

Stadt Arnsberg | Stadtbezirk Neheim



Bebauungsplan NH 98 "Parkhaus Goethestraße"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

- 1. Anlass und Zielsetzung der Planung**
- 2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 4. Städtebauliche Konzeption "Parkhaus Goethestraße"**
- 5. Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | Gebäudehöhe
 - 5.4 Verkehrsflächen und Erschließung
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Pflanzgebote und -bindungen
- 6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung**
- 7. Eingriffe in Natur und Landschaft**
 - 7.1 Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG
- 8. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit**
- 9. Immissionsschutz**
- 10. Altlasten | Bodengeologie**
- 11. Denkmalschutz**
- 12. Bodenordnende Maßnahmen**
- 13. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung**
- 14. Umsetzung | Kosten**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In gemeinsamen Gesprächen zwischen Vertretern der örtlichen Politik, Aktives Neheim, der wfa, den Stadtwerken Arnsberg und der Stadt Arnsberg wurde im Jahr 2008 vorgeschlagen, den Neubau eines städtischen Parkhauses, das über aufgelaufene Stellplatzablösebeträge finanziert und auf dem heutigen St.-Johannes-Parkplatz realisiert werden sollte, zugunsten einer Parkpalette auf dem Apollo-Parkplatz zurückzustellen. Dem waren langjährige Beratungen und Planungen vorangegangen, die das Ziel hatten, eine zwischen Krankenhaus und Stadt abgestimmte Baumaßnahme umzusetzen.¹

Eine mehrgeschossige Parkpalette auf dem Apollo-Parkplatz bietet die Chance, das Parkraumangebot mit wirtschaftlich darstellbaren Kosten in städtebaulich angemessener Weise zu erhöhen. Über eine neue Parkraumbewirtschaftung erhöht sich gleichzeitig das Parkplatzangebot auf dem St.-Johannes-Parkplatz für Kunden des Geschäftsbereiches und Besucher des Hospitals (Kurz- und Mittelzeitparker) ohne die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen an diesem Standort. Das Grundstück steht langfristig für bauliche Nutzungen grundsätzlich weiterhin zur Verfügung. Die Zielplanung wird damit nicht beeinträchtigt, in diesem Punkt aber zeitlich gestreckt.

Zur Realisierung einer Verdichtung des Parkens auf dem heutigen Apollo-Parkplatz ist jedoch die Schaffung des hierfür notwendigen Planungsrechts Voraussetzung.

¹ Mit Beschluss des Rates der Stadt Arnsberg vom 21. September 2005 (MASTERPLAN | NEHEIM - südliche Innenstadt, hier: Parkhaus am St. Johannes Hospital) wurden die Stadtwerke Arnsberg beauftragt, auf dem heutigen St.-Johannes-Parkplatz ein Parkhaus zu errichten und die Bewirtschaftung der Parkplätze zu übernehmen. Hierzu stellt die Stadt Arnsberg den Stadtwerken die erforderlichen städtischen Grundstücke und im Stadtteil Neheim aufgelaufenen Stellplatzablösebeträge zur Verfügung. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die städtebaulichen, architektonischen und landschaftsbezogenen Detailplanungen zu begleiten (vgl. hierzu die Beschlussvorlage 7/2005/132/4). Grundlage der Überlegungen war die Zielplanung, die - aufbauend auf dem städtebaulichen Wettbewerb "Entwicklungskonzept 'Südliche Innenstadt Neheim'" - die Weiterentwicklung des Bereiches zwischen dem St. Johannes Hospital (Straße "Springufer") und der Straße "Am Spring" zu einem Gesundheitszentrum mit Terrassengarten vorsieht. In der Beschlussvorlage zu dieser Zielplanung wurde die Verwaltung beauftragt, bei der Umsetzung der einzelnen Bausteine zu gewährleisten, dass die jeweiligen Einzelmaßnahmen den grundsätzlichen Aussagen dieser Zielplanung entsprechen (vgl. hierzu die Beschlussvorlage 6/2002/54/0.1.2).

Auf dem Ratsbeschluss aufbauend hat eine verwaltungsinterne Projektgruppe in Zusammenarbeit mit einem externen Architekturbüro verschiedene Entwürfe für ein städtisches Parkhaus im Bereich der Hangkante erstellt. Diese wurden in enger Absprache mit dem St. Johannes Hospital - welches ebenfalls eine bauliche Maßnahme in diesem Bereich plant - modifiziert und die notwendigen liegenschaftlichen Regelungen getroffen. Schließlich wurde für einen Entwurf mit rund 185 Stellplätzen eine Kostenschätzung erstellt, die Grundlage für eine Parkraumuntersuchung und eine Prognose (Veränderung des Parkverhaltens, Auslastung des neuen Parkhauses) zur Abschätzung der Rentierlichkeit des Bauvorhabens war.

