**Stadt Arnsberg
Fachdienst Planungsbüro**

**Begründung
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes
NH 19 „Schüngelstraße“**

Stadtbezirk Neheim
Mai 2005

Gliederung

- 1. Anlass und Zielsetzung der Planung**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 4. Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption**
- 5. Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 5.4. Innere Erschließung, Stellplätze**
- 6. Äußere Erschließung und ÖPNV**
- 7. Belange des Landschaftsschutzes / ökologische Belange**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Altlasten**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Flächenbilanz**

Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Wohnungsmarkt in Arnsberg ist im Gegensatz zu dem der Nachbargemeinden sehr heterogen. Neben dem Bedarf an Wohnbauland für den Eigenheimbau, dem die Stadt Arnsberg in den letzten Jahren verstärkt mit der Entwicklung von Wohnbauflächen Rechnung getragen hat, ist die Förderung des innerstädtischen, urbanen Wohnens ein weiteres Aufgabenfeld, um den Bürgern ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum bereitzustellen.

Die Stadt Arnsberg hat dazu Handlungsempfehlungen für die Zukunft des Wohnens in der Stadt erarbeitet. Dabei kommt der Schaffung einer besseren Angebotsstruktur für "Klein-Haushalte" eine besondere Rolle zu. Speziell bei älteren Menschen ist der Handlungsbedarf groß, da nachfragegerechter Wohnraum nur begrenzt zur Verfügung steht.

Die Fläche südlich des Möhnfriedhofs in Neheim stellt ein Potenzial dar, auf dem sich die Vorstellungen von einem überschaubaren und ruhigen Wohnquartier, das zentrumsnah liegt, realisieren lassen. Der Stadtbezirk Neheim, als einwohnerstärkster Wohnstandort in Arnsberg, besitzt alle erforderlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und ist ein attraktiver Wohnstandort in der Stadt. Er soll sich in Zukunft in diesem Bereich noch weiter qualifizieren und stabilisieren.

Auf dem städtischen Grundstück, das ursprünglich als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen war, soll Wohnungsbau entstehen, der die Zielgruppe der Senioren ebenso wie die der Familien ansprechen soll.

Die Fläche steht für die gewünschte Nutzung zur Verfügung, weil sich das lehmige Erdreich in dem Bereich für eine weitere Friedhofsnutzung als ungeeignet herausgestellt hat. Nach Ablauf der bestehenden Belegungsrechte soll sich der Friedhof zu einem zentrumsnahen Park entwickeln.

Eine Erweiterungsmöglichkeit in die Flächen des Möhnfriedhof hinein ist zurzeit nicht vorgesehen, soll aber – um die langfristigen Optionen offen zu halten - bei der Erschließungskonzeption berücksichtigt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 19 "Schüngelstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese neue Wohnbauflächenentwicklung in Neheim geschaffen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das gut 0,9 ha umfassende Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtbezirkes Neheim und ist somit nur wenige Meter vom Arnsberger Wald entfernt. Andererseits befinden sich Versorgungseinrichtungen in der Nähe und die Neheimer Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Nördlich der Fläche befindet sich der Möhnfriedhof, der sich nach Ablauf der Belegungsrechte zu einem städtischen Park entwickeln soll.

Die Fläche wird heute teilweise als Lagerplatz für die technischen Dienste des städtischen Grünflächenmanagements genutzt. Im westlichen Teil befindet sich eine extensiv genutzte Wiese und im östlichen Teil hat sich in der Vergangenheit eine Strauch- und Baumstruktur entwickelt. Bei diesem Teil der Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz.

Unmittelbar an der Straße „Alter Holzweg“ liegt der öffentliche Parkplatz für die Friedhofbesucher, der in eine 4 m breite Zufahrt zum Friedhof übergeht. Die geteerte Oberfläche ist stark erneuerungsbedürftig. Entlang des Weges stehen einige Bäume.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 367 tlw. , 223, 232/1tlw. und 590 der Flur 18 der Gemarkung Neheim-Hüsten. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt ca. 0,9 ha.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Im Norden** durch den Möhnefriedhof,
 - **im Osten und Westen** durch die vorhandenen Baugrundstücken,
 - **im Süden** durch die vorhandenen Baugrundstücke entlang der Straße „Alter Holzweg“.
- Die genaue Lage und Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

3. Derzeitiges Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NH 19 "Schüngelstraße". Die Art der Nutzung ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Parkplatz und der Weg zum Friedhof sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der östliche Teil ist mit der Festsetzung Land- und Forstwirtschaftsgelände versehen.

