

Stadt Arnsberg | Stadtbezirk Voßwinkel



Bebauungsplan V 6 "Waldemey"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

- 1. Anlass und Zielsetzung der Planung**
- 2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
- 5. Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise | überbaubare Grundstücksflächen | Stellung baulicher Anlagen
 - 5.4 Verkehrsflächen und Erschließung
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Pflanzgebote und -bindungen
- 6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung**
 - 6.1 Dachform | Dachneigung
 - 6.2 Dacheindeckung
 - 6.3 Einfriedungen
- 7. Eingriffe in Natur und Landschaft**
 - 7.1 Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort
 - 7.2 Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen
 - 7.3 Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Altlasten**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Bodenordnende Maßnahmen**
- 12. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung**
- 13. Umsetzung | Kosten**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der 2.510 Einwohner (Stand: 31.12.2009) zählende Stadtbezirk Voßwinkel liegt abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge der Stadt Arnsberg und 5,4 km nordwestlich vom Siedlungsschwerpunkt Neheim (Neheimer Markt) mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten entfernt. Mit einer Einwohnerdichte von ca. 38 Einwohnern je Hektar Wohnbaufläche ist Voßwinkel der ländlichen Siedlungszone zuzurechnen. Seine Bedeutung hat Voßwinkel vorrangig als Wohnstandort, bietet aber darüber hinaus auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten (u.a. im Bereich des Pferde- und Flugsports).

Voßwinkel verfügt über ein grundlegendes Angebot an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie private und kommerzielle Einrichtungen. Die Nahversorgung ist gesichert und ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Arnsberg (Dezember 2009) grenzt im Stadtbezirk Vosswinkel einen zentralen Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum ab. Im gewachsenen Ortsteilzentrum rund um die St. Urban-Kirche haben sich im losen Zusammenhang entlang der Voßwinkler Straße einige Einzelhandelsbetriebe entwickelt, die mit ihren Angeboten aus dem überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Als Ankerbetrieb des Zentrums fungiert ein kleiner Lebensmittel- und Getränkemarkt, der durch einen Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich des "Nahversorgungszentrums Vosswinkel" erstreckt sich entlang der Voßwinkler Straße zwischen den Einmündungen der Lilienstraße im Osten und der Haarhofstraße im Westen. Im nördlichen Bereich der Haarhofstraße befinden sich noch eine Metzgerei und ein Friseur, die eine ergänzende Funktion für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Die weiter südlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten und Schützenhalle) markieren eine Veränderung der Bebauungsstruktur und gliedern sich auch unter funktionalen Kriterien nicht mehr in den eigentlichen Kernbereich ein.

Bereits in der Wohnbauflächenanalyse der Stadt Arnsberg (Stand 2000) wurde das Plangebiet als gut geeignet bewertet. Die Fläche ist aufgrund der Erschließungssituation und ihrer Nähe zu den örtlichen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnbaulandentwicklung besonders gut geeignet. Aus siedlungsstruktureller Sicht besteht zudem die Möglichkeit, die bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen und damit die bestehenden dörflichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu sichern.

Bei der Gegenüberstellung des Gesamtpotenzials mit dem prognostizierten zukünftigen Wohnbauflächenbedarf wird deutlich, dass auf der gesamtstädtischen Ebene ein moderater Flächenüberhang im Hinblick auf den prognostizierten Bedarf zu verzeichnen ist. Deutlich übersteigt das Flächenangebot den prognostizierten Bedarf in den dörflichen Stadtteilen (Voßwinkel: 2,2 ha). Dennoch ist die Planung im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch vertretbar.

Konkret ist beabsichtigt, die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnbebauung zuzuführen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V 6 "Waldemey" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines neues Wohngebiet in Voßwinkel zu schaffen. Die Eigentümer sind bereit, diese Fläche zu entwickeln und haben hierzu ein Ingenieurbüro eingeschaltet.

Der seit dem 25.06.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Arnsberg stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Bereits der alte FNP aus dem Jahre 1979 berücksichtigte diesen Bereich als Wohnbaufläche.

2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtbezirkes Voßwinkel. Das Plangebiet umfasst von Flur 5 die Flurstücke 36, 37, 202, 210 und 429.

Das Plangebiet wird umgrenzt von Wohnbebauung entlang der Franziskusstraße im Norden und Westen sowie Wohnbebauung entlang der Südstraße im Osten und der Straße Waldemey im Süden. Am südwestlichsten Rand wird das Plangebiet von einer 110 KV-Leitung tangiert.

Die Entfernung zum Dorfmittelpunkt mit dem Nahversorgungsangebot, den sozialen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie Bankfilialen beträgt ca. 400 bis 600 m, so dass eine gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist.

Die verkehrliche Anbindung Voßwinkels an das überregionale Straßennetz ist über die Bundesstraße 7 (Voßwinkler Straße) gegeben. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 160 m Entfernung an der Voßwinkler Straße (Linie C 5). Eine Buslinie verbindet Voßwinkel stündlich mit dem Neheimer Zentrum und dem Busbahnhof.

