

Stadt Arnsberg | Stadtbezirk Neheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
NH 149 "Wohnen Am Spring"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

**INHALT**

<b>1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGE IM STADTGEBIET   RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
<b>4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB</b>	<b>4</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND DER ERSCHLIEßUNG</b>	<b>5</b>
<b>6. INHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE   STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	7
6.4 ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN	7
6.5 VERKEHRSFLÄCHEN   STELLPLÄTZE	7
6.6 SPIELPLATZ	8
6.7 VER- UND ENTSORGUNG	8
6.8 PFLANZGEBOTE UND –BINDUNGEN	9
<b>7. BETRIEBBEREICHE NACH § 3 ABS. 5A BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ</b>	<b>10</b>
<b>8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE</b>	<b>10</b>
8.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	10
8.2 ARTENSCHUTZ	11
8.3 LÄRMSCHUTZ	12
<b>9. ALTLASTEN</b>	<b>13</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>11. BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>15</b>
<b>12. STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>15</b>
<b>13. UMSETZUNG   KOSTEN</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

---

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum in zentralen, innenstadtnahen Lagen im Stadtteil Neheim stark angestiegen. Hier kommt den verdichteteren und urbanen Wohnformen in zentraler Lage eine besondere Bedeutung zu. Neheim wird gekennzeichnet durch kurze Wege von den umliegenden Wohnquartieren zum Geschäftszentrum und zu Infrastruktureinrichtungen. Über das Zentrum hinaus stellt sich die Neheimer Innenstadt heute als ein multifunktionaler und lebendiger Stadtteil mit hoher Wohnqualität dar.

Der südlich an das Geschäftszentrum angrenzende Bereich befindet sich in einer Umbruch- und Umstrukturierungsphase. Geprägt durch die Rückseiten und Anlieferungszone der Geschäftshäuser sowie die großmaßstäblichen Bauten des Klinikums und des Altenpflegezentrums und nicht zuletzt der großen Stellplatzanlage zeigt das Gebiet starke städtebauliche Defizite auf. Flächen und Gebäude sind untergenutzt oder stehen leer.

Um einen städtebaulichen Handlungsrahmen für diesen Bereich zu entwickeln, wurde im Jahr 2002 die Erarbeitung einer Zielplanung beauftragt. Inhaltlicher Schwerpunkt war es, die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Krankenhausstandortes aufzuzeigen. Aufgrund aktueller Veränderungen, wie bspw. die Umgestaltung des Busbahnhofes und die Neuorganisation des Klinikums, wurde im Jahr 2018 die Fortschreibung der Zielplanung beauftragt.

Im Ergebnis wurden Handlungsfelder entwickelt, die die südliche Innenstadt städtebaulich aufwerten und durch ergänzende und gestalterische Maßnahmen zu einem qualitativ hochwertigen Stadtraum ausbilden. Ein Maßnahmenschwerpunkt ist die Aufwertung der ehemaligen Kleinbahntrasse zwischen der Langen Wende und der Goethestraße. Hier soll eine attraktive Wegeverbindung als "Grünes Band" für Fuß- und Radfahrer entstehen.

Im Übergangsbereich von der Langen Wende zum Parkplatz St. Johanneshospital plant der Vorhabenträger auf einem 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten. Das Bauvorhaben bezieht das Bestandsgebäude an der Langen Wende 24 mit ein. Die Planungen sehen den Erhalt der Fassade des Bestandsgebäudes vor. Nach einer umfangreichen Sanierung werden hier drei weitere Wohneinheiten entstehen. Das neue Gebäude grenzt direkt an den neu geplanten Fuß- und Radweg, das „Grüne Band“.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird ein zusätzliches innenstadtnahes Wohnungsangebot in zentraler Lage geschaffen und somit auf die Nachfrage nach Wohnraum reagiert. Da das Vorhaben weder auf der Grundlage des bestehenden Bauzonen-/ Baustufenplans noch nach § 34 BauGB nicht genehmigt werden kann, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan NH 149 "Wohnen Am Spring" aufgestellt.