Zwar wurde bereits in der Beschlussvorlage von 2005 davon ausgegangen, dass sich das Parkverhalten der bisherigen Nutzer der Parkplätze aufgrund einer Bewirtschaftung verändern wird. Auf der Basis einer Autokennzeichenerfassung über 12 Stunden auf den beiden Parkplätzen Apollo und St. Johannes wurde jedoch deutlich, dass 66 % aller Nutzer auf dem St.-Johannes-Parkplatz über vier Stunden parken; auf dem Apollo-Parkplatz sogar 88 %. Auch der Anteil derjenigen, die zwischen zwei und vier Stunden parken, beträgt noch 13 % (Apollo) bzw. 27 % (St.-Johannes). Die Prognose der Parkplatzauslastung kommt somit zu dem Ergebnis, dass ein neues bewirtschaftetes Parkhaus – je nach Annahmen – nur zu 15-35 % ausgelastet wäre.

Eine Rentierlichkeit eines geschlossenen, technisch ausgerüsteten Parkhauses bei den zu erwartenden Baukosten kann somit derzeit nicht seriös dargestellt werden. Notwendige konstruktive Erfordernisse aufgrund einer direkten Nachbarschaft zu dem Bauvorhaben des St. Johannes Hospitals lassen weitere Kostensteigerungen erwarten. Gleichzeitig wurde deutlich, dass mit der Bewirtschaftung der Parkplätze der größte Anteil der bisherigen Langzeitparker (Beschäftigte des Krankenhauses und des Einzelhandels) auf andere kostenlose Stellplätze oder in benachbarte Wohnquartiere ausweichen wird.

2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt südlich der Neheimer Innenstadt (Hauptstraße) an der Goethestraße. Das Plangebiet wird umgrenzt von dem Altenpflegezentrum, dem St. Johannes Hospital am Springufer sowie dem Pfarrheim der Kirchengemeinde St. Johannes Baptist mit Garten. Die Entfernung zum Neheimer Markt beträgt ca. 300 m, zur Hauptstraße 180 m.

Das Plangebiet umfasst von Flur 10, Gemarkung Neheim die Flurstück-Nrn. 72, 73, 74, 300, 238, 229, 551 (tlw.), 351, 353, 352 (tlw.) 346 (tlw.), 349, 350 sowie 43 (tlw.).

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 ebenso wie der neue FNP-Entwurf den östlichen Bereich des Geltungsbereiches (Parkplatz und Kinos) als Kerngebiet dar. Zudem liegt dieser Bereich im definierten zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Neheim. Bezogen auf die Leitfunktion Einzelhandel übernimmt Neheim als Hauptzentrum die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt (dies schließt großflächigen Einzelhandel entsprechend der Kaufkraft der Gesamtstadt mit ein). Der gegenüberliegende westliche Bereich ist als Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet (Bereich Kino und Parkplatz) liegt im Geltungsbereich des Bauzonen-/Baustufenplans (einfacher Bebauungsplan), der für diese Grundstücke ein "Reines Wohngebiet" (B II o) mit einer offenen, 2-geschossigen Bauweise festsetzt. Der gegenüberliegende Bereich entlang der Goethestraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" (von 1967), der ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer offenen, 3-geschossigen Bebauung festsetzt bzw. im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" (Rechtskraft 1991), der ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer offenen, 3-4-geschossigen Bebauung festsetzt.

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 NH 98 "Parkhaus Goethestraße" 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 "Parkhaus Goethestraße"

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes war eine von einem Anbieter vorgeschlagene unverbindliche Parkhauskonzeption. Es handelt sich hierbei um ein wirtschaftliches und flexibles Bausystem, das durch die elementierte Bauweise in Form von Parkpaletten realisiert wird und sich durch eine hohe Benutzerfreundlichkeit auszeichnet.

- Parkhausprinzip | Kubatur

Auf der Grundlage eines Entwurfes werden zwei versetzte Parkebenen mit Halbgessosrampen vorgeschlagen. Eine Ebene ist 16,00 m breit.

Der Baukörper des Parkhauses hat eine Breite von ca. 33,00 m und eine Tiefe von ca. 48,00 m.

