

Stadt Arnsberg | Stadtbezirk Alt-Arnsberg



Bebauungsplan A 73 "Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bearbeitet durch:
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Fachdienst 4.2 | Stadt- und Verkehrsplanung

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | Planverfahren

4. Städtebauliches Konzept

5. Planinhalte des Bebauungsplans A 73 „Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße“

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
- 5.3. Bauweise | überbaubare Grundstückflächen | Stellung baulicher Anlagen
- 5.4. Verkehrsfläche | Erschließung
- 5.5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- 5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 5.7. Pflanzgebote
- 5.8. Ver- und Entsorgung
- 5.9. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung

6. Umweltbelange

- 6.1. Schutzgut Mensch
- 6.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere
- 6.3. Schutzgut Boden/ Fläche
- 6.4. Schutzgut Wasser
- 6.5. Schutzgut Klima/ Luft
- 6.6. Schutzgut Landschaft
- 6.7. Schutzgut Kulturelles Erbe

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

9. Umsetzung | Kosten

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche des Plangebietes an der "Ehmsenstraße" stellt sich derzeit als bebautes Grundstück, mit einem Kirchenbau, Glockenturm und Gemeindehaus, dar. Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.600 m² auf. Es liegen bereits konkrete Planungen für einen Ersatzneubau eines Pflegeheims vor. Dabei ist eine mehrgeschossige Bauweise vorgesehen, welche das nach Osten ansteigende Gelände berücksichtigt und sich in die Topografie einfügt.

Geplant ist ein Ersatzneubau des Pflegeheims "Haus zum Guten Hirten", betrieben durch den Pflege- und Gesundheitsdienst gGmbH der Diakonie Ruhr-Hellweg. Das bestehende Pflegeheim muss dringend ersetzt werden, da es aufgrund seiner Struktur und den Nutzungsmöglichkeiten in Kombination mit rechtlichen Auflagen nicht mehr den derzeitigen Standards entspricht und von der Diakonie zukünftig nicht weiter betrieben werden kann. Mit dem "Haus zum Guten Hirten" sind weitere Dienste (Wäscherei, Essen auf Rädern etc.) verbunden, deren Fortbestand durch eine zeitnahe Verwirklichung des Ersatzneubaus gesichert werden könnten. Die neuen Räumlichkeiten sind auf eine Anzahl von 70 bis 80 Bewohner ausgelegt. Der geplante Neustandort liegt ca. 700 m südöstlich vom derzeitigen Standort entfernt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A73 "Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße" die Umsetzung des Vorhabens planungsrechtlich vorbereitet werden. Für den Bereich des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit im Sinne des § 34 BauGB ("Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile"). Aufgrund der wohnbaulich geprägten Lage sind die Voraussetzungen für den Ersatzneubau des bestehenden Pflegeheims zu schaffen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert die gleichzeitige Einbeziehung eines vom Vorhabenträger und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.

2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Alt-Arnsberg an der Ehmsenstraße, ca. 2 km südöstlich der Altstadt von Arnsberg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit einer Größe von ca. 2.600 m² umfasst in der Gemarkung Arnsberg, Flur 51, die Flurstücke 67 und 224 und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- nördlich durch ein Wohnhaus (Ringstraße 123b), zugehöriger Zufahrt und Garten,
- südlich durch ein Wohnhaus (Ehmsenstraße 25) und Garten,
- westlich durch die Ehmsenstraße,
- östlich durch die Gärten einer angrenzenden Wohnbebauung (Vor der Haar 10 & 12).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | Planverfahren

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt diesen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

In dem seit dem 25.06.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchlich / religiöse Einrichtung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegeheim" angepasst.

Bei der Nutzungsänderung des Plangebietes kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB, welches den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" definiert, zur Anwendung. Mit einer Grundfläche von ca. 2.600 m², ist die im Plangebiet zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m², damit der Fallgruppe 1 zuzuordnen und richtet sich daher nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Entsprechend den verfahrensmäßigen Erleichterungen des § 13a BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

4. Städtebauliches Konzept

Das Konzept für den Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims vor. Dabei handelt es sich um einen Ersatzneubau des ca. 700 m entfernten Pflegeheims "Haus zum Guten Hirten" am Ginsterweg. Auf dem Gelände stehen gegenwärtig noch die Bebauung der alten Erlöserkirche, samt Gemeindehaus und Glockenturm. Diese werden im Zuge der Errichtung des Ersatzbaus abgerissen und überplant. Die Planung sieht drei Gebäudeteile mit bis zu fünf Geschossen vor, die sich von der Ehmsenstraße westlich des Plangebietes Richtung Osten, entlang einer zentralen Erschließungs- und Funktionsachse die alle drei Gebäudeteile verbindet, auf dem Plangrundstück positionieren. Von der zentralen Funktionsachse verspringen zwei Bauteile Richtung Norden, der mittlere

Gebäudekomplex verschiebt sich Richtung Süden. Durch das Verspringen erzeugen die Gebäudeteile den Eindruck einzelner Bauten und tragen zu einer kleinteiligen Wirkung des hohen Gebäudevolumens bei. Die höchste Geschossigkeit erreicht der Baukörper zur Ehmsenstraße, wobei das obere Geschoss in einer Tiefe von etwa 2,75 m zurückspringt und somit eine Staffelung erzeugt wird. Zum Nachbargrundstück (Flurstück 66) entfallen im vierten und fünften Obergeschoss die nördlichen beiden Zimmer innerhalb des westlichen Gebäudeteils. Damit reagiert die Planung auf die niedrigere Nachbarbebauung. In Richtung Osten passt sich der Gebäudekomplex an die Geländetopographie an. Die Höhe der Baukörper bleibt dabei gleich, während die Geschosszahl Richtung Osten abnimmt, wodurch der östlichste Baukörper als eingeschossiger Bau wahrnehmbar ist. Der Zentralbereich mit Eingangshalle im Erdgeschoss wird über einen nach Süd-Westen ausgerichteten Vorplatz erschlossen, der aufgrund seiner Ausgestaltung und Materialität zum Verweilen einlädt und die Einrichtung sich so, in Verbindung mit entsprechenden Angeboten an Versorgung und Veranstaltungen, in das Quartier mit seinen Bewohnern öffnet. An den Vorplatz angrenzend befindet sich, getrennt durch einen Sichtschutz, die Anlieferungszone für den Versorgungsbe- reich. Um den Zugang zum ansteigenden Geländeniveau zwischen Straße und Grundstück über die komplette Breite zu ermöglichen, ist im nördlichen Vorplatzbereich eine Treppe geplant. Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie das Personal werden in einer offen belüfteten Tiefgarage ermöglicht.

Zwischen den nördlichen Gebäudeteilen ist ein Innenhof, der den Bewohnern zugänglich ist, vorgesehen. Eine weitere als Innenhof nutzbare Fläche ergibt sich östlich des mittleren Gebäudeteils, zwischen den Gebäuden und dem nach Osten ansteigenden Hang. Die Planung sieht an dieser Stelle die Gestaltung eines Forums vor.

Die geplanten Gebäudeteile orientieren sich vor allem am Bedarf der entstehenden Pflegeplätze durch die Aufgabe des Alten- und Pflegeheims "Haus zum Guten Hirten", am Ginsterweg, Arnsberg. Über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gewährleistet, dass sich die vorgesehene Bebauung bestmöglich in die vorhandene Struktur des Wohngebietes einfügt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ehmsenstraße. Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 8 Stellplätze vorgesehen. Diese werden auf dem Plangebiet in einer offen belüfteten Tiefgarage im Untergeschoss des nordwestlichen Baukörpers untergebracht. Die Zufahrt zu den Stellplätzen für Besucher und Pflegepersonal wird durch eine Rampe, die den Höhenunterschied zwischen Ehmsenstraße und Untergeschoss ausgleicht, ermöglicht.

5. Planinhalte des Bebauungsplans A 73 „Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße“

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegeheim" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen bzw. Senioren mit Serviceangeboten und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen.

Neben der Hauptnutzung sind weitere Einrichtungen für die Tagesbetreuung, betreutes Wohnen oder persönliche Dienstleistungen, wie z.B. ein Friseursalon sowie Gesundheitsdienstleistungen durch freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens, sowie eine gastronomische Nutzung für die Zielgruppe der Anlage zulässig. Diese Nutzungen müssen untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Gebäudehöhe (GBH) bestimmt. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN).

Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der Obergrenze von 0,8 des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eines sonstigen Sondergebietes und orientiert sich damit am niedrigeren Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Wohngebiets. Die Erhöhung gegenüber für WA üblichen Festsetzung von 0,4 ist für die Realisierung des Vorhabens notwendig. Die tatsächliche Berechnung der GRZ weist nur eine geringe Überschreitung von 0,4 auf. Die Festsetzung folgt, im Rahmen der Umnutzung der Fläche im Innenbereich, dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch das Vorhaben soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Ergänzend wird für das Sondergebiet festgesetzt, dass an das Gebäude angrenzende Terrassen die GRZ um 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschreiten dürfen. Damit liegt die Überschreitung der Obergrenze der GRZ ebenfalls unterhalb der gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung innerhalb eines Sondergebietes. Die Überschreitung der für WA zulässigen Obergrenze von 0,6 ist durch die geplante Herstellung von Aufenthaltsflächen im Freien in Form von Hofbereichen mit Terrassen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner begründet. Es handelt sich somit nicht um eine Überschreitung durch Hauptbaukörper die eine negative städtebauliche Beeinträchtigung des Umfeldes

des begründen könnte. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Umsetzung der an diesem Standort vorgesehenen Bebauung als Alten- und Pflegeheim zu ermöglichen. In Summe werden die Verdichtung sowie die Versiegelungsrate in einem der Umgebung angemessenen Rahmen gehalten. Eine Beeinträchtigung einer adäquaten Belichtung, Besonnung und Belüftung der im Plangebiet ermöglichten Baukörper oder der Bestandsgebäude im Umfeld ist nicht gegeben. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die maximal zulässige Höhenentwicklung sind maßgebliche Verschattungseinträge durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insoweit nicht beeinträchtigt. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ im SO für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern auch die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie weiterer Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes wird ein weiterer Beitrag zur Minimierung der negativen Auswirkungen (vor allem in Bezug auf die Niederschlagversickerung und das Mikroklima) der zusätzlichen Versiegelung geschaffen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit 2,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass das Grundstück im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bestmöglich genutzt werden kann. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete von 2,4 wird deutlich unterschritten und somit der wohnbaulich geprägten Umgebung Rechnung getragen. Die getroffene Festsetzung zur GFZ wird auch unter dem Umstand der erhöhten baulichen Ausnutzung durch die GRZ inklusive zulässige Überschreitung (bis zu einem Wert von 0.75) getroffen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird für das Baugebiet auf max. 248 m ü.NHN festgesetzt, dies entspricht bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 232,50 m einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 15,50 m und entspricht damit im Wesentlichen der Maximalhöhe der Bestandsbebauung (249,25 m ü. NHN). Im nordwestlichen Gebäudeteil zur nördlichen Nachbarbebauung wird die Gebäudehöhe auf max. 242,5 m ü. NHN (ca. 9,50 m) und zur Ehmsenstraße auf max. 245,5 m ü. NHN (ca. 12,5 m) festgesetzt. Die Nachbarbebauung südlich des Plangebietes (Flurstück 70) erreicht eine Firsthöhe von 247,10 m ü. NHN bei einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 9 m, die Nachbarbebauung im Norden (Flurstück 66) erreicht eine Firsthöhe von 244,45 m ü. NHN und eine absolute Gebäudehöhe von ca. 10 m. Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. für Gebäudetechnik, Entlüftung, Fahrstuhl) um bis zu 2 m auf eine Höhe von 250 m ü. NHN überschritten werden.

5.3. Bauweise | überbaubare Grundstücksflächen | Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Ausgehend von der Ehmsenstraße bildet sich ein Bereich zwischen Bebauung und Straßenfläche der Raum für Begrünung und die Zufahrt zur offen belüfteten Tiefgarage ermöglicht. In Richtung Süden verspringt die Baugrenze und schafft somit die Möglichkeit der Gestaltung eines Vorplatzes, der gleichzeitig der Adressbildung dient. Nördlich bildet sich zwischen den Gebäudeteilen ein Innenhof, der einen beruhigten Aufenthaltsort bildet und einen Abstand zur Nachbarbebauung schafft. Südöstlich ergibt sich, flankiert von dem südlichen Gebäudeteil und der zentralen Funktionsachse, eine weitere geschützte Hofsituation. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Kubatur des geplanten neuen Baukörpers. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge und Vordächer, Dachüberstände, Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen um bis zu 4 m auf in der Summe maximal $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Dies wird für erforderlich gehalten um eine attraktive Eingangssituation zu schaffen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch überdachte Terrassen ist allgemein zulässig. Überdachte Terrassen bilden eine Möglichkeit sich vor Wettereinflüssen geschützt im Außenbereich aufzuhalten und steigern somit die Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alten- und Pflegeheims.

Mit Grenzabständen von über 3 m werden die Abstandsflächen nach den Vorgaben der BauO NRW eingehalten. Die Grenzabstände zur Nachbarbebauung werden zusätzlich erhöht, indem sich das Gebäude v.a. im nördlichen Bereich auf Höhe der Nachbarbebauung, öffnet und durch den entstehenden Raum eine zusätzliche Distanz zur Nachbarbebauung schafft. Im südlichen Bereich werden mit einem Grenzabstand von über 4 m die Vorgaben der Landesbauordnung ebenfalls eingehalten. Der Vorplatz an der Ehmsenstraße schafft dabei ebenfalls eine räumliche Distanz zwischen dem Baukörper des Alten- und Pflegeheims und der südlich angrenzenden Nachbarbebauung.

Ein konkreter Nachweis der Abstandsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der BauO NRW.

5.4. Verkehrsfläche | Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ehmsenstraße erschlossen. Aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 1,5 m wird die Zuwegung zu den Stellplätzen in der Tiefgarage über eine Rampe erfolgen. Für Fußgänger wird die Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Ehmsenstraße und dem nördlichen Bereich des Vorplatzes über eine Treppe ermöglicht. Der Höhenunterschied zwischen Straße und Vorplatz beträgt auf dem südlichen Abschnitt etwa 1,5 % und kann somit ebenerdig erschlossen werden. Der Vorplatz dient außerdem dem Anlieferungsverkehr, der im südlichen Gebäudeteil befindlichen Versorgungsräume.

5.5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze sind nur innerhalb der Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports werden ausgeschlossen. Durch den Ausschluss oberirdischer Stellplätze wird sichergestellt, dass die Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden können und eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht.

5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger eingetragen. Es handelt sich hierbei um einen Abwasserkanal für den eine Freihaltetrasse von 3 m erforderlich ist.

5.7. Pflanzgebote

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung sind fünf standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, um punktuell die umliegenden Gartenbepflanzungen aufzugreifen. Die festgesetzten Pflanzqualitäten sind zu beachten und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Bebauungsplan wird überdies festgesetzt, dass die Flachdächer unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht muss 10 cm (extensive Dachbegrünung) zuzüglich einer Drainschicht betragen.

Im Sinne einer praktikablen Umsetzung sind verglaste Flächen, Terrassen, Wege (z.B. zu Wartungs- und Revisionszwecken) und technische Aufbauten von der Dachbegrünung ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (jeweils gemäß der bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung) entsprechen.

5.8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Auch die Entsorgung kann über das vorhandene Netz gewährleistet werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers soll analog der Bestandssituation über die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen. Die anzuschließenden Flächen sind in der Kanalisationsnetzplanung bereits berücksichtigt und die Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig.

Aufgrund der bestehenden Nutzung wird angenommen, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine ausreichende Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz zur Verfügung steht.

5.9. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) "Alten- und Pflegeheim" sind lediglich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 10° zulässig. Die Festsetzung dient dazu, ein der Nutzung entsprechendes städtebaulich attraktives Erscheinungsbild zu ermöglichen. Für die Flachdächer wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Technische Anlagen und Aufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht. Der Flächenanteil der technischen Anlagen und Aufbauten darf in den Baugebieten einen Flächenanteil von 35 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Aufzugsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Die Umsetzung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Solaranlagen) soll grundsätzlich im Sinne der Ziele des Klimaschutzes planungsrechtlich umfassend ermöglicht werden.

Die getroffenen Regelungen sind erforderlich, um zu gewährleisten, dass technische Anlagen und Aufbauten vor dem Blick eines Betrachters aus dem öffentlichen Raum zurücktreten und möglichst nicht einsehbar sind. Die Festsetzungen unterstützen die Wahrung eines ansprechenden und in Verbindung mit der umliegenden Bebauung harmonischen städtebaulichen Gesamtbildes sowie das Einfügen neuer Baukörper in die Umgebung. Die getroffenen Regelungen ermöglichen Bauherren aber gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück.

6. Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Abs. 1 BNatSchG ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes A 73 "Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im be-

schleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (UVPG NRW) unterliegen. Auch befinden sich keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang in Aufstellung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB die Pflicht einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts. Auch eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten können (§ 4c BauGB), erfolgt nicht. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

6.1. Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB generell die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In städtebaulich integrierten Lagen sind solche Abstände nicht immer in ausreichendem Maße realisierbar.

Da sich weder in Nähe des aktuellen noch des geplanten Standortes des Pflegeheims eine Hauptverkehrsstraße befindet, wurden beide Gebiete im Rahmen der Umgebungslärmkartierung (LANUV 2017) nicht berücksichtigt. Die Verkehrsdichte und somit die daraus entstehende Lärmbelastung ist an der Ehmsenstraße, die zum Teil Einbahnstraße ist, relativ gering. Immissionen aus Schienen- oder Flugverkehrslärm oder Sport- und Freizeitlärm sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Verkehr

Von dem Planungsbüro Leinfelder Ingenieure wurde im Juli 2020 untersucht, ob sich die Verlegung des Pflegeheims negativ auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes auswirkt.

Da aufgrund der während des Untersuchungszeitraums grassierenden Corona-Pandemie keine gesicherten Ergebnisse aus dieser Zeit ermittelt werden können, wurden keine zusätzlichen Verkehrserhebungen durchgeführt

Der neue Standort des Pflegeheims befindet sich in ca. 670 m Luftlinie Entfernung nördlich des bestehenden Standorts. Der Anfahrtsweg ist aufgrund der Einbahnstraßenregelung auf der Ehmsenstraße nicht maßgeblich verändert im Vergleich zur Bestandssituation. Die Anfahrtswege bezogen auf das Straßennetz ähneln sich, verschieben sich allerdings etwas nach Norden.

Gemäß der verkehrstechnischen Stellungnahme sind die abgeschätzten das Pflegeheim betreffenden Verkehrsmengen im Tagesverlauf und zur Spitzenstunde als gering einzustufen. Sie belaufen sich nach den Berechnungen auf ca. 160 Pkw Fahrten (112 Fahrten durch Besucher, 48 Fahrten durch Beschäftigte) im Tagesverlauf und 36 Fahrten in der Spitzenstunde.

Da es sich dabei um Verkehrsmengen handelt, die aufgrund der geringen Entfernung der beiden Standorte zueinander bereits in der bestehenden Belastung des Straßennetzes enthalten sind, ist davon auszugehen, dass die Verlegung des Pflegeheims keinen maßgeblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des sich im Umfeld befindlichen Straßennetzes haben wird.

Aufgrund der insgesamt bei 80 Bewohnern und 40 Beschäftigten als gering eingestuft Verkehrsmenge ist voraussichtlich auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch zusätzlichen Verkehrslärm zu erwarten.

Maßnahmen:

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird empfohlen, das nördliche Teilstück der Ehmsenstraße für den Verkehr bis zum neuen Pflegeheim in beide Richtungen zu öffnen, um den Verkehr aus dem rückwärtigen Wohngebiet fernzuhalten. Dies hätte eine Verkehrsreduzierung auf dem Ginsterweg und der südlichen Ehmsenstraße zur Folge.

Gewerbeemissionen

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet in der Hellefelder Straße (Kartonproduktion), von dem jedoch keine Schadstoff- oder Geruchseinwirkungen bekannt sind.

Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen. Im Stadtgebiet Arnsberg sind sechs Betriebe mit Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (sog. Störfallbetriebe) ansässig, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen. Mit Gutachten von 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 ca. 3,5 km zu dem nächsten Störfall-

Betriebsbereich (Schulte Hartchrom, Oeventrop) und damit deutlich außerhalb der für diese Bereiche ermittelten angemessenen Abstände.

Es liegen keine besonderen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im Bebauungsplan ist daher ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden enthalten.

6.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet weist aktuell auf den nicht bebauten/ versiegelten Flächen in allen Randbereichen Gehölzbestände auf. Im östlichen Teil befindet sich ein Innenhof mit einem verwilderten Garten und angrenzendem bewachsenen Böschungsbereich. Der Gehölzbestand besteht hier teilweise aus heimischen Sträuchern wie Hasel, Stechpalme, Hartriegel und Weißdorn und zum geringeren Teil aus nicht standortgerechten Gehölzen wie Cotoneaster, Kirschlorbeer und Rhododendron. Darüber hinaus kommen Bäume mittleren Alters (Eiben, Vogelkirsche, Walnuss, Hainbuche, Feldahorn, Korkenzieherweide) vor.

Westlich zur Straße hin sind Zierbeete mit Schnitthecken aus Cotoneaster, Berberitze, Rosen und anderen Sträuchern angelegt. Oberhalb der Beete befindet sich eine größere Zeder.

Südlich und nördlich der Gebäude sind zum Teil sehr dichte Strauchbestände aus u.a. Berberitze, Cotoneaster, Kirschlorbeer, Hasel, Hundsrose und Schneeball vorhanden. Im nördlichen Randbereich des Grundstücks vor dem Kirchturm stockt eine Baumreihe aus Berg-Ahorn.

Es wurden keine planungsrelevanten oder streng geschützten Pflanzenarten vorgefunden. Ein Teil der bestehenden Gehölze ist nicht standortgerecht. Bei den Gehölzbeständen handelt es sich überwiegend um schwaches bis mittleres Baumholz (Bäume jüngeren bis mittleren Alters). Die Stadt Arnsberg verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Entsprechend der Planung soll der gesamte Gehölzbestand entfernt werden. Der Bebauungsplan setzt nördlich und östlich der Gebäudekörper Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen fest. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist darüber hinaus die Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der Terrassen geplant. Zur Anpflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Insofern sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Durch die Festsetzungen wird ein Mindestgrünanteil auf der Fläche planungsrechtlich gesichert.

Schutzgut Tiere

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet weisen im Dachbereich eine Vielzahl an Spalten und Ritzen auf, die als Sommerquartiere bzw. Nistplätze von Fledermäusen und Vögeln genutzt werden können. An der südlichen Seitenwand des ehemaligen Pfarrhauses befindet sich ein Loch in der Mauer, das ggfs. als Einflugmöglichkeit genutzt werden kann. Der Kirchturm weist darüber hinaus schlitzartige Öffnungen auf, die als Einflugmöglichkeiten von Fledermäusen genutzt werden können. Nester in Fassadenbereichen konnten nicht erfasst werden. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude einschließlich des Kirchturms als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und/oder Fledermäusen konnte während der Begehung nicht festgestellt werden. Kot- oder Fraßspuren wurden nicht gesichtet. Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten wird zum aktuellen Zeitpunkt als unwahrscheinlich angesehen.

Der Gehölzbestand im Plangebiet bietet einen potenziellen Lebensraum für den Girlitz sowie Vögel aus der Gruppe der „Allerweltsarten“. Bei Einhaltung der Rodungsbeschränkungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, da das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe kein essenzielles Nahrungshabitat darstellt.

Durch anthropogene Störwirkungen, insbesondere durch die angrenzende Straße und die Wohnbebauung in der Nachbarschaft, wird die Lebens- und Nahrungsraumqualität für Tiere im Plangebiet bereits aktuell als eingeschränkt eingestuft.

Artenschutzprüfung

Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine eigenständige artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (ASP Stufe I gemäß VV-Artenschutz) vorgenommen und geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden könnten. Dabei wurden in einer ersten Potenzialabschätzung die Fachinformationsdienste mit den im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen untersucht und eine Kartierung des Untersuchungsraums im Mai 2020 durchgeführt.

Nach Informationen des LANUV sind 30 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4614_1 gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen können (Brut-) Vorkommen vieler der gelisteten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Während der Ortsbegehung am 07. Mai 2020 konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Aus der Gruppe der Vögel konnten einige Individuen aus der Gruppe der sogenannten „Allerweltsarten“ erfasst werden.

Die ASP Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz von Brutvögeln im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungsarbeiten und Baumfäll-

lungen generell auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken sind. Zu den Rodungsarbeiten zählt auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.

Um einen potenziellen Besatz im Kirchturm und an den Gebäuden ausschließen zu können, ist der Abbruch der Gebäude außerhalb der Quartierszeiträume (Oktober bis März) durchzuführen. Sollte der Abbruch zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, sind die Einflugmöglichkeiten außerhalb der Quartiers- und Brutzeiten zu verschließen sowie die Metallbeschläge an den Dächern und die Überdachungen an den Eingangsbereichen zu entfernen.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind zu prüfen. Gebäude, Stellflächen und Wegstrukturen sind mit warmweißen LED-Leuchtkörpern auszuleuchten, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Durch die Artenschutzprüfung konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden Bestandteil des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag).

6.3. Schutzgut Boden/ Fläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Mäanders der Ruhr. Den tieferen Untergrund des gesamten Untersuchungsgebietes bilden marine bis fluviatile karbonzeitliche Ablagerungen, welche dem nördlichen Rheinischen-Schiefergebirge zugeordnet sind.

Überlagert werden die Festgesteine des Oberkarbons von quartären Schichten aus kiesig bis sandigen Lockergesteinen mit interkalierenden Schluffen.

Nach der Bodenkarte (IS BK50) des Geologischen Dienstes NRW lässt sich der natürliche Boden im Plangebiet als Braunerde, mit einem Oberboden aus schluffigem Lehm bzw. tonigem Schluff klassifizieren. Eine Bewertung als schutzwürdiger Boden liegt nicht vor. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist mittel und der Boden ist für eine ortsnahe Versickerung ungeeignet. Die mittlere Bodenwertzahl beträgt 25 – 50. Somit ist die Ertragsfähigkeit als gering bis mittel einzustufen.

Zur weiteren Untersuchung des Bodens wurde von dem Büro HPC AG im September 2020 ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses umfasst die Ausführung von 5 Kleinrammbohrungen bis 9 m unter Geländeoberkante (GOK) und von 5 schweren Rammsondierungen bis max. 9 m unter GOK sowie die Untersuchung des Bodenaushubs nach Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Technische Regeln Boden 2004 (LAGA TR Boden 2004).

Laut Baugrundgutachten (HPC 2020) wurde das Gelände im westlichen Bereich flächig aufgeschüttet. Im nordwestlichen Bereich des Gebietes beträgt die Auffüllmächtigkeit 5,0 m und in Richtung Südwesten nimmt die Auffüllmächtigkeit bis auf 0,30 m ab. Alle Bohrungen weisen sandige, teils schluffige Kies-Auffüllungen auf. Überwiegend handelt es sich um umgelagerten Boden mit örtlich variierenden Beimengungen an Fremdbestandteilen, wie Ziegel- und Tonsteinbruch.

Unter den Auffüllungen und an der Oberfläche wurden karbonzeitliche verwitterte Tonsteine angetroffen. Diese überwiegend feinsandigen und schluffigen Fein- bis Mittelkiese erstrecken sich in eine Tiefe von ca. 1,80 m bis 6,10 m und liegen in einer mitteldichten bis dichten Lagerungsdichte vor. Die Schlagzahlen der schweren Rammsonde nehmen mit Zunahme der Bohrtiefe bis auf $N_{10} > 100$ zu. Schichten- oder Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Unter dem verwitterten Tonstein wird das Festgestein in Form von Tonstein vermutet, da ab dort kein Bohrfortschritt zu erzielen war. Die geplanten Gründungsebenen liegen zum Teil sehr wahrscheinlich im Tonstein.

Gründungsempfehlung

Auf Grund der unterschiedlichen Gründungsniveaus ist grundsätzlich auf einen gleichmäßigen Lastabtrag des geplanten Baukörpers in den unterschiedlichen Ebenen zu achten, um Setzungsdifferenzen zu minimieren. Die Lasten im Bereich der im Verwitterungshorizont befindlichen Gründungsebenen sind nach Möglichkeit bis auf das Festgestein zu führen oder durch geeignete Maßnahmen möglicherweise auftretende Setzungen zu minimieren.

Tragschichten sollten aus frostsicheren und raumbeständigen Materialgemischen aus gebrochenem Hartgestein der Körnungslinie 0/45 oder 0/56 bestehen. Diese Erdstoffe müssen frei von Schadstoffen sein und dürfen keine Bestandteile enthalten, die nicht volumenbeständig sind. Die Verdichtung muss $D_{PR} \geq 98\%$, bzw. entsprechenden E_{v2} -Wert nach Tab. 8, ZTVE-StB 2009, erreichen. Der Verdichtungserfolg ist durch Lastplattendruckversuche lagenweise zu kontrollieren.

Grundsätzlich kann das geplante Gebäude mit einer konventionellen Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamente gegründet werden. Da für den bisher nicht erkundeten Tonstein (Festgestein) Verkarstungen/Hohlräume nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von Einzelfundamenten ohne zusätzliche Maßnahmen (z.B. zusätzliche, punktuelle Erkundungsbohrungen im Bereich geplanter Einzelfundamente) abzusehen. Die Gründungssohlen im Bereich des Verwitterungshorizonts (KRB 3 bis 5) sind nach Möglichkeit auf dem Festgestein abzu-

setzen, was bedeutet, dass bereichsweise eine Tieferführung der Fundamente erforderlich wird.

Der geplante Baukörper kann auch über eine klassische tragende Bodenplatte gegründet werden. Für Vorbemessungen der o.g. Bodenplatte kann bei einer Flächenspannung von 100 kN/m^2 das folgende Bettungsmodul in den jeweiligen Bereichen im Gründungsniveau (unter der jeweiligen Berücksichtigung der in Kapitel 7.5 angegebenen Baugrundverbesserungen angesetzt werden:

- Gründung direkt auf Festgestein: $k_s \approx 50 \text{ MN/m}^3$
- Gründung auf Bodenverbesserung: $k_s \approx 25 \text{ MN/m}^3$

Altlasten

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur Bestandssituation eine etwas höhere Versiegelung vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch den Bebauungsplan werden bisher versiegelte Flächen und unversiegelte Randbereiche einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die anthropogene Überformung des Geländes im Bereich der aktuell bebauten Flächen nicht mehr vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet zumindest in diesen Bereichen als vorbelastet anzusehen ist. Aufgrund der Vorbelastung der Bodenbereiche durch die bereits bestehende Bebauung und der vergleichsweise geringen zusätzlichen Versiegelung sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche zu erwarten.

6.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Ein Hochwasserrisiko besteht nicht.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich laut Baugrundgutachten (HPC 2020) um ein Grundwassermangelgebiet. Die anstehenden Gesteine sind überwiegend schlecht durchlässige Kluft-Grundwasserleiter. Die nächstgelegene aktive Grundwassermessstelle befindet sich erst in ca. 3.600 m nordwestlich. Der durchschnittliche Wasserstand wird mit 299,42 m NHN (9,66 m u. GOK) angegeben.

Aufgrund der topographischen Lage des Untersuchungsgebiets kann angenommen werden, dass das Plangebiet in den umliegenden Vorfluter Ruhr entwässert.

Während der Bohrarbeiten wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Es kann zwar davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserstand sich im Bereich des Untersuchungsgebietes grundsätzlich unterhalb des geplanten Bauprojektes befindet. Für die Ermittlung eines Bemessungsgrundwasserstands am konkreten Standort muss jedoch eine Auskunft vom LANUV FB 51.2 Datenerhebung und -bereitstellung, Messstellenbetrieb "Grundwasser" eingeholt werden. Langfristig kann auf Grund der Hanglage zudem nicht ausgeschlossen werden, dass hangseitig versickerndes Oberflächenwasser in Form von Schichtenwasser vor den geplanten erdberührten Bauteilen ansteht.

Aufgrund der geringen Versickerungseignung des Bodens sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung im direkten Vergleich zur Bestandssituation zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, v.a. im Osten im Bereich des angrenzenden aktuell mit Gehölzen bewachsenen Hangs. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung können in Teilen durch die in der Planung vorgesehene Begrünung der Freibereiche minimiert werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Einhaltung der Kappungsgrenze gemäß § 19 BauNVO kann ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (Flächenversiegelung) geleistet werden. In untergeordneten Teilbereichen des Plangebietes kann das auf den nicht versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf natürlichem Wege dem Boden-Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Insgesamt sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.5. Schutzgut Klima/ Luft

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird der Bereich des Plangebietes als Vorstadtklima dargestellt. Dies entspricht dem Bebauungstyp Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt handelt es sich um eine günstige thermische Situation ohne nächtliche Überwärmung innerhalb eines Kaltlufteinwirkungsbereichs.

Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsgefüge und ist bereits im Bestand zum großen Teil bebaut bzw. versiegelt; die randlichen Freibereiche des Plangebietes sind überwiegend mit Gehölzstrukturen vorgeprägt. Durch diese Freibereiche können im geringen Maße positive Effekte auf das urbane Mikroklima ausgehen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann jedoch eine wesentliche Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Zuleitung von kalter und frischer Luft zum Hauptsiedlungskörper ausgeschlossen werden. Daher und aufgrund der geringen Flächengröße ist das Gebiet für das Stadtklima als nicht bedeutsam zu beschreiben.

Bei der Planung handelt es sich um einen dreiteiligen Baukörper mit bis zu 4 Geschossen. Die höchste Geschossigkeit erreicht der Baukörper zur Ehmsenstraße und passt sich Richtung Osten an die Geländetopographie an. Die Gebäudehöhe wird für das Baugebiet auf max. 248 m ü.NHN festgesetzt, d.h. die Bebauung erreicht eine absolute Höhe von ca. 15,50 m. Das aktuell bestehende Kirchengebäude erreicht eine Höhe von 249 m ü.NHN, damit bleibt die Planung im Wesentlichen unterhalb der Maximalhöhe der Bestandsbebauung.

Die geplanten Gebäudehöhen haben somit im Vergleich zum Bestand keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung bzw. -leitung dienen. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung bedeutsame Außenbereiche werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt, so dass der Zugriff auf höherwertige Außenbereichsflächen, die für das Schutzgut Klima und Luft maßgeblich sind, vermieden wird. Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird im Vergleich zum Realbestand zusätzliche Fläche versiegelt, die jedoch im Verhältnis noch gering ist.

Die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes tragen zur Minimierung der negativen Auswirkungen bei und sichern den zukünftigen Grünbestand. Insbesondere die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich mindernd auf die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens aus.

Der Bebauungsplan bereitet zwar mit dem geplanten Pflegeheim eine höhere Ausnutzung des Plangebietes und durch Fahrten von Angestellten und Besuchern eine grundsätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor. Laut Verkehrsgutachten sind mit der Umsetzung des Bauvorhabens keine signifikanten Verkehrsmengen und folglich keine wesentlich höhere, verkehrsbedingte Schadstoffbelastung im Verhältnis zur Bestandssituation zu erwarten.

Bei Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung und Erweiterung der Bebauung, die zu einer unwesentlichen Verschlechterung der Klimafunktionen führen kann. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Begrünung der unversiegelten Flächen sowie der geplanten Dachbegrünung ergeben sich für das Schutzgut Klima/Luft keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

6.6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft wird das Landschafts- bzw. Ortsbild bewertet. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung. Die das Ortsbild prägende Kirche weicht im städtebaulichen Erscheinungsbild bereits von der umliegenden, wohnbaulich geprägten, Umgebungsbebauung ab. Mit der Planung eines Alten- und Pflegeheims wird diese Sondernutzung und damit einhergehende abweichende Gebäudetypologie und Dimensionierung der Bau-

körper fortgesetzt. Zwar bleibt die Planung mit einer Höhe von 248 m ü. NHN unterhalb der Bestandsbebauung des Kirchengebäudes mit 249,25 m ü. NHN jedoch rückt der durch die Planung vorgesehene westliche Gebäudeteil weiter an die Straße heran und weist aufgrund des höheren Volumens der Baukörper eine erhöhte Fassadenfläche auf. Durch das Einrücken der oberen Geschosszonen und der dadurch zurückspringenden Fassade wird der im Vergleich zur Bestandsbebauung vergrößerte Fassadenanteil etwas verkleinert. Damit werden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und dem durch Wohnbebauung geprägten Standort Rechnung getragen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet kommt es zu keinem Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile und die Sichtbeziehungen werden nicht nachteilig beeinflusst. Das Konzept des Bebauungsplans nimmt die Gegebenheiten aus der Umgebung des Plangebietes auf. Der geplante Baukörper passt sich Richtung Osten an die ansteigende Geländetopographie an. Die Gebäudehöhe wird für das Baugebiet auf max. 248 m ü. NHN festgesetzt, daraus ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 15,50 m. Im Vergleich zum aktuell bestehenden Hauptbaukörper der Kirche, mit einer Höhe von ca. 249 m ü. NHN, entstehen hiermit keine signifikanten Veränderungen in Bezug auf die Gebäudehöhen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

6.7. Schutzgut Kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind gem. Denkmalliste der Stadt Arnsberg keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Gleichwohl können durch Bodeneingriffe Bodendenkmäler freigelegt werden. Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist die Stadt Arnsberg als Untere Denkmalbehörde sowie der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich zu unterrichten und der Fundort mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Planurkunde wird ein Hinweis in textlicher Form aufgenommen.

Da keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden derzeit keine Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe erwartet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes anzunehmen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

8. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

Überbaubare Fläche	1.302 m ²	49,8 %
Nicht überbaubare Fläche	1.312 m ²	50,2 %
Gesamt	2.614 m²	100 %

9. Umsetzung | Kosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans A73 „Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße“ entstehen für die Stadt Arnsberg keine Kosten.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird nach den Kriterien des städtischen Bodenmanagements ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der unter anderem Regelungen zur Kostenübernahme beinhaltet.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem zur Durchführung des, nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vorgesehenen Vorhabens. Der Durchführungsvertrag wird zum Offenlagebeschluss vom Vorhabenträger unterschrieben vorgelegt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) sind deckungsgleich.