## 2. Lage im Stadtgebiet | Räumlicher Geltungsbereich

---

Das 2.637 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt südlich der Fußgängerzone des Stadtteilzentrums Neheim. Es umfasst die Flurstücke 627, 618 sowie teilweise 598 der Flur 10 der Gemarkung Neheim-Hüsten und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Westen durch die Goethestraße und deren bestehende Bebauung,
- im Süden durch das Grundstück Lange Wende 26,
- im Osten durch die Lange Wende und deren bestehende Bebauung,
- im Norden durch das Grundstück Lange Wende 16a und durch einen angrenzenden öffentlichen Parkplatz.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

---

### Regionalplan

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

### Flächennutzungsplan

In dem seit dem 25.06.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Nördlich grenzen die Darstellungen eines Kerngebietes sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

### Verbindliche Bauleitplanung

Westlich entlang der Straße Lange Wende setzt der für diesen Bereich geltende Bauzonen-/ Baustufenplan Neheim-Hüsten vom 03.12.1962 planungsrechtlich ein D III g – geschäftsgebiet, dreigeschossig, geschlossene Bauweise – fest. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im sog. Innenbereich gem. § 34 BauGB.

## 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

---

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Hierfür sieht der Gesetzgeber verfahrensmäßige Erleichterungen und Verkürzungen vor.

Voraussetzung ist, dass die Planung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Weiterhin darf der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG, Spalte 1) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen.

Die Vorgaben für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 149 „Wohnen Am Spring“ gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er dient der Nachnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche, die bereits vollständig versiegelt ist. Des Weiteren umfasst das Plangebiet eine Größe von insgesamt 2.637 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Fläche liegt demnach unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Überdies schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Zulässigkeiten für Vorhaben, die gemäß UVPG einer obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Anwendung. Demnach wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen und somit direkt die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

## **5. Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung**

---

Der vom Vorhabenträger erarbeitete Planentwurf sieht zum einen die Sanierung eines bestehenden erhaltenswerten Gebäudes (Lange Wende 24) vor und zum anderen die Errichtung eines neuen Baukörpers mit 20 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der Langen Wende 24. Mit Ausnahme des erhaltenswerten Gebäudes werden alle zurzeit auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen abgebrochen.

Das Gebäude Lange Wende 24 wird mit Ausnahme des Kellergeschosses entkernt. Die Straßenfassade wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Denkmälern (Baudenkmale: Lange Wende 20, 22, 26) erhalten und nach historischem Vorbild mit Altstadtfenstern und Massivholz-Haustür saniert. An der Rückseite des Gebäudes sind neue Balkone sowie ein Aufzugschacht, der teilweise aus Glas besteht, vorgesehen. Die Rückseite wird eher zurückhaltender gestaltet und farblich mit dem Neubau abgestimmt. Des Weiteren wird die ursprüngliche zweiläufige Haupteingangstreppe wieder hergestellt. In dem Gebäude sind drei barrierearme Wohnungen mit jeweils etwa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant.

Für den Neubau sieht der Entwurf eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach vor. Insgesamt sollen 20 barrierearme Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächenengrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 220 m<sup>2</sup> entstehen. Die Fassade des Neubaus wird mit einem weiß und hellgrau getönten Scheibenputz als Oberputz ausgeführt. Der Sockel wird mit einem gefilzten, geglätteten Putz mit mittelgrauer Tönung versehen. Die Balkone und Terrassen der Wohnungen sind nach Westen und Südwesten ausgerichtet.

### Erschließung | Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits im jetzigen Zustand, über die Lange Wende. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt über die bestehende Stichstraße von der Langen Wende vorgesehen ist. Die Tiefgarage ist mit beiden Gebäuden verbunden und wird als Gemeinschaftsanlage genutzt. Die Planung sieht insgesamt 29 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere oberirdische Stellplätze vor. Die Tiefgaragenstellplätze können nach Bedarf mit Ladestationen für E-Autos ausgerüstet werden. Fahrradabstellflächen sind sowohl oberirdisch in überdachten Stellplatzanlagen, als auch unterirdisch in der Tiefgarage in ausreichender Zahl (insgesamt 45 Fahrradstellplätze) vorgesehen.