- Gebäudehöhe

Die Ebene -1 befindet sich halb versetzt im Boden (Niveau ca. -1,50 m), die Ebene 0 entspricht dem heutigen Niveau des Parkplatzes. Die eigentliche Geschosshöhe beträgt 2,75 m, sodass sich insgesamt 5 Ebenen mit insgesamt ca. 155 Stellplätzen und 2 Eingängen ergeben. Die Gebäudehöhe (Ebene +2) beträgt ca. 4,00 m - Richtung Kino - bzw. ca. 5,50 m (Ebene +3) - Richtung Kirchengrundstück -.

Optional kann das Parkhaus noch um eine Ebene +4 erweitert werden, damit würde sich die Stellplatzanzahl auf ca. 186 erhöhen. Die Gebäudehöhe des Parkhauses (Richtung Kino) liegt dann bei ca. 6,50 m (inklusive 1,00 m Brüstungshöhe).

- Konstruktion

Der Entwurf schlägt an den vier Eckpunkten eines jeweils 16,00 m x 2,50 m großen Elementes außen angeordnete Stützen vor. Diese Konstruktion ergibt eine im Innenraum völlig stützenfreie und somit benutzerfreundliche Parkebene. Das gesamte Stahltragwerk einschließlich des Brüstungs-Anprallschutzes wird in feuerverzinkter Ausführung dauerkorrosionsgeschützt erstellt.

- Verkehrsführung

Die Fahrstraße zwischen den Stellplatzreihen beträgt 6,00 m, die Stellplätze (Senkrechtaufstellung) sind 2,50 m breit und 5,00 m tief. Die Rampen sind 7,50 m breit. Die geplante Verkehrsführung erfolgt mit Gegenverkehr.

- Gestaltung

Das flexible Bausystem bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Materialien. Zum Einsatz kommen hier Glas (für das Treppenhaus) sowie Beton und Holz.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Neheimer Geschäftszentrum. Die Bestandsnutzungen werden durch einen hohen Anteil an gewerblicher Nutzung und Stellplatzanlagen charakterisiert. Die Wohnnutzung in der Goethestraße verlagerte sich in den letzten zwei Jahrzehnten in die Dachgeschosse und die rückwärtigen, dem Verkehrslärm abgewandten Bereiche sowie in das Wohngebiet Binnerfeld, das sich aufgrund seiner qualitätsvollen Gebäudestruktur und der Nähe zur Innenstadt zu einem nachgefragten Wohngebiet entwickelte.

▪ Mischgebiet (MI)

Für das Plangebiet westlich der Goethestraße wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung auf der Goethestraße ist ein Rückzug der Wohnnutzung zu verzeichnen. Das Gebiet soll neben dem Wohnen künftig vermehrt der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Zulässig sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie von ihrem Charakter her nicht mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur vereinbar sind. Zudem geht von ihnen üblicherweise eine unzumutbare Störung aus.

▪ Kerngebiet (MK)

Für das Plangebiet östlich der Goethestraße wird ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt. In direkter fußläufiger Nähe zur Innenstadt entsprechen die Nutzungen den strategischen Zielen der Stadtentwicklung. Hier wird die Erreichbarkeit des Geschäftszentrums durch die Erhöhung der Stellplätze verbessert.

Aufgrund dieser besonderen Situation wird das Parkhaus als solches explizit festgesetzt. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt werden. Damit ist die Möglichkeit gegeben, bestimmte Flächen für bestimmte, und zwar besondere Nutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen. Der besondere Nutzungszweck muss sich dabei von den üblichen Nutzungen unterscheiden. Wesentlich ist die Standortfrage und die innere Abhängigkeit zur geplanten Nutzung. Durch das geplante Parkhaus in unmittelbarer Nachbarschaft des Kinos erfährt dieser Bereich im Stadtgefüge Neheims (Nähe zur Innenstadt und Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz) eine besondere städtebauliche Bedeutung und eine Optimierung des bisherigen Parkplatzangebotes.

Mit Ausnahme von Tankstellen und reiner Wohnnutzung sind alle kerngebietstypischen Nutzungsarten und Anlagen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird in dem Misch- und Kerngebiet neben der Grundflächenzahl (GRZ) die Höhe der Gebäude festgesetzt.

Über die Festsetzung einer maximalen First- bzw. Gebäudehöhe wird die gestalterische Einbindung in das Stadtbild gewährleistet. Im Bereich des Mischgebietes wird eine Firsthöhe von maximal 14 m (III-IV-Geschossigkeit) festgesetzt, analog den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplanes NH 1. Im Bereich des Kerngebietes wird für das Kino eine II-Geschossigkeit festgesetzt und für das geplante Parkhaus eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen in dem festgesetzten Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 voll ausgeschöpft, für das Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 (anstatt einer zulässigen Obergrenze von 1,0) nicht. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation mit der prägenden Villenstruktur und den parkartigen Gärten ist eine Ausschöpfung der Obergrenze nicht vertretbar. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird jedoch die textliche Festsetzung getroffen, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl in dem Mischgebiet bis zu 0,8 und in dem Kerngebiet bis zu 1,0 zulässig ist, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind. Mit dieser Maßnahme wird gem. § 1 a Abs. 1 BauGB die Bodenschutzklausel in die Bauleitplanung eingebunden und eine übermäßige Versiegelung verhin-

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

5.3. Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | Gebäudehöhe

▪ Bauweise | überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der vorhandenen vorwiegend villenartigen Bebauungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sowohl im Mischgebiet als auch in dem Kerngebiet eine offene Bauweise (freistehende Häuser und Doppelhäuser) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei an den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben bzw. am Bestand. Im nördlichen Teilbereich des Mischgebietes wurde jedoch der rückwärtige, von einer Bebauung freizuhaltende Bereich vergrößert. Mit dieser Festsetzung soll eine Bebauung in zweiter Reihe verhindert werden und der rückwärtige Gartenbereich geschützt werden.

Die festgesetzten Abstände zur Straße entsprechen den alten planungsrechtlichen Vorgaben und liegen bei 5,00 m im nördlichen Bereich und bei 12,50 m im südlichen Bereich.

Im Bereich des Kerngebietes wird für das geplante Parkhaus ein Baufenster von 33,00 m x 52,00 m festgesetzt. Die Abstände zu den benachbarten Grundstücken betragen 3,00 m und zur Straße 5,00 m. Das Baufenster des Kinos wurde entsprechend angepasst.

▪ Gebäudehöhe Parkhaus | Abweichung von den Vorgaben der Landesbauordnung bezüglich der Tiefe der Abstandsflächen

Im Bereich des festgesetzten Parkhauses beträgt der seitliche Grenzabstand zum Kino und zum Kirchengrundstück 3,00 m. Bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 7,00 m wird die nach der § 6 Abs. 5 Landesbauordnung NRW vorgeschriebene Abstandstiefe zur Grenze, die im Kerngebiet bei 0,5 x Gebäudehöhe liegt, unterschritten.

Wenn für ein Vorhaben jedoch besondere städtebauliche Gründe vorliegen, können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, der bauordnungsrechtlich zu sichernde Mindestabstand von 3,00 m muss jedoch gewahrt bleiben.

Bei dem festgesetzten Parkhaus handelt es sich um einen besonderen Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die das Erfordernis darlegen, wurden bereits in Kapitel 1 erläutert.

Für die beiden notwendigen Treppenhäuser an den Stirnseiten des Parkhauses wurden zusätzlich innerhalb des Baufensters zwei kleine Baufenster mit einer Breite von 6,50 m und einer Tiefe von 4,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt in diesen Teilbereichen max. 7,80 m. Gemäß § 6 Abs. 2 Landesbauordnung NRW ist es zulässig, dass die erforderlichen Abstandsflächen im Bereich der Treppenhäuser mit der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 7,80 m auch auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte (in diesem Fall: Goethestraße und Straße "Am Spring") liegen dürfen.

Aufgrund der schwierigen Geländesituation wird für das Parkhaus separat als unterer Bezugspunkt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO) für die max. Gebäudehöhe der Höhenpunkt 156,50 ü. NN festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich des vorwiegend bebauten MI- und MK-Gebietes wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe die Gradiante der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes festgesetzt.

▪ Nebenanlagen zur alternativen Energieversorgung

Zur Nutzung von alternativen Energien (Solarenergie/Fotovoltaik) wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass diese Nebenanlagen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind, sofern sie dem Hauptkörper untergeordnet sind.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

5.4.1 Innere Erschließung

Zwischen dem Kirchengrundstück und dem geplanten Parkhaus wird ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Weg stellt künftig eine weitere fußläufige Verbindung zwischen der Goethestraße und der Straße "Am Spring" dar.

Im Bebauungsplan wird entlang der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie ein Einfahrtsbereich festgesetzt, der die Zu- und Abfahrt des geplanten Parkhauses definiert.

5.4.2 Äußere Erschließung/ÖPNV

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Goethestraße. Diese ermöglicht direkte Verbindungen zu Bundes- und Landesstraßen und zur Autobahn.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m bzw. 65 m an der Goethestraße bzw. in 270 m am Busbahnhof von Neheim.

