene Neubaugebiet "Bergheimer Heide" - das an Alt-Bergheim anknüpft - entwickelte sich zu einem beliebten Wohngebiet und weist nur noch wenige Baulücken auf.

Auf einer Fläche, für die der alte Bebauungsplan NH 116 "Bergheimer Heide" ursprünglich ein Altenpflegezentrum vorsah bzw. festsetzte, wurde im Rahmen der 3. Änderung bereits eine Nachverdichtung vorgenommen, da auf dem Markt der stationären Pflegeeinrichtungen in den letzten Jahren ein Sättigungseffekt zu verzeichnen ist, der sich aus neu errichteten Anlagen sowie sich zunehmend verändernden Konzepten ergibt.

Von vier Bauherren wurde an diesem Standort gemeinsam die Baugruppe Werdener Hof entwickelt und realisiert. Wesentliche Grundidee dieser Baugruppe war es, gemeinschaftlich und mit hoher Kostentransparenz das Thema "Bauen" zu meistern. Zwischen 2011 und 2013 entstand hier ein städtebauliches Ensemble aus vier zweigeschossigen Wohngebäuden in energieeffizienter Holztafelbauweise.

Die Kath. Kirchengemeinde St. Johannes Baptist Neheim beabsichtigt nun, auf der Fläche in Verlängerung der Baugruppe Werdener Hof und im Bereich um das Gemeindezentrum, Flächen, die sie für eigene Zwecke nicht mehr benötigt, einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Standort zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastrukturausstattung in fußläufiger Nähe aus, der besonders junge Familien anspricht. Im Umfeld befinden sich neben kirchlichen Einrichtungen ein Kindergarten, Spielplätze, die Grundschule St. Josef-Bergheim, ein Lebensmittelmarkt (als Nahversorger) mit Kiosk und Imbiss, eine Gaststätte, ein Friseur, eine Fahrschule sowie öffentliche Grünflächen.

Die infrage kommenden Flächen sind im Sinne der Innenentwicklung für Wohnen besonders gut geeignet.

## 2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

---

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet umfasst von der Gemarkung Neheim-Hüsten, Flur 4 die Flurstücke Nr. 814 tlw., 1715 tlw., 1774, 1776 tlw. sowie von Flur 53 die Flurstücke Nr. 86, 87, 88, 89, 90, 175, 368 tlw., 375 tlw. und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- in nördlicher Richtung durch den Grünzug und der Baugruppe Werdener Hof,
- in südlicher Richtung durch die Grundschule St. Josef-Bergheim,
- in westlicher Richtung durch die vorhandene Bebauung an der Widukindstraße und den Fuß- und Radweg,
- in östlicher Richtung durch die vorhandene Bebauung am Iringweg .

Die genaue Lage und Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | Planverfahren

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellt diesen Bereich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

In dem seit 25.06.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg ist der nord-östliche Teilbereich des Plangebietes in Verlängerung der Baugruppe Werdener Hof als Wohnbaufläche und der nord-westliche Teilbereich um die Kirche und das Gemeindezentrum als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchliche Einrichtung" dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt Quartierszentrum aus der Rahmenplanung Bergheim von 1992

Der rechtskräftige Bebauungsplan NH 116 "Bergheimer Heide" (s. Abb. 2) setzt für den nord-östlichen Teilbereich bereits Wohnnutzung in Form eines abgewinkelten Baufensters fest, das sich zum Gemeindezentrum und der Kirche nach Süden hin öffnet. Die dem Bebauungsplan NH 116 "Bergheimer Heide" zu Grunde liegende Rahmenplanung aus dem Jahre 1992 (siehe Abb. 1) verfolgte damals noch die städtebauliche Intention, an dieser Stelle ein Quartierszentrum mit Läden zu entwickeln und gleichzeitig den öffentlichen Grünzug in dieses Zentrum hineinzuführen. Diese Planungsabsicht wurde jedoch nur teilweise in den Bebauungsplan übernommen.