Die genaue Lage kann der Abgrenzung des Plangebietes in Anlage 1 entnommen werden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet legt der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Soest und Hochsauerlandkreis, Wohnsiedlungsbereich fest. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg stellt diesen Bereich als Fläche für die Wohnbebauung dar.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des V 6 "Waldemey" derzeit als Innenbereich gem. § 34 (4) BauGB zu beurteilen, für dessen Erschließung weitere planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Mit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde der § 13 a BauGB eingeführt, der den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" definiert und für solche Bebauungspläne ein beschleunigtes Verfahren vorsieht. Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen und demografischen Wandels, dessen Auswirkungen sich besonders in den Städten und Gemeinden konzentrieren, sollen mit dem Gesetz zentrale Anliegen einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt werden. Hierbei wird die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Ortsteile, auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger Stadtquartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen in den Vordergrund gestellt.

Das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines derartigen Bebauungsplanes sieht eine Erweiterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vor und stellt eine verfahrensmäßige Erleichterung und Verkürzung dar. Unterschieden werden 3 Falltypen, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche richten (Fall 1: weniger als 20.000 m², Fall 2: 20.000 m² bis 70.000 m², Fall 3: größer 70.000 m²). Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes V 6 "Waldemey" die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und somit die Fallgruppe 1 zutrifft, sind weder eine Umweltprüfung und ein Monitoring noch die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann zudem auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden und sofort die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Das neu entstehende Wohngebiet wird in die umgebende Siedlungsstruktur integriert. Unter Berücksichtigung der derzeit überplanten Fläche ergeben sich je nach Art der tatsächlichen Bebauung bzw. Parzellierung ca. 18 Baugrundstücke.

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende wichtigen Entwurfsprinzipien zu Grunde:

▪ Erschließung

Bedingt durch den Plangebietszuschnitt ergibt sich die planerische Notwendigkeit, mit einer Stichstraße das Areal zu erschließen. An dessen Endpunkt wird eine Wendeanlage ausgebildet und an die bestehende Wegeparzelle angebunden. Von dieser Stichstraße zweigt ein Stichweg ab, der am östlichen Rand die hinteren Grundstücke erschließt.

Innerhalb dieser Stichstraße wurden punktuell Parktaschen in Kombination mit Baumstandorten angeordnet, die den Straßenraum und -verlauf gliedern und so geschwindigkeitsdämpfend wirken. Durch die Ausbildung dieser Parktaschen mit einem separat geführten "Gehbereich" entsteht ein qualitativ hochwertiger Straßenraum, der mehr Aufenthaltsqualität und ein stärkeres Sicherheitsempfinden für die schwächeren Verkehrsteilnehmer schafft.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Waldemey.

▪ Baustruktur | Grundstücksparzellierung

Durch die gewählte Erschließung in Form einer Stichstraße ergibt sich im westlichen Bereich eine traufständige Baustruktur und im östlichen Bereich eine giebelständige Baustruktur. Um die Wendeanlage gruppieren sich die Gebäude im Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit. Dadurch entsteht eine qualitativ hochwertige Wohnhofsituation, die neben dem reinen Erschließungsaspekt als Wendeanlage auch die Aufenthaltsqualität (z.B. als Spielfläche) berücksichtigt.

Im Bereich der Parktaschen ergeben sich durch den separat geführten "Gehbereich" leichte Rücksprünge der "Baufenster".

Entsprechend der Ortsbildprägenden, vorhandenen Baustruktur Voßwinkels und der Lage im Ort ist für das Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen.

Die zulässige Höhe der zukünftigen Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Baustruktur und wird begrenzt, so dass 1-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden können.

Die Grundstücksparzellierung ist weitestgehend flexibel und berücksichtigt je nach individuellem Wohnanspruch größere Grundstückszuschnitte (in den Randbereichen mit ca. 900 m²) genauso wie Grundstücke, die bei ca. 400 m² bis 700 m² Größe liegen.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei sollen auch solche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig sein, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Damit wird die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Hand-

werksbetriebe, die auf einen gebietsbezogenen Einzugsbereich ausgelegt sind, planungsrechtlich ermöglicht.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl die Höhe der Gebäude festgesetzt. Über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m wird die gestalterische Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

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

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die textliche Festsetzung getroffen, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet bis zu dem Maß von 0,6 nur dann zulässig ist, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind. Mit dieser Maßnahme wird gem. § 1 a (2) BauGB die Bodenschutzklausel in die Bauleitplanung eingebunden und eine übermäßige Versiegelung des Baugebietes verhindert.

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

Damit sich die neu entstehende Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt und dessen Charakter nicht beeinträchtigt, sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise (als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse) mit einer Höhenbegrenzung der Baukörper vor. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m soll die Integration der Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch überhöhte Baukörper in der Kuppenlage) erzielt werden.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Dadurch wird dem angestrebten Charakter der geplanten Neubebauung Rechnung getragen. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, die nicht nur das Ortsbild beeinträchtigen. Sie würden auch durch die für den Mehrfamilienhausbau nicht ausgelegten – und damit zu gering dimensionierten – Straßenquerschnitte zu Verkehrsproblemen (mehr Verkehrsaufkommen, ruhender Verkehr) führen.

5.3. Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der vorhandenen aufgelockerten Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete, die geprägt ist durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, werden hier ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sogenannten "Baufenster" gestatten mit Bautiefen von 12-14 m und der Möglichkeit einer Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 2 m bei untergeordneten Bauteilen den notwendigen Spielraum für

die Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen. Andererseits wird durch die Beschränkung der Bautiefe der rückwärtige Gartenbereich freigehalten, um die rückwärtige "Ruhezone" zu schützen.