Im Rahmen einer Expertise zum Leistungsnachweis der Verkehrsanbindung des geplanten Parkhauses an die Goethestraße durch das Büro Stadtverkehr, Hilden, vom 20.01.2009 wurde untersucht, ob durch ein direktes Linksabbiegen der aus Nordwesten kommenden Fahrzeuge zum geplanten Parkhaus (auf dem heutigen Apollo-Parkplatz) der Verkehrsfluss auf der Goethestraße beeinträchtigt wird. Als Ausgangsdaten wurde ein Parkhaus mit ca. 150 Stellplätzen angenommen. Für die Zufahrt morgens wurde auf der Basis der heutigen Verkehrsbelastung ein max. Aufkommen von 75 Kfz/h in der Zeit von 7:00 bis 8:00 Uhr angenommen. Nachmittags wurde mit einem max. Abfluss von 50 Kfz/h gerechnet. Diese Daten wurden durch die Parkraumuntersuchung gestützt, die im Juni 2008 in diesem Bereich durchgeführt wurde. Weiterhin wurde angenommen, dass die Parkhausbesucher morgens zu 50 % aus Richtung Süden kommen. Dies gilt auch für den Abfluss für den Nachmittagszeitraum.

Grundlage für die Verkehrsbelastung auf der Goethestraße war die Verkehrszählung vom 15.10 bis 21.10.2007 der Stadt Arnsberg. Demnach beträgt die Querschnittsbelastung 11.917 Kfz/Tag. Für den Spitzenverkehrszeitraum von 8:00 bis 9:00 Uhr beträgt die Verkehrsbelastung 378 Kfz/h in Richtung Norden (Busbahnhof) und 325 Kfz/h in Richtung Süden. Für den Spitzenverkehrszeitraum von 17:00 bis 18:00 Uhr beträgt die Verkehrsbelastung 561 Kfz/h in Richtung Norden und 458 Kfz/h in Süden.

Zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde das Verfahren nach HBS 2001 (Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen von der FGSV) zugrunde gelegt. Der Nachweis der Berechnung der Durchlassfähigkeit erfolgte über Qualitätsstufen (A-F). Je geringer die Wartezeiten sind, umso höher ist die Qualität des Verkehrsablaufes. Als wichtiges Kriterium zur Bewertung des Verkehrsablaufes ist deshalb die Dauer eines Wartevorgangs (Wartezeit) anzusehen. Demnach sind für morgens und nachmittags auf der Goethestraße keine Leistungsengpässe zu erwarten. Für die Ausfahrt aus dem Parkhaus ergibt sich für nachmittags die Qualitätsstufe C, sodass auch hier keine Leistungsengpässe zu erwarten sind. Insgesamt kommt die Expertise zu dem Ergebnis, dass daher keine Maßnahmen auf der Goethestraße (insb. kein separater Linksabbieger) erforderlich sind.

5.4.3 Ver- und Entsorgung

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

▪ Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung

Der § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) schreibt eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder 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. Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes ist von einer Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers abzusehen.

5.5 Pflanzgebote und -bindungen

▪ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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.

Die im Bereich des Mischgebietes festgesetzten stadtbildprägenden Baumstandorte entlang der Goethestraße wurden aus dem Bebauungsplan NH 1 "Binnerfeld", 3. Änderung (nach erfolgter Bestandsaufnahme und Überprüfung) in den Bebauungsplan NH 98 "Parkhaus Goethestraße" übernommen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Zur Gliederung des Straßenraumes werden im Bereich des geplanten Parkhauses und des vorhandenen Kinos an stadtgestalterisch wichtigen Stellen im Bebauungsplan 4 Baumstandorte festgesetzt, an denen hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume mit säulenförmigem Wuchs zu pflanzen sind. Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm - gemessen in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche – aufweisen.

6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen in Bezug auf die Dachfarbe und die Dachausbildung getroffen.

Aufgrund der vorherrschenden dunklen Dacheindeckung wird im Bereich des Mischgebietes festgesetzt, dass nur schwarze, anthrazitgraue, naturschieferfarbene und dunkelbraune Materialien zulässig sind. Verschiedenfarbige und hochglänzende Materialien sind generell unzulässig, da sie bei entsprechendem Sonnenstand das Stadtbild dominieren und zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führen können.