Der nord-westliche Teilbereich in unmittelbarer Nähe des Gemeindezentrums ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchliche Einrichtung" festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist demnach hier bislang nicht zulässig.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" soll daher eine Wohnbebauung auf der Grundlage eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (s. Anlage 3) ermöglicht werden.

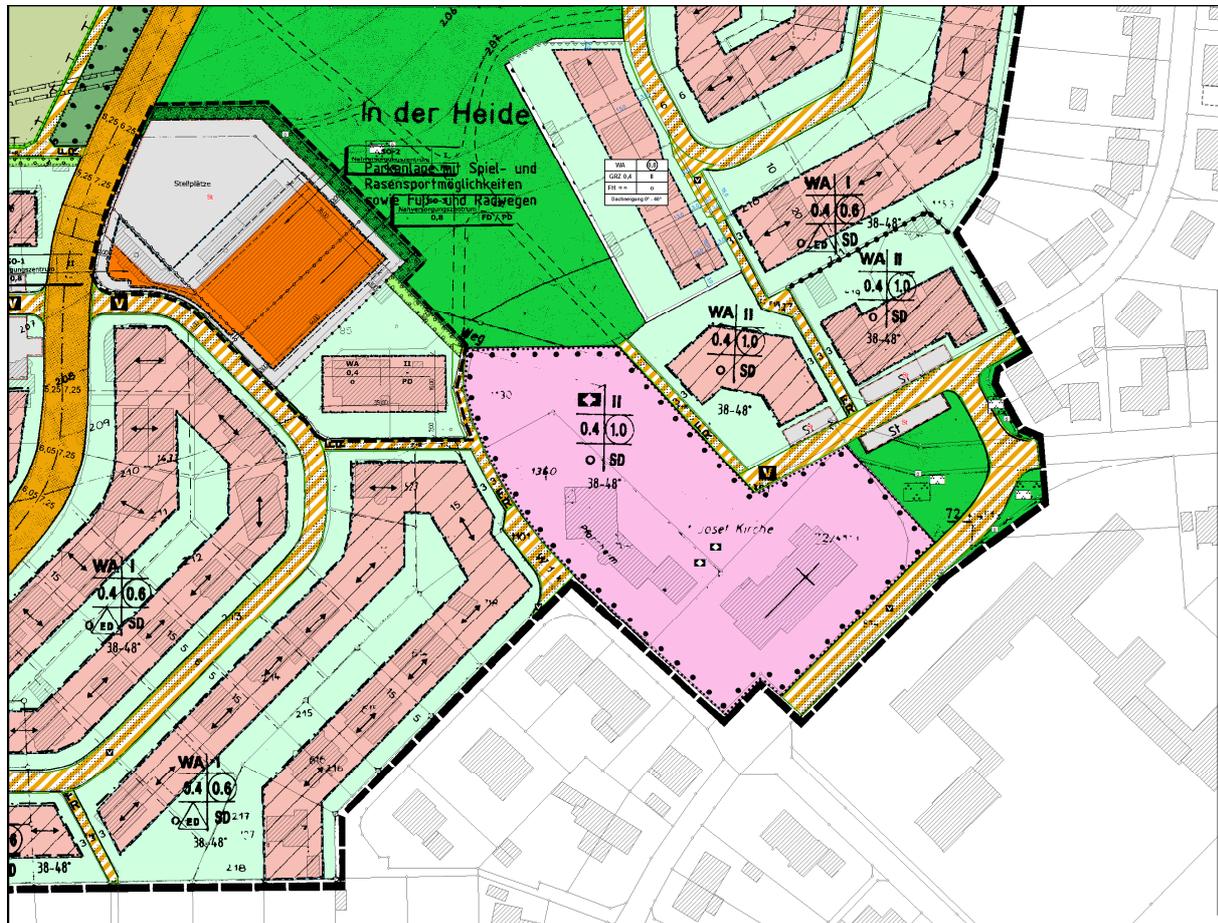


Abb. 2: Auszug aus den Bebauungsplänen NH 116 mit 1., 2. und 3. Änderung

Zur Anwendung kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB, welcher den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" definiert. Da für die 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Fallgruppe 1), ist weder eine Umweltprüfung noch ein Monitoring erforderlich. Das beschleunigte Verfahren stellt eine verfahrensmäßige Erleichterung und Verkürzung dar, da auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet und sofort die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden kann.