### Grün- und Freiflächen

Der Außenbereich wird gemäß des Grünflächenplans, der Bestandteil des Vorhabenplans ist, gärtnerisch gestaltet. Zur Gliederung des Grundstückes und zum Schutz sind Liguster-Hecken entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die privaten Terrassen werden ebenfalls durch Hecken abgetrennt, sodass ein privater Rückzugsort gegeben ist. Die Freibereiche werden mit Rasen und Pflanzbeeten gestaltet und zusätzlich Kugel-Ahorn-Bäumen gepflanzt. Des Weiteren ist eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Spielfläche für Kleinkinder im nordöstlichen Bereich vorgesehen, die durch die Bewohner genutzt werden kann.

## **6. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dabei bildet der Bebauungsplan zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Plandokument.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Stadt Arnsberg abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier ist nur das abgestimmte Vorhaben zulässig, welches in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Arnsberg vereinbart wird.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Grundsätzlich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Die Art der baulichen Nutzung wird daher nicht anhand der Gebietskategorien der BauNVO vorgenommen. Entsprechend der Planung des Vorhabenträgers wird für das Teilgebiet (TG) 1 ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten und für das TG 2 ein Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximale Gebäudehöhe über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen ergeben sich aus dem Vorhabenplan. Dieser sieht im TG 1 eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach vor. Die festgesetzte Gebäudehöhe mit 171,00 m ü. NHN entspricht in etwa der bestehenden Firsthöhe des Bestandsgebäudes. Im TG 2 sieht der Vorhabenplan eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor. Die festgesetzte Höhe von 170,00 m ü. NHN orientiert sich in etwa an den bestehenden Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung.

Insgesamt bewegen sich alle getroffenen Höhenfestsetzungen in der bereits in der Umgebung vorzufindenden Größenordnungen. So kann gewährleistet werden, dass sich zum einen die zukünftigen Wohngebäude auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die bereits vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung einfügen und zum anderen keine Beeinträchtigung der Bewohner vor Ort durch zu hohe Wohngebäude entsteht.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da die geplante Bebauung aufgrund der sonstigen Festsetzungen, wie der überbaubaren Fläche und der Höhe baulicher Anlagen sowie der Vorhabenpläne als Bestandteil des Durchführungsvertrages, eindeutig bestimmt ist.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche | Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich an der Kubatur der geplanten neuen Baukörper.

### 6.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Grundsätzlich erfordern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen. Abstandsflächen sollen sicherstellen, dass dem Erfordernis nach Belüftung und Belichtung Rechnung getragen wird. Im Zuge der BauGB-Novelle 2007 hat der Bundesgesetzgeber mit der Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende, d.h. größere oder auch geringere Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Dadurch kann vor allem die Nachverdichtung gefördert werden.

Mit der Planung werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt. Durch die Wiedernutzbarmachung einer zurzeit ungenutzten Fläche in bereits gut erschlossener Lage wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Das zurzeit im Baufeld TG1 vorhandene Gebäude liegt in der engeren Umgebung von Denkmälern (hier: Baudenkmale: Lange Wende 20, 22 und 26) und soll nach einem Abriss unter Berücksichtigung eines teilweisen Fassadenerhalts so hergestellt werden, dass die historisch gewachsene, städtebauliche Struktur entlang der Langen Wende erhalten bleibt. Damit die Kubatur und die bauliche Struktur des erhaltenswerten Gebäudes weiterhin abgebildet werden kann, ist an der östlichen Gebäudeseite die Reduzierung der Abstandsfläche auf 1,30 m erforderlich.