Der Abstand der Gebäude zur Verkehrsfläche beträgt in der Regel 3 m, so dass sich in Verbindung mit der Begrenzung der Bautiefe die Gebäude am Straßenverlauf orientieren. Zudem ermöglicht dies die Ausbildung einer Vorgartenzone und damit eine gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes des neu entstehenden Baugebietes.

Die Grundstücksparzellierung ist unverbindlich und bezüglich ihrer späteren tatsächlichen Aufteilung - aufgrund der durchgehenden Baufenster - flexibel.

Um zu verhindern, dass der öffentliche Straßenraum durch Garagen geprägt wird, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes wird die Stellung der Gebäude über die Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Die Hauptfirstrichtung orientiert sich überwiegend am Verlauf der Erschließungsstraßen und verläuft parallel. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes wird aufgrund der Ausbildung eines Wohnhofes eine wechselnde Trauf- und Giebelständigkeit festgesetzt und zur besseren Ausnutzung der Solarenergie wird im Bereich des kurzen Stichweges sowie der darüber befindlichen Gebäude auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

5.4.1 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird, wie unter Punkt 4 "Städtebauliche Konzeption" erläutert, über die vorhandene Straße "Waldemey" erschlossen.

Von der Straße Waldemey führt eine Stichstraße in das Plangebiet hinein, die in einer klein dimensionierten Wendeanlage endet. Die Dimensionierung dieser Fahrbahn ist mit 4,75 m (zzgl. 0,50 m Rückenstützen) festgesetzt und ausreichend, da aufgrund der Wohnbebauung bis auf Versorgungsfahrzeuge kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Die Wendeanlage (12,00 m x 15,00 m) gewährleistet ein Befahren von einem 3-achsigen Müllfahrzeug.

Zudem setzt der Bebauungsplan im Bereich der Straßenflächen "Parktaschen" fest. Diese dienen neben der Unterbringung der öffentlichen Stellplätze auch der Gestaltung und Gliederung des Straßenraums. Die Fahrbahn wird in dem Bereich auf 3,50 m (zzgl. 0,25 m Rückenstütze) eingeeengt und pro "Parktasche" werden zwei Stellplätze und ein Baumstandort festgesetzt. Hinter der jeweiligen "Parktasche" verläuft ein separat geführter schmaler "Gehbereich" von 1,25 m (zzgl. 0,25 m Rückenstütze).

Der im Osten befindliche Stichweg erschließt nur wenige Grundstücke (4 Gebäude) und wird aufgrund der geringen Länge (ca. 27 m) mit einer Breite von 4,50 m (zzgl. 0,50 m Rückenstütze) festgesetzt.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke werden die Stichstraße und der östliche Stichweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB über die Festsetzung "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Daher erfolgt, bis auf die Bereiche der "Parktaschen", auch keine Unterteilung der Fahrbahn. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Teilstück der Straße Waldemey wird als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Die Dimensionierung und Aufteilung der einzelnen Querschnitte orientiert sich an der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RAST 06).

Auch vor dem Hintergrund der erkennbaren demographischen Entwicklung (u.a. zunehmender Anteil älterer Menschen) besteht die Zielsetzung, eine gute fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes und eine durchgehende Fußwegebeziehung innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Im Nor-

den verbindet ein Weg das Plangebiet fußläufig über die vorhandene Wegeparzelle. Der kombinierte Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 3,00 m (inkl. beidseitiger Rückenstützen) festgesetzt. Diese Dimensionierung entspricht der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen".

5.4.2 Äußere Erschließung/ÖPNV

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straßen "Waldemey" und die "Südstraße" an die Voßwinkler Straße (B 7). Dies ermöglicht direkte Verbindungen zum Ortskern, zur Bundesstraße und zur Autobahn.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m an der Voßwinkler Straße. Die Buslinie verbindet Voßwinkel mit Neheim (Zentrum/Busbahnhof), mit Anschluss an den Bahnhof Neheim.

5.4.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung mit Internet mittels DSL ist zur Zeit in diesem Bereich noch nicht möglich. Aus diesem Grund hat die Stadt Arnsberg mit dem dort anbietenden Telefonnetzbetreiber einen Kooperationsvertrag abgeschlossen, welcher einen Ausbau des Netzes bis Ende 2010 vorsieht. Eine weitere Versorgungsmöglichkeit besteht über das Breitwandkabelnetz eines Anbieters, welcher seit 2008 in Arnsberg aufgerüstet hat und Geschwindigkeiten von zur Zeit max. 32 Mbit/sec bietet. Voraussetzung hierfür ist aber, dass dieser Anbieter eine Verlegung in das Plangebiet durchführt und die Haushalte angeschlossen werden (Kabelanschluss). Zum jetzigen Zeitpunkt kann dies aber nicht garantiert werden, da für den Anschluss wirtschaftliche Aspekte ausschlaggebend sind. Die Stadt kann hier nur Hilfestellung geben und evtl. Kooperationen vereinbaren.

Die Versorgung mittels Funk setzt die Errichtung einer Funktion durch L-Net in Zusammenarbeit mit der Telekommunikationsgesellschaft des Hochsauerlandkreises voraus. Hierzu ist jedoch der notwendige Mast noch nicht errichtet worden.