Um die geplante Bebauung umsetzen zu können, muss der Plan geändert werden, weil bis auf zwei kleine überbaubare Flächen im südlichen Eingangsbereich keine weiteren qualifizierten Festsetzungen zur Bauweise und Erschließung vorhanden sind.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg stellt für den größten Teil des Geltungsbereichs öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Lediglich das Grundstück an der Straße Alter Holzweg ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wird deshalb gleichzeitig im Parallelverfahren die 134. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, um die beiden Bauleitpläne anzugleichen.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges und stellt ein hohes Innenverdichtungspotenzial dar. Grundlage für die städtebauliche Konzeption im Plangebiet bildet eine Investorenausschreibung, die im Frühjahr des Jahres 2004 durchgeführt wurde. Bau-träger und Investoren waren aufgerufen, sich mit einem umsetzungsorientierten städtebaulichen Entwurf um den Erwerb der städtischen Liegenschaft zu bewerben.

Basierend auf dem Siegerentwurf liegen dem städtebaulichen Konzept folgende Entwurfsprinzipien zu Grunde:

- Entwicklung eines eigenständigen städtischen Wohnquartiers mit kleinteiligem Wohnungsbau in integrierter zentrumsnaher Lage.
- Einfügen in die unmittelbare Umgebung des Möhnefriedhofs mit der angrenzenden Wohnbebauung.
- Rücksichtnahme auf die Friedhofsnutzung.
- Anbindung des Gebietes an die Straße Alter Holzweg. Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen zwei Stichstraßen, die jeweils an einer Wendemöglichkeit enden.
- Orientierung der Bebauung an der Erschließung mit ausreichend gestalterischem Spielraum für die spätere Ausformung der Gebäude und der Freiflächen.
- Ausbildung eines durchgrüntem Übergangsbereichs als Puffer zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße Alter Holzweg und dem neuen Quartier.
- Umgestaltung des Parkplatzes und Einbindung in die Gesamtkonzeption.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Entsprechend dieser Zielsetzung soll daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sollen auch solche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig sein, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen.

Andere Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Anlagen bzw. Nutzungen sind nicht als direkte Wohnfolgeeinrichtungen anzusehen und stellen keine unmittelbare Ergänzung der Wohnfunktion dar. Zudem sind sie in ihrem Charakter nicht mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direktem Umfeld des Plangebietes vereinbar.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben einer Grundflächenzahl die Höhe der Gebäude festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Beschränkung der Wohnungszahl je Gebäude. Über die Festsetzung von maximalen Firsthöhen wird eine gestalterische Rücksichtnahme durch die Baukörper auf das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Grundflächenzahl wird durchgehend mit 0,4 bestimmt, was gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Dieses Maß gewährleistet einerseits, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht durch übermäßige bauliche Dichte beeinträchtigt wird und andererseits, dass eine ausreichende Ausnutzung der Gebäude möglich ist.

Eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 ist nur durch solche Anlagen möglich, die keine Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zeigen.

Mit dieser Maßnahme wird gemäß § 1a Abs. 1 BauGB die Bodenschutzklausel in der Bauleitplanung eingebunden und eine übermäßige Versiegelung des Baugebietes verhindert.

Wasserdurchlässige Materialien, mit denen Zufahrten und Zuwegungen ausgeführt werden können, sind beispielsweise wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in den Teilgebieten 1 und 2 auf max. 6 Wohnungen und in den Teilgebieten 3 und 4 auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

In Verbindung mit den anderen Festsetzungen des "Maßes der baulichen Nutzung" soll diese Festsetzung insbesondere den Bau von größeren Mehrfamilienhäusern verhindern, die nicht nur das Ortsbild in erheblichem Maße stören, sondern auch auf den schmal gehaltenen Erschließungsstraßen zu mehr Verkehr sowie zu Problemen mit parkenden Autos führen könnten.