Der Ausschuss für Plänen, Bauen und Umwelt hat hierzu in seiner Sitzung am 16.06.2015 - nach Vorberatung durch den Bezirksausschuss Neheim am 15.06.2015 - den Beschluss zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" im Stadtbezirk Neheim gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst sowie gleichzeitig die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" fand im Zeitraum vom 20.07.2015 bis zum 20.08.2015 im Rathaus der Stadt Arnsberg, 5. Etage statt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer Zuständigkeit um Stellungnahme gebeten.



Widukindstraße fortgeführt und zu einem Anger mit einer zentralen Bauminsel als Platz- und Wendeanlage aufgeweitet.

#### ▪ **Baustruktur | Grundstücksparzellierung**

Entlang des Iringweges wird die Bebauungsstruktur der Baugruppe Werdener Hof fortgeführt, sodass hier 2 Baukörper auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 530 und 550 m<sup>2</sup> entstehen.

In Verlängerung der Widukindstraße gruppieren sich um die Angersituation 3 Baukörper auf Grundstücken mit einer mit Größe von ca. 500 bis 610 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Höhe der zukünftigen Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Baustruktur und wird auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

#### ▪ **Freiraum**

Die Bebauung im Bereich der Angersituation wird nicht unmittelbar bis an die Kirche herangeführt, sodass im rückwärtigen Bereich ein Freiraum entsteht, der nicht überbaubar ist und so weiterhin für Außenaktivitäten des Gemeindezentrums genutzt werden kann. Die vorhandene Grünverbindung wird bis dorthin fortgeführt und nimmt die wichtige Sichtachse von bzw. zur Bergheimer Kirche auf.

## **5. Planinhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide"**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### ▪ *Wohngebiet (WA)*

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei sollen auch solche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig sein, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Damit wird die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe, die auf einen gebietsbezogenen Einzugsbereich ausgelegt sind, ermöglicht.

Da das Gebiet der vorwiegenden Schaffung von Wohnraum dient, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Anlagen bzw. Nutzungen sind nicht als direkte Wohnfolgeeinrichtungen anzusehen und stellen keine unmittelbare Ergänzung der Wohnfunktion dar. Zudem geht von ihnen üblicherweise eine für das Plangebiet unzumutbare Störung aus. Auch sind sie von ihrem Charakter her nicht mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld des Plangebietes vereinbar.

#### ▪ *Fläche für Gemeinbedarf*

Der übrige angrenzende Bereich mit der Kirche, dem Gemeindezentrum, dem Parkplatz und dem Kirchvorplatz wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kirche bzw. kirchliche Einrichtung festgesetzt. Die Freiflächen der Kirche im Bereich des Iringwegs / Marienstraße werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete (TG 1 und TG 2) - entsprechend der unterschiedlichen Gestaltung - gesplittet.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieses entspricht der in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Dieses Maß gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und dass eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die textliche Festsetzung getroffen, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet bis zu dem Maß von 0,6 nur dann zulässig ist, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind. Mit dieser Maßnahme wird gem. § 1 a (2) BauGB die Bodenschutzklausel in die Bauleitplanung eingebunden und eine übermäßige Versiegelung des Baugebietes verhindert. Wasserdurchlässige Materialien, mit denen Zufahrten und Zuwegungen ausgefüllt werden können, sind beispielsweise wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl die Höhe der Gebäude in den Teilgebieten festgesetzt. Damit sich die neu entstehende Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt und dessen Charakter nicht beeinträchtigt, sieht der Bebauungsplan im Teilgebiet 1 und 2 eine zweigeschossige Bauweise (als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse) mit einer Höhenbegrenzung der Baukörper vor. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in dem Allgemeinen Wohngebiet von 10,0 m in TG 1 und TG 2 soll die Integration der Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch überhöhte Baukörper) erzielt werden.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in TG 2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll im rückwärtigen Bereich der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, da diese sich aufgrund Ihrer Größe nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen.