▪ Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung

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

Das Plangebiet wurde bereits im Generalentwässerungsplan 2003 berücksichtigt und wird im Mischsystem entwässert werden. Ein Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes gemäß Gutachten des Büros Fuhrmann & Brauckmann vom Dezember 2009 nicht durchgeführt werden. Aufgrund der bestehenden Kanalstruktur rund um das Plangebiet sind andere Vorfluter oder Regenwasserkanäle nicht erreichbar, sodass eine Einleitung in das bestehende Mischwassersystem erfolgen muss.

Im Jahr 1997 wurde in der Straße Waldemey ein neuer Kanal der Dimension DN 250 verlegt, der die Entwässerung des Plangebietes nur teilweise (entlang der Straße) berücksichtigte. Aufgrund der geringen Tiefenlage und Dimensionierung kann das Plangebiet nicht an diesen Kanal angeschlossen werden, da eine Entwässerung unterhalb der Kellerbodenplatte im Freigefälle problematisch wäre. Hinzu käme, dass die anfallenden Niederschlagswassermengen im Plangebiet nicht ungedrosselt in den städtischen Kanal eingeleitet werden könnten und Alternativen wie Rückhaltemaßnahmen in Form von Retentionsräumen zu kosten- und flächenintensiv wären.

In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Arnsberg und der Erschließungsgemeinschaft "Waldemey GbR" wurden verschiedene Lösungsvarianten untersucht und berechnet, mit dem Ergebnis, dass an den bestehenden Kanal in dem südlich gelegenen Stichweg auf dem gegenüberliegenden Flurstück Nr. 366 angebunden werden kann. Dieser Kanal verbindet die Straßen Waldemey und Höhenweg.

5.4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Seit geraumer Zeit weist die Deutsche Telekom AG darauf hin, dass sie künftig in Neubaugebieten ihre Leitungen aus wirtschaftlichen Gründen oberirdisch verlegen will. Die Mehrkosten für eine gewünschte unterirdische Verkabelung habe daher die Gemeinde bzw. der private Erschließungsträger zu übernehmen. Im Rahmen der Berücksichtigung der städtebaulichen Belange ist jedoch eine oberirdische Verlegung in den Städten und Gemeinden seit Jahrzehnten nicht mehr als Standard anzusehen. Es sind nicht nur städtebauliche Gründe ("Verunstaltungen"), die einer oberirdischen Verlegung entgegenstehen, sondern durch diese Art der Verlegung wird auch das Interesse der Kommune als Wegebausträger nachhaltig berührt. So führt eine oberirdische Leitungsverlegung zu einer gravierenden Einschränkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeit im Bereich des Straßenraumes. Es wird daher gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB die planungsrechtliche Festsetzung getroffen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 6 "Waldemey" die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zulässig ist.

5.5 Pflanzgebote und -bindungen

5.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Planung des Wohngebietes stand die städtebauliche Zielsetzung im Vordergrund, das Gebiet in die umgebende Bebauung zu integrieren. Darüber hinaus tragen Anpflanzungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücksflächen entscheidend zur städtebaulichen Qualität eines neuen Wohngebietes bei.

Um eine erkennbare Durchgrünung der Baugrundstücke zu erzielen, ist auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zudem sind mindestens 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen.

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

Zur Gliederung des Straßenraumes werden im Bereich der Parktaschen und an stadtgestalterisch wichtigen Stellen im Bebauungsplan Baumstandorte festgesetzt, an denen hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Im gesamten Plangebiet sind dies 4 Bäume.

Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, müssen die Bäume im Straßenraum einen Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - aufweisen.

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

6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Hiermit soll eine harmonische Gestaltung des Baugebietes erzielt werden, die Bezug auf die vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung und Bezug auf die regionale Baukultur des nördlichen Sauerlandes nimmt. Es werden deshalb Regelungen zur Dachneigung, Dacheindeckung, Dachausbildung und Einfriedung getroffen.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen den Bauherrn und Architekt veranlassen, innerhalb der vorgegebenen Materialien und Formen eine zeitgemäße Architektur unter Wahrung der regionalen dörflichen Baukultur zu schaffen. Ziel ist es, dass sich die einzelnen Gebäude in den Kontext der engeren Nachbarschaft einfügen, ohne dass dabei die Gestaltungs- und Baufreiheit des Einzelnen übermäßig eingeschränkt wird.

Darüber hinaus erfüllen diese Festsetzungen nicht zuletzt eine nachbarschützende Funktion, in dem z. B. stark reflektierende Dachflächen ausgeschlossen werden.

6.1 Dachform | Dachneigung

Als Dachneigung wird für das Plangebiet eine Spanne von 20° bis 45° festgesetzt. Dieser Spielraum soll gewährleisten, dass neben dem klassischen steilen Satteldach auch eine moderne, zeitgemäße Formensprache wie z.B. das flachgeneigte Dach oder Pultdach realisiert werden kann. Damit ist die Möglichkeit gegeben, den Bauherrn möglichst wenig in seiner Entscheidungsfreiheit einzuengen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes individuelle Architektur umzusetzen. Des Weiteren berücksichtigt die Spanne von 20° bis 45° Dachneigung neben dem Altbestand an Gebäuden auch Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie installiert werden können.