Bei der Dachausbildung ist der Ausbau durch Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig. Als stadtbild- und straßenraumbildprägende Elemente bestimmen solche Bauteile das Erscheinungsbild des Stadtquartiers wesentlich und beeinträchtigen bei überdimensionierter Ausführung das Straßenbild erheblich. Daher erfolgt eine Beschränkung dieser Bauelemente auf maximal 50 % der Dachfläche pro Baukörperseitenlänge. Eine Proportionalität des Gesamtgebäudes bleibt somit gewahrt und eine effektive Nutzung des Dachgeschosses weiterhin möglich.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei dem Bebauungsplan NH 98 "Parkhaus Goethestraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Flächengröße unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ist eine umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Die Fläche des geplanten Parkhauses wird schon heute als Parkplatz genutzt und ist weitgehend versiegelt.

Aufgrund der Tatsache, dass sich auf dieser Fläche einige prägende Baumstandorte befinden, die für den Bau des Parkhauses gefällt werden müssen, werden im Bebauungsplan insgesamt 4 Baumstandorte (2 Bäume vor dem geplanten Parkhaus und 2 vor dem vorhandenen Kino (in Absprache mit dem Eigentümer)) festgesetzt.

7.1 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 geplanten Errichtung eines Parkhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NH 98 "Parkhaus Goethestraße" ist die Entfernung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des vorhandenen Parkplatzes erforderlich. Daher sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mögliche Vorkommen der besonders und streng geschützten Arten zu untersuchen. Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen die rechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Parkhauses. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes werden keine neuen Festsetzungen getroffen. Für diese Bereiche ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt südlich der Neheimer Innenstadt am Rand der Talaue der Ruhr. Im Norden und Osten schließen die dicht bebauten Bereiche der Neheimer Innenstadt an. Das Plangebiet selbst und die nach Süden und Westen angrenzenden Bereiche sind durch eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Gärten und z. T. altem Baumbestand geprägt. Der Bereich des geplanten Parkhauses ist weitgehend versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Lediglich in den Randbereichen und auf einem Grünstreifen in der Mitte des Parkplatzes befinden sich verschiedene Bäume und Sträucher unterschiedlichen Alters.

Nach der von der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung in Bonn-Bad Godesberg herausgegebenen Karte der naturräumlichen Einheiten in Deutschland ist das Plangebiet der naturräumlichen Einheit 337 "Bergisch-Sauerländisches Unterland" innerhalb der 3. Ordnungstufe 33 "Bergisch-Sauerländisches Gebirge" zuzuordnen. Diese Region mit Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m bildet den am tiefsten gelegenen Teil der nördlichen Schiefergebirgsabdeckung. In der weiteren Untergliederung liegt der Untersuchungsraum im "Neheimer Ruhrtal".

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 im Naturraum "Bergisches Land" werden für die Kulturbiotope "Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" 49 Arten und für das Biotop "Gebäude" 28 Arten aufgelistet.

Nach Abgleich mit den für das Messtischblatt 4513 aufgelisteten Arten verbleiben 16 "planungsrelevante" Arten, die in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes NH 98 "Parkhaus Goethstraße" näher untersucht werden müssen:

- Breitflügelfledermaus

- Zwergfledermaus

- Haselmaus
- Graureiher
- Grünspecht
- Kleinspecht
- Rauchschwalbe
- Sperber
- Turteltaube
- Gartenrotschwanz
- Waldohreule
- Habicht
- Waldkauz
- Schleiereule
- Turmfalke

Bei Begehungen des Plangebietes im März und Juli 2009 konnten keine planungsrelevanten Arten beobachtet werden. Im Bereich des geplanten Parkhauses wurden nur 2 leere Vogelnester entdeckt. Die vorhandenen Bäume weisen keine Höhlen auf. Am einem unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gebäude konnten keine Spalten, Risse oder Nester entdeckt werden, die als Quartier einer der oben aufgeführten Arten dienen könnten.

Art	Lebensraum	Beeinträchtigung
Breitflügelfledermaus	Typische Gebäudefledermaus; Plangebiet allenfalls als Nahrungsraum, großer Aktionsraum im Verhältnis zum Plangebiet	keine
Zwergfledermaus	Typische Gebäudefledermaus; Plangebiet allenfalls als Nahrungsraum, großer Aktionsraum im Verhältnis zum Plangebiet	Keine
Haselmaus	Unmittelbares Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet, daher ist ein Vorkommen unwahrscheinlich	Keine
Gartenrotschwanz	Bereich des geplanten Parkhauses zur Nahrungssuche eher ungeeignet, keine geeigneten Bäume zum Bau von Nestern	Keine
Graureiher	Bereich des geplanten Parkhauses zur Nahrungssuche eher ungeeignet, keine geeigneten Bäume zum Bau von Nestern	Keine
Waldohreule	Plangebiet und nähere Umgebung sind auf Grund der vorhandenen Strukturen weder als Lebensraum noch als Jagdrevier geeignet	Keine
Grünspecht	Keine Bruthöhle entdeckt, durch die Planung nur geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Kleinspecht	Keine Bruthöhle entdeckt, durch die Planung nur geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	keine
Habicht	Kein Horst entdeckt, durch die Planung nur geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Waldkauz	Keine Bruthöhle entdeckt, durch die Planung nur geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Rauchschwalbe	Kein Nest im Planbereich oder der näheren Umgebung; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Schleiereule	Keinen Nistplatz oder Tagessitz im Plangebiet; keine Hinweise auf ein Vorkommen in der Umgebung; Durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Jagdgebietes	Keine
Sperber	Kein Nest im Planbereich oder der näheren Umgebung; durch die Planung allenfalls geringfügiger Verlust des Nahrungsreviers	Keine
Turmfalke	Kein Nistplatz im Plangebiet; Plangebiet als Jagdrevier nicht optimal	Keine
Turteltaube	Kein Brutplatz im Plangebiet; Plangebiet als	keine

	Nahrungsrevier nicht optimal	
--	------------------------------	--

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Errichtung eines Parkhauses keine der möglicherweise vorkommenden schutzwürdigen und besonders schutzwürdigen Arten beeinträchtigt wird. Durch das erforderliche Entfernen von Bäumen und Sträuchern werden keine Brutplätze dieser Arten vernichtet. Durch das geplante Vorhaben werden die Nahrungsreviere der untersuchten Arten in nur geringfügigem Umfang verringert. Im Verhältnis zur Größe der Nahrungsreviere ist dieser Verlust zu vernachlässigen. Darüber hinaus wird der Erhaltungszustand der untersuchten „planungsrelevanten Arten“ mit Ausnahme des Gartenrotschwanzes und der 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

Durch das Ingenieurbüro DRAEGER AKUSTIK, Meschede, wurde im März 2009 eine Verkehrslärmuntersuchung zur Geräuschsituation durch das geplante Parkhaus im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes NH 98 "Parkhaus Goethestraße" erstellt.

Da das Parkhaus als Straßenverkehrsfläche öffentlich gewidmet wird, erfolgte die Beurteilung gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Zur Ermittlung des Immissionspegels wurde die "Parkplatzlärmstudie" ("Empfehlungen zur Berechnung von Schallimmissionen bei Parkplätzen, Autohöfen, Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", 6. Überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2007) herangezogen. Die nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwartende gesamte Straßenverkehrsimmission in der Nachbarschaft des Parkhauses wurde nach der DIN 18005 beurteilt.

Beurteilt wurde zunächst der Fall einer vollen Ausnutzung der überbaubaren Fläche und der zur Festsetzung vorgesehenen zulässigen Gebäudehöhe mit einem III-geschossigen Parkhaus mit je zwei überdachten Ebenen sowie einem offenen oberen Parkdeck mit insgesamt maximal 200 Stellplätzen. Als Berechnungsgrundlage hat der Gutachter entsprechend der baulichen Umsetzung eine offene Nord- und Südfassade und eine - mit Ausnahme der zentralen Ein- und Ausfahrt an der Goethestraße - geschlossenen Ost- und Westfassade festgelegt.

Für die Bewegungshäufigkeit am Tag wurden die allgemeinen Planungsanhaltswerte der Parkplatzlärmstudie für kostenpflichtige Parkhäuser zugrunde gelegt. Für die Nacht wurden die Zählergebnisse der Stadt Arnsberg für den Apollo-Parkplatz vom November 2008 verwendet, da nachts, aufgrund der speziellen Situation mit dem benachbarten Kino und Krankenhaus, die Anhaltswerte durch die vorhandene Parkplatznutzung bereits wesentlich überschritten werden.

Bei der Prognose wurde die Einhaltung von planungsrechtlichen Festsetzungen textlicher Art ("Vorgehensregeln zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen") und zeichnerischer Art (Ein- und Ausfahrtsbereich) vorausgesetzt. Diese umfassen:

- die vollständige Nutzung als öffentliches Parkhaus
- eine zentrale Ein- und Ausfahrt an der Westseite des Gebäudes
- ein glatter Fahrstreifenbelag im Parkhaus und auf der Zufahrt
- eine schalldicht geschlossene Ost- und Westfassade (mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt)
- eine Stellplatzanzahl von maximal 200 Plätzen

Die Prognose-Beurteilungspegel für das Parkhaus halten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen (Lärmvorsorge) an allen vorhandenen Nachbargebäuden zuverlässig ein. Die Grenzwerte werden dort, je nach Immissionsort, um 7 dB bis 22 dB unterschritten. Am meistbelasteten Rand des unbebauten Nachbargrundstückes (der Kirchengemeinde) ergibt die Immissionsprognose ebenfalls eine Einhaltung bei 1 dB Grenzwertunterschreitung.