Da das vorhandene Gebäude in der Kubatur bereits heute vorhanden ist, wird das Nachbargrundstück nur in dem bereits vorhandenen Maß beeinträchtigt, da aus städtebaulichen und Denkmalschutzgründen lediglich der Bestand gesichert wird. Aufgrund des geringen Abstandes zum Nachbargebäude sind hier höhere Anforderungen an den Brandschutz erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

### 6.5 Verkehrsflächen | Stellplätze

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lange Wende und über die von dieser Straße abgehenden Stichstraße, über die die Tiefgaragenzufahrt erschlossen ist. Diese Straße ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sodass die Erschließung gesichert ist.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

##### ▪ Rad- und Fußweg

Der im Westen angrenzende Weg ist Bestandteil einer ehemaligen Kleinbahntrasse und führt von der Langen Wende bis zur Goethestraße. Dieser Weg soll in Zukunft stärker als Fuß- und Radweg aufgewertet werden. Zur Sicherung des Weges ist der Bereich westlich angrenzend an das Vorhabengrundstück im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt.

### PKW- und Fahrrad-Stellplätze

Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Plangebiet ein Schlüssel von 1,25 je Wohneinheit angesetzt. Demnach sind bei insgesamt 23 Wohneinheiten 29 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Weiterhin sieht der Vorhabenplan oberirdische Stellplätze vor, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da diese nicht zwingend erforderlich sind. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist die Errichtung des Stellplatzes unmittelbar neben dem erhaltenswerten Gebäude mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Weiterhin wird eine Fläche für eine Fahrradabstellanlage im Bebauungsplan festgesetzt, die Raum für ca. 30 Fahrräder bietet. Überdies werden weitere Fahrradstellplätze in der Tiefgarage bereitgestellt. Die genaue Ausführung der Fahrradstellplätze wird Bestandteil des mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsverträge).

### **6.6 Spielplatz**

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes ist derzeit keine Spielfläche für Kleinkinder (Kinder im Vorschulalter bis zu sechs Jahren) vorhanden. Gemäß § 8 (2) BauO NRW ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück - wenn keine Fläche in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist – ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Demnach wird im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Insgesamt muss eine mindestens 100 m<sup>2</sup> große Spielfläche errichtet werden, die barrierefrei erreichbar ist. Die Oberfläche der Spielflächen ist so herzurichten, dass Kinder gefahrlos spielen können und die Flächen nach Regenfällen benutzbar bleiben. Die Spielfläche ist mit Rasen anzulegen und mindestens 20 % der Gesamtfläche sind als Sandspielfläche (Sandkasten) herzurichten.

### **6.7 Ver- und Entsorgung**

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

#### Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für alle Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, eine grundsätzliche Verpflichtung, die Niederschlagswässer ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Grundstück ist bereits vor 1996 erstmals bebaut worden und hinsichtlich der Ableitung des Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) vollständig an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Des Weiteren wird eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Altlastensituation nicht empfohlen. Das geplante Vorhaben soll demnach weiterhin an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

#### Abfallentsorgung

Der Müllcontainerstandort ist in einem separaten Raum in der Tiefgarage vorgesehen. Die Müllbehälter werden von einem Hausmeisterdienst an den jeweiligen Abfuhrtagen herausgestellt. Der genaue Standort der Abholung ist mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Arnsberg rechtzeitig abzustimmen.

### Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet kann nach jetziger Rohrnetzsituation eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden (Vorhaltung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die sonstigen Versorgungsträger sind rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes zu benachrichtigen. Die durchzuführenden Planungen sind mit der Stadt Arnsberg abzustimmen und von dieser zu genehmigen.

## **6.8 Pflanzgebote und -bindungen**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtbezirk Neheim und der in diesem Bereich dichten Bebauung sind verschiedene Pflanzgebote aus ökologischen Gründen sinnvoll und erforderlich.

### Tiefgaragenbegrünung

Durch die Begrünung von Tiefgaragen können die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen wesentlich verbessert werden. Der Anteil an qualitativ gestaltetem und erlebbarem Freiraum kann durch die Tiefgaragenbegrünung erhöht werden. Insbesondere in innerstädtischen und verdichteten Gebieten, die bereits durch eine starke Versiegelung geprägt sind, ist eine qualitative Begrünung wichtig.