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

6.2 Dacheindeckung

Es ist oftmals gerade die uneinheitliche Farbe der Dachflächen innerhalb eines Baugebietes, die das Siedlungs- und Straßenbild beeinträchtigt und das gesamte Baugebiet heterogen wirken lässt. Dies trifft umso mehr zu, je einheitlicher die Gestaltung der Umgebung ist und je mehr der Betrachter eine bestimmte – regionaltypische – Dachfarbe erwartet. Dies gilt, trotz vereinzelt vorhandener abweichender Dachfarben in der Umgebung, auf Grund der dörflichen Situation auch für das Bebauungsplangebiet "Waldemey". Deshalb wird eine dunkle ortstypische Dacheindeckung mit schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen und dunkelbraunen Materialien festgesetzt. Verschiedenfarbige und hochglänzende Materialien sind generell unzulässig. Innerhalb eines Baugebietes verhindern sie den gewünschten homogenen Charakter, da sie zumeist nur vereinzelt verwendet werden und besonders bei entsprechendem Sonnenstand das Ortsbild dominieren und zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führen können.

Für Garagen mit geneigten Dachflächen gelten ebenfalls die festgesetzten Farben. Allgemein zulässig hingegen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Dachflächenfenster.

6.3 Dachausbildung

Bei der Dachausbildung ist der Ausbau durch Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig. Als orts- und straßenraumbildprägende Elemente bestimmen solche Bauteile das Erscheinungsbild der Siedlung und beeinträchtigen bei überdimensionierter Ausführung das Orts- und Straßenbild erheblich. Die Beschränkung dieser Elemente auf 50 % der Dachfläche pro Baukörperseitenlänge und einen Mindestabstand von 2,0 m von den Graten und untereinander ergibt ein harmonisches Verhältnis von Dachfläche zum Aufbau. Eine Proportionalität des Gesamtgebäudes bleibt somit gewahrt und eine effektive Nutzung des Dachgeschosses weiterhin möglich.

6.4 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedung definiert den Übergang vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksfläche. Die Erlebbarkeit der Siedlung in Verbindung mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes wird u. a. dann möglich, wenn private und öffentliche Bereiche einen möglichst fließenden Übergang durch niedrige Einfriedungen erhalten. Eine Abschottung durch hohe Zäune, Mauern oder Hecken soll verhindert werden, da diese insbesondere bei schmalen Straßen zu dunklen und engen Straßenräumen führt. Deshalb sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Einfriedungen sind nur heimische, standortgerechte Hecken, Trockenmauern und Holzzäune zulässig. Kunststoffzäune sowie gemauerte und verlinkerte Mauern mit/ohne schmiedeeisernen Aufsatz sollen vermieden werden.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist momentan als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wäre eine Bebauung entlang der Straße zwar zulässig, der hintere Bereich könnte jedoch einer Bebauung nicht zugeführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche zurzeit eine Wiese mit einer ökologischen Wertigkeit darstellt, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und entsprechend ein Mindestmaß an grünordnerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1 Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

7.1.1 Ist-Zustand

	Biotoptyp	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
	Nr. vorhandene Flächennutzung					
1	versiegelte Flächen mit Versickerung	101	x	1		101
2	Grünland, intensiv gen.	3.258	x	4		13.032
3	Ruderalflächen	154	x	4		616
4	Grünland, extensiv gen.	5.492	x	5 (6-1)		27.460
5	Hecken /Feldgehölze	199	x	6		1.194
7	Wiesenbrache	546	x	8		4.368
6	Einzelbäume mit geringer Fernwirkung	(77)	x	5		385
	gesamt (ohne Bäume)	9.750		gesamt (mit Bäumen):		47.156

Das extensiv genutzte Grünland (Biotoptyp Nr. 4) ist erst 2008 aus der intensiven Nutzung genommen worden. Das Artenspektrum extensiv genutzter Wiesen hat sich noch nicht vollständig eingestellt. Daher wird der Biotoptyp im IST-Zustand um einen Punkt abgewertet.

7.1.2 Planungszustand (bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen)

Biototyp Nr.	geplante Flächennutzung	Fläche (m ²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Verkehrsflächen	1.525	x	0		0
2	überbaubare Grund- stücksflächen	3.282	x	0		0
3	Baumscheiben	20	x	2		40
4	Hausgärten	4.923	x	3		14.769
5	Baumpflanzungen auf den Grundstücken (18 Stück à 30 m ²)	(540)	x	4		2.160
6	Baumpflanzungen im Verkehrsraum (4 Bäume à 30 m ²)	(120)	x	4		480
gesamt (ohne Bäume)		9.750		gesamt:		17.449

Bei der Planung sind bereits folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit 0,4
- Pflanzgebot auf 5% der nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Gehölzen
- Pflanzgebot für einen standortgerechten einheimischen Baum/Obstbaum (Stammhöhe min. 180 cm) pro Baugrundstück
- Pflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen, einschließlich Baumscheiben, im Straßenraum

Differenz der PIG-Bewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):

29.707 Punkte

Der Planungsanlass geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor.

Für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind die unter 2. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

7.2 Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Gemäß der in Punkt 1 durchgeführten Eingriffsbewertung besteht ein Defizit von 29.707 Biotoppunkten, dass durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Als Kompensation werden 2 Maßnahmen durchgeführt, die aus dem Ökokonto „von Boeselager/Voßwinkel“ abgebucht werden. Die Maßnahmen in diesem Ökokonto sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises abgestimmt.