Auch ohne den Bau des Parkhauses werden die Verkehrslärm-Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 3 an allen betrachteten Immissionsorten schon heute - teilweise sehr hoch - überschritten, da für diese Bereiche entlang der Goethestraße aufgrund der planungsrechtlichen Situation die Orientierungswerte für ein Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet heranzuziehen sind. Eine Herabstufung der Gebietskategorie auf ein Mischgebiet bzw. Kerngebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und der stark frequentierten Goethestraße planungsrechtlich und städtebaulich daher begründet.

Bei Heranziehung der DIN 18005 wird die Verträglichkeit der auf die einzelnen Baugebietstypen einwirkenden Immissionen mit den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten beurteilt. Im Gegensatz zu einer Neuplanung / "Grüne-Wiese-Planung" ist in der konkreten Situation, in der die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Goethestraße auch von einer hohen Vorbelastung auszugehen. Diese für das Wohnen wenig attraktive Situation hat dazu geführt, dass innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Teils des Plangebietes - insbesondere in den Erdgeschosszonen, zum Teil aber auch in den Obergeschossen - gewerbliche, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gewachsen sind. Die Verkehrslagequalität der Graf-Gottfried-Straße hat das gefördert. Die Bauleitplanung reagiert darauf mit der Beplanung der Flächen als Mischgebiet.

In Mischgebieten allgemein wie auch im konkreten Fall ist das Wohnen wichtiger Teil der zulässigen und tatsächlichen Nutzungen. Die westliche Straßenrandbebauung der Goethestraße, die an das attraktive Wohngebiet "Binnerfeld" anschließt, grenzt die dichter bebaute Innenstadt von dem mit Einzelhäusern durchsetzten "Binnerfeld", das insgesamt sehr gut durchgrünt ist, ab. Gerade die rückwärtigen, nach Südwesten orientierten und vom Verkehrslärm weitgehend unbeeinträchtigten Lagen der Goethestraße haben dabei nach wie vor eine hohe Wohnqualität. Die Überschreitung der Orientierungswerte, die im vorliegenden Fall tagsüber zwischen 49 und 69 dB und nachts zwischen 38 und 58 dB, rechtfertigen die Festsetzung des Baugebietstypes "Mischgebiet". Nach der geltenden Rechtsprechung ist eine Belastungsobergrenze etwa bei Außenpegeln im Bereich von mehr als 70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht anzunehmen, die gewährleistet, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Die Verkehrslärmuntersuchung macht deutlich, dass durch den Bau des Parkhauses keine Verschlechterung der Lärmsituation eintritt. Aufgrund der Funktion der Straße als zentrale innerörtliche Hauptverkehrsstraße wird eine jetzt schon vorhandene hohe Vorbelastung festgestellt, die zu den errechneten Pegelüberschreitungen führt. Einen Einfluss auf die Verkehrslärm-Gesamtbelastung hat der Bau des Parkhauses nur auf den verkehrslärmabgewandten Seite hinter dem Parkhaus. Durch die "Riegelwirkung" des neuen Gebäudes kommt es hier zu einer Pegelreduzierung von 3 dB.

10. Altlasten | Bodengeologie

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

Zur bodengeologischen Beschaffenheit im Hinblick auf den Bau des geplanten Parkhauses wurde das Büro Jandausch, Bochum, beauftragt. Am 21.01.2009 wurde die Bodenbeschaffenheit in diesem Bereich untersucht. In dem Gutachten werden Empfehlungen zur Bauausführung getroffen, die jedoch planungsrechtlich nicht relevant sind.

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

Das Grundstück, auf dem das Parkhaus errichtet wird, befindet sich im Besitz der Stadt Arnsberg.

13. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

Überbaubare Grundstücksfläche	8.018 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.421 m ²
Verkehrsfläche	1.632 m ²
Summe	15.071 m ²

14. Umsetzung | Kosten

Der Bebauungsplan NH 98 "Parkhaus Goethestraße" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich. Das Parkhaus selbst wird über die aus dem Stadtteil Neheim kommenden Stellplatzablösebeträge finanziert.

Arnsberg, im November 2009

Martina Bergmeier
Stadtplanerin