Um ein Einfügen der Siedlung in die Umgebung zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der Gebäude vor. In den Teilgebieten 1, 2 und 4 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig und die Gebäudehöhe wird auf eine maximale Firsthöhe von 11,00 m begrenzt. Im Teilgebiet 3 ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die maximale Firsthöhe ist jedoch mit Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung auf 9,00 m begrenzt.

Diese Festsetzungen geben den Bauherren bzw. Architekten einen Rahmen vor, lassen aber genügend Spielraum zur individuellen Ausnutzung des Grundstücks.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel ist es, durch die Festsetzung im Bebauungsplan die bauliche Masse zu begrenzen. Die offene Bauweise gilt für Gebäudekörper bis 50 m Länge.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke werden durch Baugrenzen vorgegeben. Diese orientieren sich in den Teilgebieten 1, 2 und 4 an den Erschließungsstichen und legen eine

maximale Bautiefe von 18,00 m fest. Somit entsteht ein relativ großer Ausnutzungsspielraum, der auch ein hohes Maß an architektonischen Freiheiten gewährleistet. Südlich davon entsteht eine Grünfläche, die einen Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung, schafft aber auch eine verbindende Funktion hat, weil sie in die angrenzenden Gärten übergeht.

Die Bebauung im Teilgebiet 3 fasst den öffentlichen Raum an der Wendeanlage. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet die Möglichkeit, hier noch ein Einzelhaus zu errichten.

Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Überwiegenden Teil auf 3,00 m festgesetzt. Dies ermöglicht relativ breite rückwärtige Gartenzonen, die als durchgängig durchgrünte Bereiche den Charakter der Siedlung prägen sollen.

Die geplante Bebauung hält mit 12 – 17 m einen ausreichenden Abstand zum Friedhof ein.

5.4. Innere Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in etwa über den vorhandenen Weg, der die Straße Alter Holzweg mit dem Friedhofseingang verbindet. Die neue Zufahrtsstraße wird um einige Meter nach Westen verlegt und erhält eine Breite von 6,00 m. Hierdurch entsteht eine großzügige Zufahrt in das neue Wohnquartier.

Von dieser Straße gehen zwei rechtwinklige Stichstraßen ab, die jeweils an einer Wendemöglichkeit enden. Die Verkehrsfläche der Stichstraßen ist mit 6,00 m Regelbreite versehen. Durch private Vorgartenzonen, die in die Verkehrsfläche hineinreichen, wird die Fahrbahn an zwei Engstellen auf eine Breite von 4,25 m beschränkt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die Fahrbahnbreite durch 1,75 m breite Längsparkstreifen auf der nördlichen Seite auf 4,25 m zu begrenzen.

Die beiden Wendemöglichkeiten sind mit einem Durchmesser von 18,50 m so dimensioniert, dass dreiachsige Versorgungsfahrzeuge wenden können. Die Aufteilung orientiert sich an den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE/85/95).

Der private Stellplatzbedarf muss auf den privaten Grundstücksflächen gedeckt werden.

An der zum Friedhof führenden Verkehrsfläche sind ausreichend öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die den Bedarf der Friedhofsbesucher decken. Die Fahrbahn ist ausreichend dimensioniert um ein- und ausparken zu können. Um Konflikte in diesem Bereich zu vermeiden, sind zudem Grundstückszufahrten auf einer Länge von 25,00 m nicht zulässig.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, im Rahmen der Ausbauplanung weitere öffentliche Stellplätze in den beiden Stichstraßen anzulegen.

Zur Wahrung der Belange des Friedhofs wird es eine hinreichende Abschirmung zur neuen Erschließungsstraße geben. In der westlichen Hälfte befindet sich heute bereits eine dichte Sträucherreihe (Hecke), die bestehen bleibt; in der östlichen Hälfte ist die Errichtung einer höheren Mauer zwischen Friedhof und Straße vorgesehen.

6. Äußere Erschließung / ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Alter Holzweg. Die Straße ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Citybuslinie C 4 mit der Haltestelle "Alter Holzweg" verbindet das Plangebiet in einem 30-Minuten-Takt mit der Neheimer Innenstadt.

Die äußere Erschließung ist somit gegeben.