Kurze Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Die erste Maßnahme liegt in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 10, Flurstücke 8 und 9. Auf einer Fläche von 10.060 m² soll der vorhandene Nadelwald in standortgerechten Laubwald überführt werden. Die Umwandlung soll durch den Voranbau von lebensraumtypischen Laubgehölzen erfolgen.

Die zweite Maßnahme liegt in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 9, Flurstück 3 und Flur 10, Flurstück 8 und 9. Auf einer Fläche von 10.390 m² sollen entlang des Stakelberger Baches standortwidrige Nadelbäume entfernt und durch Initialpflanzungen in standortheimischen bachbegleitenden Laubwald umgewandelt werden.

Die beiden Maßnahmen sind von der Unteren Landschaftsbehörde begutachtet und sind unter der Kennziffer AR.2.03.048 mit der ID 441 und 444 mit insgesamt 32.819 Biotoppunkten in das Ökokonto „von Boeselager/Voßwinkel“ eingebucht worden. Hiervon werden 29.707 Biotoppunkte dem Bebauungsplan V 6 „Waldemey“ zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Arnsberg abgesichert. Die Maßnahmen sollen 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt sein. Die Untere Landschaftsbehörde wird entsprechend über den Vertragsabschluss und die festgelegten Maßnahmen aus dem Ökokonto informiert.

Die Flächen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan verfügbar.

Durch die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 29.707 Biotoppunkte kann das Defizit am Eingriffsort ausgeglichen werden; die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

7.3 Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Gemäß § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es verboten, besonders und streng geschützte Tiere und Pflanzen zu töten oder zu beschädigen, zu stören und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören oder zu beeinträchtigen.

Gemäß § 43 Abs. 8 des BNatSchG kann eine Ausnahme von den Verboten erteilt werden, wenn zwingende Gründe überwiegend öffentlichen Interesses und /oder das Fehlen einer zumutbaren Alternative vorliegt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Erhaltungszustand der betroffenen Population nicht verschlechtert wird und bei Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie der Erhaltungszustand günstig ist.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V 6 „Waldemey“ werden intensiv und extensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen in Anspruch genommen. Zudem können 2 kleinere Bäume und vorhandene Heckenstrukturen zerstört werden. Daher sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mögliche Vorkommen der besonders und streng geschützten Arten zu untersuchen.

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtbezirkes Voßwinkel. Im Norden, Osten und Westen grenzt vorhandene Wohnbebauung unmittelbar an. Lediglich im Südosten befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine weitere kleine Freifläche. Diese Fläche wird in den nächsten Jahren voraussichtlich ebenfalls bebaut. Entlang der Straße „Waldemey“ existiert durch die Lage im Innenbereich gemäß § 34 (4) BauGB bereits ein Baurecht.

Die Plangebiet wird intensiv als Wiese und weniger intensiv als Pferdekoppel genutzt. Lediglich in den Randzonen befinden sich einige Gehölzstrukturen.

Nach der von der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung in Bonn – Bad Godesberg herausgegebenen Karte der naturräumlichen Einheiten in Deutschland ist der Untersuchungsraum der naturräumlichen Einheit 337 „Bergisch-Sauerländisches Unterland“ innerhalb der 3. Ordnungsstufe 33 „Bergisch-Sauerländisches Gebirge“ zuzuordnen. Diese Region mit Höhenlagen zwischen 100 und 300 m bildet den am tiefsten gelegenen Teil der nördlichen Schiefergebirgsabdeckung.

In der weiteren Untergliederung ist der Untersuchungsraum überwiegend den „Niedersauerländer Heiden“ zuzuordnen. Diese Einheit ist geprägt von ca. 250 - 300 m hoch gelegenen oberkarbonischen Platten, die an ihren Rändern hügelig und zerschnitten sowie fast vollständig bewaldet sind. Lediglich im Bereich um die Ortslage Voßwinkel werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Nach morphologisch strukturellen Gesichtspunkten liegt das Plangebiet auf einem von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Bergrücken. Dieser Bergrücken fällt im Westen zum Stakelberger Bach

und nach Nordosten zum Scheebach und damit zum Ruhrtal hin ab. Im Süden und Südosten wird der Höhenzug vom Haßbach und seinen kleinen Nebengewässern begrenzt.

Der Untergrund besteht aus z.T. stark glimmerhaltigen Grauwacken, Ton- und Grauwackenschiefer der „Hagener Schichten“, einer Gesteinsformation des Oberkarbons.

Auf den anstehenden Gesteinschichten haben sich insbesondere in den Hangbereichen Verwitterungslehme gebildet. Entsprechend dem Ausgangssubstrat und der Topographie sind im Plangebiet überwiegend Pseudogley-Parabraunerden, die zu Stau- bzw. Hangnässe neigen, anzutreffen.

Bei Begehungen des Plangebietes im Juni und Oktober 2008 konnte nur das für Siedlungsbereiche typische Artenspektrum festgestellt werden. Planungsrelevanten Arten wurden nicht beobachtet. Auch entsprechende Wohn- und Brutquartiere wurden nicht festgestellt.