### Extensive Dachbegrünung

Unter Beachtung der Klimaaspekte und ökologischer Belange wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen sind. Dachaufbauten für Solaranlagen sind generell zulässig. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt jedoch nicht für Dächer mit aufgeständerten Solaranlagen. Die ökologischen Vorteile durch Dachbegrünung<sup>1</sup> sind u.a.:

- Wasserrückhaltung  
Gründächer halten je nach Bauart 50-90 % der Niederschläge zurück. Ein Großteil dieses Wassers verdunstet und fließt zeitverzögert ab. Dadurch wird die Überschwemmungsgefahr gemindert und das Kanalisationsnetz entlastet.
- Kleinklimaverbesserung  
Begrünte Dächer befeuchten die Luft und sorgen für Abkühlung. Dies wirkt sich auf angrenzende Wohn- und Büroräume aus, leistet aber auch einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Bindung von Staub und Schadstoffen  
Durch die Abbremsung des Luftstroms filtern Dachbegrünungen 10-20 % des Staubs aus der Luft heraus.
- Schallschutz  
Gründächer mindern die Schall-Reflexion.

---

<sup>1</sup> siehe hierzu auch: Sebastian Schmauck; Dach- und Fassadenbegrünung- neue Lebensräume im Siedlungsbereich – Fakten, Argumente und Empfehlungen -; BfN-Skripten 538; 2019

- Erweiterter Lebensraum  
Dachbegrünungen können durch Baumaßnahmen verlorengegangene Grünflächen zu einem erheblichen Teil kompensieren.

### Ausschluss von Steingärten

Seit längerem lässt sich in neuen und älteren Wohngebieten die Tendenz verfolgen, dass Vorgärten nicht mehr gärtnerisch gestaltet werden, sondern zunehmend - zu vermeintlich "pflegeleichten" - sog. Steingärten "umgestaltet" werden. Ein Steingarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche / Vorgartenfläche, auf welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Unter Klimaaspekten, ökologischen Gesichtspunkten und Gründen des Artenschutzes ist diese Entwicklung sehr kritisch zu beurteilen. Die Humusschicht wird abgetragen und der Grund mit undurchlässigen Materialien abgedeckt und mit kleinen Steinen aufgefüllt. Diese versiegelten Flächen schaden dem Artenreichtum und beschleunigen zudem das Insektensterben, da Lebensraum weggenommen wird. Überdies speichern die Steine Wärme und strahlen diese wieder ab, was sich negativ auf das Mikroklima auswirkt. Auch die Versickerung von Niederschlägen wird verringert, was insbesondere bei Starkregenereignissen zur Überschreitung der Kapazität der Kanalisation führen kann und somit zu Überflutungen der öffentlichen und privaten Flächen.<sup>2</sup>

Wie in einer Vielzahl von Städten, die mittlerweile rigoros dagegen vorgehen und in aktuellen Bebauungsplänen Festsetzungen zum Ausschluss dieser "Steingärten" trifft, wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 149 "Wohnen Am Spring" eine textliche Festsetzung getroffen, die diese "Steingärten" ausschließt.

## **7. Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz**

---

Im Stadtgebiet Arnsberg sind sechs Betriebe mit Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (sog. Störfallbetriebe) ansässig, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen. Mit Gutachten vom August 2017 sind vom TÜV-NORD Systems GmbH & Co. KG für diese Störfall-Betriebsbereiche unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) die angemessenen Abstände ermittelt worden.

Das Plangebiet liegt in ca. 2,1 km zu dem nächsten Störfall-Betriebsbereich (Betriebsbereich WIO-TEC) und damit deutlich außerhalb der für diese Betriebe ermittelten angemessenen Abstände.

## **8. Umweltschützende Belange**

---

### **8.1 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 149 "Wohnen Am Spring" trifft dies mit einer Größe von ca. 2.637 m<sup>2</sup> zu. Entsprechend den verfahrensmäßigen Erleichterungen des § 13 a BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

---

<sup>2</sup> Siehe hierzu auch: Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten – Baurechtliche Instrumente und praktische Beispiele; Leitfaden; November 2019

## 8.2 Artenschutz

Das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein, ist mit der Artenschutzprüfung durch den Vorhabenträger beauftragt worden, deren Ergebnisse im Februar 2019 vorlagen.