### **5.3. Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | Stellung baulicher Anlagen**

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung, die überwiegend geprägt ist durch freistehende Einfamilienhäuser, wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sogenannten "Baufenster" gestatten mit Bautiefen von 15 m in TG 1 und von 13,5 m bis 15 m in TG 2 und der Möglichkeit einer Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 2 m bei untergeordneten Bauteilen den notwendigen Spielraum für die Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin die Festsetzung, dass Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

### **5.4 Verkehrsflächen | Erschließung**

#### **▪ Äußere Erschließung | ÖPNV**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar an der Kirche an der Marienstraße in einer Entfernung von ca. 100 m (Buslinien: C 5 Neheim - Bergheim - Voßwinkel, 326 Neheim - Voßwinkel - Wimbern und N 5 Arnsberg - Neheim - Voßwinkel).

### ▪ **Innere Erschließung**

Die Dimensionierung der Fahrbahn der Erschließungsstraßen ist mit 4,75 m (zzgl. 0,50 m Rückenstützen) festgesetzt und damit ausreichend, da aufgrund der ausschließlichen Wohnbebauung bis auf Versorgungsfahrzeuge kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Die Wendeanlage in Verlängerung des Iringweges ist aufgrund des begrenzten Raumangebotes mit 8 x 10 m für die Befahrung eines Müllfahrzeuges nicht geeignet. Dies bedeutet, dass die Müllbehälter künftig im nord-östlichen Bereich des Iringweges angeordnet werden müssen.

Im Bereich der Angersituation auf der gegenüberliegenden Seite an der Widukindstraße ist eine Umfahrung mit Müllfahrzeugen möglich.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Telekommunikationsleitungen und Trinkwasser kann durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.

### ▪ **Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung**

Der § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) schreibt eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vor. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist der § 51 a LWG eine "sonstige Rechtsvorschrift" im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB, die nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unterliegt und somit zu beachten ist.

Das Plangebiet wurde bereits im Generalentwässerungsplan 2003 berücksichtigt und wird im Mischsystem entwässert werden.

## **5.6 Führung von Versorgungsleitungen**

Seit geraumer Zeit weist die Deutsche Telekom AG darauf hin, dass sie künftig in Neubaugebieten ihre Leitungen aus wirtschaftlichen Gründen oberirdisch verlegen will. Die Mehrkosten für eine gewünschte unterirdische Verkabelung habe daher die Gemeinde bzw. der private Erschließungsträger zu übernehmen. Im Rahmen der Berücksichtigung der städtebaulichen Belange ist jedoch eine oberirdische Verlegung in den Städten und Gemeinden seit Jahrzehnten nicht mehr als Standard anzusehen. Es sind nicht nur städtebauliche Gründe ("Verunstaltungen"), die einer oberirdischen Verlegung entgegenstehen, sondern durch diese Art der Verlegung wird auch das Interesse der Kommune als Wegebausträger nachhaltig berührt. So führt eine oberirdische Leitungsverlegung zu einer gravierenden Einschränkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeit im Bereich des Straßenraumes. Es wird daher gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB die planungsrechtliche Festsetzung getroffen, dass im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zulässig ist.

## **5.7 Pflanzgebote**

Bedingt durch die Lage des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung und der öffentlichen Grünfläche sind verschiedene Pflanzgebote im Geltungsbereich erforderlich.