Gemäß der Liste der geschützten Arten in NRW sind für das Messtischblatt 4513 im Naturraum „Bergisches Land“ 47 planungsrelevante Arten aufgeführt. Nach der Auswertung von charakteristischen Lebensräumen werden für die Kulturbiotope „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ 22 Arten und für den Biotoptyp „Fettwiesen und -weiden“ 26 Arten aufgelistet:

Art	Lebensraum	Beeinträchtigung
Breitflügelfledermaus	Typische Gebäudefledermaus; Plangebiet allenfalls als Nahrungsraum, großer Aktionsraum im Verhältnis zum Plangebiet	keine
Großer Abendsegler	Waldfledermaus; weiter südlich und westlich gelegene Bereiche des „Luerwaldes“ als Lebensraum wesentlich besser geeignet	keine
Haselmaus	Unmittelbares Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet, daher ist ein Vorkommen unwahrscheinlich	Keine
Wasserfledermaus	Waldfledermaus; weiter südlich und westlich gelegene Bereiche des „Luerwaldes“ als Lebensraum wesentlich besser geeignet	keine
Zwergfledermaus	Typische Gebäudefledermaus; Plangebiet allenfalls als Nahrungsraum, großer Aktionsraum im Verhältnis zum Plangebiet	Keine
Geburtshelferkröte	Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet. Zudem erhebliche Störungen durch Hunde und Katzen	Keine
Kammolch	Auf Grund fehlender Gewässerstrukturen im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum	keine
Eisvogel	Auf Grund fehlender Gewässer und Geländestrukturen kein geeigneter Lebensraum	Keine
Feldschwirl	Plangebiet als Lebensraum nur bedingt geeignet; zudem Störung der Brut in bodennahen Nestern durch Hunde und Katzen	keine
Gartenrotschwanz	Plangebiet zur Nahrungssuche geeignet; jedoch keine geeigneten Bäume zum Bau von Nestern	Keine
Graureiher	Plangebiet zur Nahrungssuche eher ungeeignet, keine geeigneten Bäume zum Bau von Nestern	Keine
Grauspecht	Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet	keine
Grünspecht	Keine Bruthöhle entdeckt; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Habicht	Kein Horst entdeckt; durch die Planung allenfalls	Keine

	geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	
Kiebitz	Plangebiet allenfalls zur Nahrungssuche geeignet; Störungen durch Hunde und Katzen	keine
Kleinspecht	Keine Bruthöhle entdeckt; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	keine
Mäusebussard	Plangebiet allenfalls zur Nahrungssuche geeignet, jedoch insgesamt viel zu klein; keine geeigneten Bäume zum Bau von Horsten	keine
Neuntöter	Plangebiet als Lebensraum eher ungeeignet; Störungen durch Hunde und Katzen	keine
Rauchschwalbe	Kein Nest im Planbereich oder der näheren Umgebung; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Rebhuhn	Plangebiet als Lebensraum zu klein und isoliert gelegen; keine ausreichenden Biotopstrukturen und Störungen durch Katzen und Hunde	Keine
Rotmilan	Plangebiet als Lebensraum zu klein und zu isoliert; keine geeigneten Bäume zum Bau eines Horstes	keine
Schleiereule	Keinen Nistplatz oder Tagessitz im Plangebiet; keine Hinweise auf ein Vorkommen in der näheren Umgebung; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Jagdgebietes	Keine
Schwarzspecht	Waldvogel; Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet	keine
Sperber	Kein Nest im Planbereich oder der näheren Umgebung; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Teichhuhn	Auf Grund fehlender Gewässer kein Lebensraum im Plangebiet	keine
Turmfalke	Kein Nistplatz im Plangebiet; Plangebiet auf Grund der geringen Größe als Jagdrevier nicht optimal	Keine
Turteltaube	Kein Brutplatz im Plangebiet; Plangebiet als allenfalls als Nahrungsrevier geeignet	keine
Uferschwalbe	Auf Grund fehlender Gewässer kein Lebensraum im Plangebiet	Keine
Wachtel	Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet; Störungen durch Hunde und Katzen	keine
Wachtelkönig	Plangebiet als Lebensraum zu klein und zu isoliert; Störungen durch Hunde und Katzen	keine
Waldkauz	Keine Bruthöhle entdeckt; allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Waldohreule	Plangebiet und nähere Umgebung sind auf Grund der vorhandenen Strukturen weder als Lebensraum noch als Jagdrevier geeignet	Keine
Wespenbussard	Plangebiet als Lebensraum zu klein und zu isoliert; keine ausreichenden Biotopstrukturen	Keine
Wiesenpieper	Plangebiet als Lebensraum nicht optimal; Störungen durch Hunde und Katzen	keine

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 6 „Waldemey“ keine der möglicherweise vorkommenden schutzwürdigen und besonders schutzwürdigen Arten beeinträchtigt wird. Durch das geplante Vorhaben werden die Nahrungsreviere der untersuchten Arten allenfalls in geringfügigem Umfang verringert. Im Verhältnis zur Größe

der Nahrungsreviere der einzelnen Arten ist dieser Verlust zu vernachlässigen. Darüber hinaus wird der Erhaltungszustand der untersuchten „planungsrelevanten Arten“ mit Ausnahme von Gartenrotschwanz, Grauspecht und Turteltaube durchweg als günstig in NRW eingestuft.

8. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Da bei diesem Planverfahren der § 13 a BauGB angewendet wird und der Schwellenwert unterschritten wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Umweltprüfung abgesehen werden.

9. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes befinden sich insgesamt drei Gewerbebetriebe. Zwei Betriebe befinden sich an der Franziskusstraße Nr. 6 und Nr. 11, wobei ersterer zurzeit leer steht bzw. teilweise als Lager genutzt wird. Bei dem zweiten Betrieb handelt es sich um einen Sanitärbetrieb. Die von diesem Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen beschränken sich auf den Freiflächenverkehr an Werktagen in der Zeit von 7:30 – 19:00 Uhr. Insgesamt ist mit einem Fahrzeugaufkommen von 20 Pkw, 7 Klein-Pkw und einem Lkw größer 7,5 t auf dem Betriebsgelände zu rechnen. Zur Berechnung der von dem Freiflächenverkehr ausgehenden Geräusche wird in der durch das Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid erstellten schalltechnischen Untersuchung (vom 22.09.2008) von einer mittleren Geschwindigkeit von 3 km/h ausgegangen. An- und Abfahrten zu den Stellplätzen des Kunden- und Mitarbeiter-Parkplatzes werden nach RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnet. Für den Freiflächenverkehr wird durch den Gutachter für den Parkplatz ein Schallleistungspegel von 79,9 dB(A), für Klein-Lkw von 100 dB(A) und für Lkw von 105 dB(A) angesetzt. Es bestehen hier jedoch keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet, da sich der Hofbereich mit den Parkplätzen direkt an der Franziskusstraße befindet und das Gebäude winkelförmig angeordnet ist, sodass eine Barriere entsteht.

Der an der Straße Waldemey Nr. 5 befindliche Betrieb verursacht dagegen Immissionen, die planungsrechtlich Einfluss haben. Dieser Gewerbebetrieb führt Oberflächenbehandlungen (Metallveredelung, Gravuren) durch. Die von den einzelnen Tätigkeiten innerhalb des Betriebsgebäudes ausgehenden Geräusche wurden in Summe an vier Messpunkten innerhalb des Plangebietes über einen repräsentativen Zeitraum erfasst. Die Betriebszeit der Firma beschränkt sich auf Werktage im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr. Innerhalb dieses Zeitraumes finden auch der Pkw-Verkehr von Mitarbeitern und Kunden sowie die Fahrzeugbewegungen der Lieferfirmen mit Klein-Lkw statt. Insgesamt ist mit einem täglichen Fahrzeugaufkommen von 20 Pkw und 8 Klein-Lkw auf dem Betriebsgelände zu rechnen. Für den Freiflächenverkehr wird durch den Gutachter ein Schallleistungspegel für Pkw von 93 dB(A) und für Klein-Lkw von 100 dB(A) angesetzt. Ausgehend von diesen Messergebnissen und den Angaben für den Freiflächenverkehr erfolgt die Prognose der Langzeitmittelungspegel für das Plangebiet unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausbreitungsparameter. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen an den ausgewählten 3 Immissionsorten zeigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags von 55 dB(A) an 2 Immissionsorten.

Zur Lösung des Konfliktes schlägt der Gutachter entweder den Wegfall des unmittelbar angrenzenden geplanten Wohngebäudes (Immissionsort lo 1) vor oder die Errichtung einer 3,5 m hohen und 24 m langen Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze von lo 1. Durch die Schallschutzwand reduzieren sich die Beurteilungspegel am lo 1 von 57 dB(A) auf 52 dB(A) und bei lo 2 von 51 dB(A) auf 44 dB(A). Die Errichtung der Schallschutzwand erfolgt durch und auf Kosten der "Waldemey GbR" und ist im städtebaulichen Vertrag schriftlich fixiert. Die näheren Angaben zur Gestaltung erfolgen im Erschließungsvertrag.

Da die Lärmschutzwand direkt an der Grenze realisiert werden muss, wird im Bebauungsplan V 6 "Waldemey" die textliche Festsetzung getroffen, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vom Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 5 BauO NRW) abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig sind. Der Mindestabstand von 3 m wird am Gebäude Waldemey Nr. 7 mit 0,5 m geringfügig unterschritten.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Aspekt "Gerüche" aufgrund einer Anregung eines Bürgers thematisiert. Die ansässige Firma, die Oberflächentechnik betreibt, hat eine Lackieranlage installiert und verspritzt dort im Monat ca. 28 Liter Klarlack auf Messingteile. Die Abluft wird über einen Kamin abgeleitet. Aufgrund der geringen Lackmengen, die verarbeitet werden und der technischen Ausstattung der Lackieranlage bestehen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bezüglich einer zu hohen Konzentration an Gerüchen. Von der Erstellung eines Geruchsgutachtens konnte daher abgesehen werden.

10. Altlasten

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

11. Denkmalschutz

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

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die drei Grundstückseigentümer haben die Erschließungsgemeinschaft "Waldemey GbR" gegründet. Mit der Durchführung des Planungs- und Erschließungsprozesses wurde ein Ingenieurbüro beauftragt.

13. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

Zahl der Baugrundstücke	ca. 18	
Überbaubare Grundstücksfläche	4625 m ²	42,7 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	4660 m ²	43,0 %
Verkehrsfläche	1545 m ²	14,3 %
Summe	10.830 m²	100 %

14. Umsetzung | Kosten

Der Bebauungsplan V 6 "Waldemey" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Zwischen der Stadt und der Erschließungsgemeinschaft "Waldemey GbR" wurde nach den Kriterien des städtischen Bodenmanagements ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der unter anderem die Übernahme der Planungskosten regelt.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch ein von der "Waldemey GbR" beauftragtes Ingenieurbüro realisiert. Hierzu wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Arnsberg, im August 2010

Martina Bergmeier
Stadtplanerin