Zunächst wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und für welche Arten artenschutzrechtliche Probleme auftreten können (Vorprüfung Stufe 1). Gemäß dem Fachinformationssystem LINFOS des Landes NRW ist im Plangebiet mit einem potenziellen Vorkommen von insgesamt 26 planungsrelevante Arten zu rechnen: acht Säugetierarten (allesamt Fledermausarten), 16 Vogelarten und zwei Amphibien. Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums wurden mit der Breitflügelfledermaus, der Großen Bartfledermaus und der Zwergfledermaus drei Konfliktarten ermittelt.

Zur Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Belange wurde am 30. Januar 2019 eine Intensivkontrolle des vom Abbruch betroffenen Gebäudes und des Gebäudeteiles durchgeführt. Dabei wurden alle Außenbereiche und alle einsehbaren Innenbereiche untersucht. Die Untersuchung brachte keine Nachweise von oder Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. Als einzige Prognoseunsicherheit verbleiben die Rollladenkästen im westlichen Teil des Erdgeschosses, welche für Fledermäuse zugänglich sind. Die Kästen waren im Rahmen der Gebäudeuntersuchung nicht einsehbar. Gebäudebewohnende Fledermausarten nutzen häufig Rollladenkästen als Quartiere. In erster Linie kommen hierfür die Arten Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus und Zwergfledermaus in Betracht, welche auch im Rahmen der Datenrecherche als potenziell vorkommend ermittelt wurden.

### Häufige und verbreitete Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen und der Abbruch der Gebäude sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. (29.) Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### Planungsrelevante Tierarten

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, wird empfohlen, unmittelbar vor dem Entfernen der Rollladenkästen diese im Beisein eines geschulten Fachgutachters (Umweltbaubegleitung) zu öffnen und auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Werden Fledermäuse in einem oder mehreren der Rollladenkästen vorgefunden, ist für eine Zwischenhälterung der Tiere bis nach dem Winter Sorge zu tragen. Nach dem fachgerechten Entnehmen der Fledermäuse können die Rollladenkästen entfernt werden. Die Tiere sind im Frühjahr bei passender Witterung an gleichem Ort wieder frei zu setzen.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch den Baubetrieb ist nicht zu erwarten. Die Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten vorausgesetzt, wird auch eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten vermieden und es ist nicht mit einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sind im Falle eines Fledermausbesatzes der Rollladenkästen der Verlust des Quartiers oder der Quartiere zu kompensieren. Hierbei sind je nach nachgewiesener Fledermausart Ersatzquartiere gemäß den Maßnahmensteckbriefen des MKULNV (2013) in ausreichender Anzahl und im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Freilassen der eingesammelten Fledermäuse funktionsfähig sein.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Ergebnis

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Realisierung des Bauvorhabens einhergehende Abbruch der vorhandenen Gebäude unter Anwendung der aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände auslöst. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden Bestandteil des mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag).

## **8.3 Lärmschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde durch ein Ingenieurbüro (Draeger Akustik – Ingenieurbüro für Akustik, Meschede, Stand April 2020) die zu erwartende von der Nutzung der geplanten Wohnanlagenstellplätze verursachten Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet.

Für die schalltechnische Beurteilung von privaten Wohnanlagen-Stellplätzen existiert keine rechtlich verbindliche Beurteilungsgrundlage, da diese nicht unter die Beurteilung der TA Lärm fallen. Die TA Lärm kann jedoch nach der Rechtsprechung zur Beurteilungspegelermittlung und zur Orientierung bei der städtebaulichen Abwägung herangezogen werden, wobei ihr Maximalpegelkriterium nicht zur Anwendung kommt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden nach dem Verfahren der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelt.

Die Prognosebeurteilungspegel halten an allen Immissionsorten die bei der Beurteilung von Wohnanlagen-Stellplätzen zur Orientierung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ein und unterschreiten sie, je nach Immissionsort, um 12 dB bis 34 dB am Tag und um 3 dB bis 21 dB in der Nacht. Die Orientierungswerte für den Städtebau aus Beiblatt 1 zu DIN 10 005 Teil 2 werden ebenfalls eingehalten und um mindestens 12 dB am Tag und um mindestens 8 dB (Verkehrslärm-Orientierungswert) beziehungsweise um mindestens 3 dB (Gewerbelärm-orientierungswert) in der Nacht unterschritten.

### Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Prognose wurde vorausgesetzt, dass die Brüstungen an der Tiefgaragenrampe ( $h \geq 90\text{cm}$ ), wie geplant, schalldicht ausgeführt werden.

Ebenfalls wurde bei der Prognose vorausgesetzt, dass, wie geplant, bei der Ein- und Ausfahrt das Tiefgaragentor elektrisch automatisch geöffnet wird, dass die Ein- und Ausfahrten ohne längeren Aufenthalt und ohne Türenschnellen im Bereich des Tores erfolgen können und dass, wie geplant ein Tor mit geräuscharmen Antrieb, ohne wesentlichen Geräuschbeitrag, installiert wird. Von den Fahrzeugen überfahrene Regenabflussrinnen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (z.B. mit verschraubter Abdeckung). Tore und Regenrinnen nach dem Stand der Lärminderungstechnik erzeugen entsprechend der Parkplatzlärmstudie keinen relevanten Geräuschbeitrag.

Des Weiteren wurde vorausgesetzt, dass die Fahrstrecken in der Tiefgarage und auf der Rampe, wie geplant, mit einem ebenen Belag, ohne Rollgeräuscherhöhung im Sinne der Parkplatzlärmstudie, ausgeführt werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich die Anordnung der Stellplätze im Gebäude im Hinblick auf die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft günstiger auswirkt als denkbare Außenstellplatzkonstellationen.

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu den vorzunehmenden schalltechnischen Maßnahmen detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

## **9. Altlasten**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises zwei Eintragungen mit den Flächennummern 194513-0459 und 194513-0454 vor. In den gewerblich genutzten Gebäuden war in der Vergangenheit unter anderem eine Galvanikanlage untergebracht und Teile der Gebäude als Fertigungs- und Lageräume genutzt.

Zur Untersuchung der vorliegenden Bodenverhältnisse und deren Bewertung hat der Vorhabenträger zunächst den Dipl.-Geologen Michael Herzig (Geologischer Service, Arnsberg) beauftragt. Die Ergebnisse wurden in einem geotechnischen Bericht vom 02. Mai 2018 sowie einer orientierenden und ergänzenden chemischen Untersuchung vom 10. September 2018 zusammenfassend dargelegt. Da der Untersuchungsumfang seitens des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 34, anhand der Vornutzung mit galvanischen Anlagen vorgegeben ist, wurde zur weiteren Untersuchung das Büro Fuhrmann & Brauckmann GbR (Beratende Ingenieure- und Umweltgeologen, Balve) vom Vorhabenträger beauftragt. Die Ergebnisse zur Gefährdungsabschätzung sind in dem Bericht vom 20. August 2020 und die Ergebnisse zur Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung sind in dem Bericht vom 18. August 2020 zusammenfassend dargelegt.

Zur Erkundung des Bodens wurden von dem Büro Fuhrmann & Brauckmann GbR im Juni 2020 insgesamt 10 Rammkernsondierungen nach DIN ISO EN 22475-1 und 5 Rammsondierungen (DPH) nach DIN EN ISO 22476-2 im Baufeld niedergebracht.

Insgesamt sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

### Gefährdungsabschätzung

Hinsichtlich der Bodenluft sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die ermittelten BTEX- und LHKW-Werte liegen weit unterhalb der Orientierungswerte aus dem MALBO13. Bezüglich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser wurden keine Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV ermittelt. In Bezug auf das Grundwasser sind ebenfalls keine weiteren Handlungsempfehlungen anzugeben.

Bezüglich des Gefährdungspfades Boden-Mensch sind zwar Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete ermittelt worden, allerdings liegen diese oberflächennah innerhalb der Auffüllungen. Da im Zuge der Baumaßnahme mit Erstellung einer Tiefgarage und Ausschachtungstiefen von bis zu 3,3 m sämtliche Auffüllungen der Schicht 1 und Lehme der Schicht 2 entfernt werden, sind darüber hinaus ebenfalls keine gesonderten Handlungsempfehlungen vorzusehen.

Die im Grünflächenplan gekennzeichneten Bereiche mit Rasen sind gegen direkten Kontakt mit einem grabungssicheren Vlies und einer mindestens 35 cm mächtigen Oberbodenschicht abzudecken. Der Nachweis der Eignung des Oberbodenmaterials erfolgt durch die Einhaltung der LAGA-Z0 Werte. Um den direkten Kontakt zu vermeiden ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unter Hinweise getroffen worden.

Des Weiteren sind sämtliche in den Untergrund eingreifende Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten. Sollten während der Tiefbaumaßnahmen besondere Auffälligkeiten auftreten, die zum jetzigen Zeitpunkt durch die Erkundungsbohrungen nicht erfasst wurden, so sind weitere Analysen bzw. Beurteilungen vorzunehmen.

### Gründung

Gemäß Bundesamt für Strahlenschutz liegen die berechneten Werte für Radon in der Bodenluft bei 73 kB/m<sup>3</sup>. Dieser Wert ist als hoch einzustufen. Bei der Nutzung des Kellergeschosses als Tiefgarage kommt es zur dauerhaften Durchlüftung. Daher sind aus gutachterlicher Sicht keine Sicherungsmaßnahmen für das Kellergeschoß gemäß „Radonhandbuch Deutschland“ des Bundesamtes für Strahlenschutz zu berücksichtigen.

Mit Grundwasser ist innerhalb der Kiese (GW/GU) der Schicht 3 zu rechnen. Anfallendes Grundwasser ist temporär bis ca. 1 m unter Ausschachtungssohle mittels Pumpenschächten und Dränageleitungen abzusenken. Eine rückstaufreie Vorflut ist zu gewährleisten.

Die anstehenden Bodenschichten können in einem Winkel von  $\alpha = 45^\circ$  geböscht werden. Die Baugrubenwände sind gegen Durchfeuchtung zu sichern. Bei Böschungshöhen >5 m ist die Standsicherheit statisch nach DIN EN 1997-1 und DIN 1054:210 nachzuweisen. Alternativ bei geringen Platzverhältnissen oder benachbarten Lasten wie z.B. Bebauung, ist auch ein Verbau, z.B. Trägerbohlwandverbau, möglich, der gesondert statisch zu bemessen ist.

Da die Gründung einheitlich auf dem mindestens mitteldicht gelagerten Kies (GW/GU) der Schicht 3 stattfindet, ist das Erdplanum nach Entfernung der Auffüllungen (A) der Schicht 1 und des Lehm (UL/GU\*) der Schicht 2 nachzuverdichten. Darauf ist eine Tragschicht aus Mineralgemisch 0/45 lagenweise mit einem Verdichtungsgrad von  $D_{Pr} \geq 100\%$  ( $E_{vd} \geq 50$  MPa) in einer Mächtigkeit von mindestens  $\geq 40$  cm einzubauen.

## 10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 Werktage 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Des Weiteren müssen alle Maßnahmen in der engeren Umgebung von Denkmalen (hier: Baudenkmale: Lange Wende 20, 22 und 26) mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Auf die Planurkunde wird ein Hinweis in textlicher Form aufgenommen.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke, die künftig Wohnbauland werden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Anpassung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse muss nicht vorgenommen werden.

## 12. Städtebauliche Daten

Überbaubare Fläche	887 m <sup>2</sup>	33,6 %
Nicht überbaubare Fläche	915 m <sup>2</sup>	34,7 %
Verkehrsflächen	816 m <sup>2</sup>	30,9 %
Grünflächen	21 m <sup>2</sup>	0,8 %

## 13. Umsetzung | Kosten

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 149 "Wohnen Am Spring" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Arnsberg wird spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) nach § 12 (1) BauGB abgeschlossen, mit dem sich der Vorhabenträger zu Durchführung der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.