### ▪ **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern auf den Baugrundstücken**

Um eine erkennbare Durchgrünung der Baugrundstücke zu erzielen, ist auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zudem sind mindestens 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Beschränkung einer flächenhaften Bepflanzung

auf das Mindestmaß von 5 % der Grundstücksfläche lässt den Grundstücksbesitzern genügend gestalterischen Spielraum für eigene Bedürfnisse, wie z. B für das Anlegen von Rasenflächen oder Gemüse- und Blumenbeeten. Des Weiteren geht ein solcher Grünanteil mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes konform und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Im Sinne einer praxisgerechten Anwendung wird für die Erfüllung des Pflanzgebotes gem. § 178 BauGB eine Frist von zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Gebäudes eingeräumt - nach spätestens 7 Jahren muss die geforderte Fläche überdeckt sein.

#### ▪ **Baumpflanzung im Bereich der Wendeanlage**

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes wird im Bereich der Wendeanlage (Anger) in Verlängerung der Widukindstraße ein Baumstandort festgesetzt, an dem ein hochstämmige, einheimischer, standortgerechter Laubbaume zu pflanzen ist. Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, muss dieser zentrale Baum im Bereich der Wendeanlage einen Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - aufweisen.

Die im Plan angeführte Pflanzliste ist als Empfehlung anzusehen und keinesfalls als abschließend bzw. verbindlich zu betrachten. Andere heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume, die nicht in der Liste aufgeführt sind, können selbstverständlich auch angepflanzt werden.

#### ▪ **Fortführung des Grünzugs und Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Fußwege**

Der vorhandene Grünzug wird in Verlängerung des Werdener Hofes in einer Breite von 5 m als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche parallel zum Fuß- und Radweg fortgeführt. Es soll damit sichergestellt werden, dass die Einfriedungen der beiden geplanten Baugrundstücke nicht unmittelbar an den öffentlichen Weg angrenzen und diesen zu stark eingrenzen.

Die vorhandene Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges im Grünzug wird bis zum Parkplatz ergänzt und an markanten Kreuzungssituationen werden weitere Baumstandorte festgesetzt.

#### ▪ **Buchenhecke als Einfriedung**

Im Teilgebiet 1 wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (an der öffentlichen Grünfläche) und im Teilgebiet 2 wird entlang der rückwärtigen (am Fuß- und Radweg) und seitlichen Grundstücksgrenze eine einreihige Buchenhecke mit mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter mit einer Höhe bis zu 1,60 m festgesetzt. In die Hecke können Metallzäune (Drahtflecht- oder Stabgitterzäune) mit der gleichen Höhe integriert oder kombiniert werden. Mit diesem Pflanzgebot soll aus stadtgestalterischen Gründen entlang des öffentlichen Fußweges eine Homogenität in Bezug auf die Einfriedung erzielt werden und es soll verhindern, dass nicht standortgerechte, heimische Pflanzen wie z. B. Scheinzypressen zum Einsatz kommen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung**

---

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Hiermit soll eine harmonische Gestaltung des Baugebietes erzielt werden, die Bezug auf die vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung nimmt.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden Bauherr und Architekt veranlasst, innerhalb der vorgegebenen Materialien und Formen eine zeitgemäße Architektur zu schaffen. Ziel ist es, dass sich die einzelnen Gebäude in den Kontext der engeren Nachbarschaft und der weiteren Umgebung einfügen und so eine schnellere Akzeptanz schaffen. Es werden deshalb Re-

gelungen in Bezug auf die Dachausbildung, die Fassadengestaltung und die Einfriedung getroffen.

## 6.1 Dachausbildung

### ▪ Teilgebiet 1 (TG 1)

Entsprechend der stadtgestalterischen Zielsetzung, ein qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier mit einer modernen, zeitgemäßen und homogenen Architektursprache zu entwickeln, sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" im Teilgebiet 1 nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Durch die konkrete Festlegung des Flachdaches soll u.a. gewährleistet werden, dass in Bezug auf die Dachausbildung die Architektursprache der Baugruppe Werdener Hof in ähnlicher Weise fortgeführt und realisiert wird.

Die Festsetzungen gelten auch für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

### ▪ Teilgebiet 2 (TG 2)

In Teilgebiet 2 ist als Dachform nur das Satteldach bis 40° Dachneigung zulässig.

## 6.2 Fassadengestaltung | Gestalterische Einheit

Als Außenwandflächen sind glatte oder homogen strukturierte Putze oder Schlämme sowie Beton, helles Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Nicht zulässig sind regional untypische rote bis rotbraune Klinkerfassaden sowie strukturierte Putze und bossierte, keramische oder glasierte Materialien / Fassadenverkleidungen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen besonders wichtig. Es soll künftig verhindert werden, dass durch unterschiedliche Gebäudehöhen, nicht zueinander passende Materialien (Fassade und Dach) und Farben die städtebauliche und architektonische Einheit gestört wird.

## 7. Umweltschützende Belange | Ausgleichsmaßnahmen

---

### 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen dann jedoch im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UVP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche festsetzen. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" trifft dies mit einer Größe von ca. 13.000 m<sup>2</sup> zu. Entsprechend den verfahrensmäßigen Erleichterungen des § 13 a BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

### 7.2 Berücksichtigung des Artenschutzes

Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde durch die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Baptist das Planungsbüro Bühner, Arnsberg, beauftragt.

Das Bauvorhaben liegt im 2. (nord-östlichen) Quadranten des Messtischblattes 4513 Arnsberg-Neheim. Innerhalb dieses Messtischblattes 4513 Arnsberg-Neheim (gemäß den Grunddaten

des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), für das aktuell 14 streng geschützte und planungsrelevante Arten nachgewiesen sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Tierarten. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe 1) wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf alle im Messtischblatt Arnsberg nachgewiesenen streng geschützten Tierarten behandelt. Angesichts der Lage des Gebietes und des vollständigen Fehlens potenzieller Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten eindeutig auszuschließen.

Auf Grundlage der Prüfung (November 2014) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan als unbedenklich einzustufen ist. Eine intensive Prüfung ist nicht erforderlich.

## 8. Altlasten

---

Im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

## 9. Denkmalschutz

---

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder beweglichen Denkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Arnsberg als Unterer Denkmalbehörde so wie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

---

Die Grundstücke, die künftig Wohnbauland werden, befinden sich im Eigentum der Kirche. Einzelne Parzellen (Wege etc.) sind Eigentum der Stadt. Auf Basis der Planung muss im Detail eine Anpassung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse vorgenommen werden.

## 11. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

---

Zahl der Baugrundstücke	ca. 5	
Überbaubare Grundstücksfläche (WA)	1,239 m <sup>2</sup>	9,6 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.493 m <sup>2</sup>	11,5 %
Fläche für den Gemeinbedarf	6,305 m <sup>2</sup>	48,7 %
Verkehrsfläche	3,678 m <sup>2</sup>	28,4 %
Öffentliche Grünfläche	228 m <sup>2</sup>	1,8 %
Summe	12.943 m <sup>2</sup>	100 %

## **12. Umsetzung | Kosten**

---

Die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 116 "Bergheimer Heide" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Zwischen der Stadt und der Katholischen Kirche St. Johannes Baptist wird nach den Kriterien des städtischen Bodenmanagements ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu Kostenübernahmen und zur Erschließung beinhaltet. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass die zeitgemäße moderne Architektursprache der Baugruppe Werdener Hof auf der östlichen Teilfläche fortgesetzt wird und sich dies in Bezug auf Kubatur, Materialität, Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung des Freiraums auch widerspiegelt. Entsprechend besteht hier die Pflicht, mit einem Architekten zusammen zuarbeiten und die Verpflichtung zur Teilnahme an der Bau- und Gestaltungsberatung der Stadt Arnsberg.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch ein beauftragtes Ingenieurbüro realisiert. Hierzu wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Arnsberg, im Dezember 2015

Martina Bergmeier  
Stadtplanerin