7. Belange des Landschaftsschutzes / ökologische Belange

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 19 "Schügelstraße" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbaunutzung geschaffen. Gleichzeitig erfolgt dadurch auch ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff ist im Sinne des § 1a BauGB grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wird deshalb in einem ökologischen Fachbeitrag (Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht) insgesamt die Intensität der Eingriffe geprüft und gewertet, inwieweit der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt durch die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen qualitativ und quantitativ kompensiert werden kann (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Der landschaftspflegerische Erläuterungsbericht wird Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Aus diesem können auch die natürlichen Grundlagen des Plangebietes (Ist-Zustand) entnommen werden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen getroffen, die Eingriffe von vornherein minimieren bzw. zu einem Ausgleich führen. So wird z.B. die Grundflächenzahl mit durchgehend 0,4 bestimmt (vgl. Pkt. 5.3), d.h., die Versiegelung eines Grundstückes darf nicht mehr als 40% betragen. Überschreitungen dürfen nur zugelassen werden, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, wie z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen. Die Maßnahme wird die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundene Bodenversiegelung reduzieren. Weiterhin werden die klimatischen Eingriffsauswirkungen infolge einer erhöhten Versiegelung vermindert, da mehr Niederschlagswasser auf diesen Materialien verdunstet.

Der erforderliche ökologische Ausgleich für die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft kann jedoch nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Es erfolgt eine Umwandlung einer Weihnachtsbaumkultur in einen standortgerechten Laubwald. Die Fläche liegt in der Gemarkung Wennigloh, Flur 7, Flurstück 246. Die Stadt Arnsberg hat bereits einen entsprechenden Vertrag mit dem betreffenden Grundstückseigentümer geschlossen. Diese Maßnahme dient auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die notwendige Waldumwandlung im Plangebiet.

Darüber hinaus erfolgt eine Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland im Hasbachtal im Stadtbezirk Voßwinkel.

Das Plangebiet unterschreitet den in der Verwaltungsvorschrift des MURL genannten Abstand von 300 m zu dem potenziellen FFH-Gebiet „Waldreservat Moosfelde“. Damit sind die Auswirkungen des Plangebietes auf das potenzielle FFH-Gebiet zu prüfen.

Die Prüfung erfolgt im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht. Im Ergebnis liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen gem. Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes NH 19 „Schügelstrasse“ vor.

8. Immissionsschutz

Aufgrund des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung (§1 BauGB) bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist zu prüfen, inwieweit durch Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes unzulässige oder schädliche Belastungen (hier: Lärmbelastungen) ausgehen, die einer zukünftigen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Es handelt sich um einen metallverarbeitenden Betrieb, der überwiegend für die Leuchtenindustrie produziert. Im Rahmen einer Betriebserweiterung der Firma im Jahre 1981 wurde die Verträglichkeit der Nutzung mit der bereits vorhandenen Wohnnutzung geprüft. Dabei wurde die grundsätzliche Verträglichkeit der beiden Nutzungen festgestellt. Der Betrieb hat baurechtliche Auflagen, die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhalten.

Auch in der Genehmigung einer weiteren Betriebsänderung im Jahre 2004 wurde festgesetzt, dass die von dem Betrieb mit allen Nebeneinrichtungen verursachten Geräuschmisse

sionen den Wert von 55 dB(A) an der Grundstücksgrenze zum Friedhof nicht überschreiten dürfen.

Dies entspricht dem maximal zulässigen Wert in allgemeinen Wohngebieten (WA). Da die Betriebszeiten darüber hinaus auf die Werktage von 07.00 Uhr – 17.00 Uhr festgelegt sind, kann von einer Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem bestehenden Betrieb ausgegangen werden.

9. Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen für das Plangebiet keine Anhaltspunkte auf Altlasten.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen (z.B. Ausheben der Baugruben) Bodendenkmäler entdeckt werden. Daher wird im Bebauungsplan in textlicher Form auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.

11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 0,9 ha und ist aufgeteilt in:

Wohnbauland	6.409 m ²
Verkehrsflächen incl. Straßenbegleitgrün	2.567 m ²
Grünflächen	460 m ²
Gesamt	9.436 m²

Arnsberg, Mai 2005

Der Bürgermeister

Im Auftrag: