

Stadt Arnsberg | Stadtbezirk Arnsberg



Bebauungsplan A 69 "Haarstraße"

Begründung gem. § 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 Führung von Versorgungsleitungen
 - 5.7 Pflanzgebote und -bindungen
- 6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung**
 - 6.1 Dachausbildung
 - 6.2 Fassadengestaltung
 - 6.3 Einfriedungen
- 7. Umweltschützende Belange | Ausgleichsmaßnahmen**
 - 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 7.3 Berücksichtigung des Artenschutzes
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**
- 11. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung**
- 12. Umsetzung | Kosten**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der prägnanten Doppelschleife der Ruhr gelegen ist die Arnsberger Altstadt von herausragender Bedeutung für die Identität und die Entwicklung des Stadtteils und der Gesamtstadt Arnsbergs. Arnsberg ist wegen dieses bedeutsamen kulturhistorischen und städtebaulichen Erbes auch Gründungsmitglied der "AG Historische Stadtkerne NRW". Über das Stadtentwicklungsprogramm 2003 (STEP) hat die Stadt dem Stadtteil Alt-Arnsberg mit seinen 18.458 Einwohnern (Stand: 28.02.2013) im Verhältnis zu den anderen Zentren der Stadt besondere Aufgaben zugewiesen. Ausgangspunkte sind dabei die speziellen Begabungen der Stadtteile. In Alt-Arnsberg ist es das Zusammenspiel von Städtebau und Stadtgeschichte mit Topographie und Landschaft auf engstem Raum, ergänzt durch die besonderen Standortvorteile in den Bereichen Dienstleistung / Verwaltung und Wohnen. Die Stadt hat es sich zum Ziel gemacht, Alt-Arnsberg als Standort für Tourismus und Kultur zu etablieren und auszubauen.

Der Stadtbezirk Alt-Arnsberg besitzt nach dem Stadtentwicklungsprogramm die Funktion eines Hauptzentrums, nach dem Einzelhandelskonzept aber nur die Funktion eines Nebenzentrums.

Die schwierigen topografischen Voraussetzungen (Höhenunterschied, Ruhr) führten dazu, dass der Stadtteil zweigeteilt ist. Der westlich gelegene Altstadtbereich ist geprägt durch eine kleinteilige Baustruktur mit mittelalterlichem Stadtgrundriss sowie dem Klassizismusviertel. Im Rahmen der klassizistischen Stadterweiterung entstanden erste Siedlungsansätze unmittelbar östlich der Ruhr mit Gebäuden am Brückenplatz in der Neustadt. In späteren Jahrzehnten folgten dann der Gutenbergplatz (Standort des heutigen Wochenmarktes) und das Einkaufszentrum "Brückencenter" (in unmittelbarer Nähe des Brückenplatzes). Insgesamt wird die Neustadt durch eine unklare Einzelhandelsstruktur, eine starke Verlärmung durch den Durchgangsverkehr, einen unstrukturierten öffentlichen Raum und eine geringe Kauf- und Aufenthaltsatmosphäre definiert. Durch die Initiierung von offen angelegten Werkstattgesprächen soll eine Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich "Brückenplatz - Klosterbrücke - Ruhrstraße" vorbereitet werden. Ziel der Umgestaltung ist die Strukturierung und Aufwertung des öffentlichen Raums, die erfahrungsgemäß positive Impulse auch im privaten Sektor (Einzelhandel, Gastronomie, Renovierung von Immobilien) auslösen werden. Die Maßnahme stellt einen weiteren Baustein zur Sicherung der bestehenden Infrastruktur dar und soll zur Attraktivierung des Wohnstandortes beitragen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Diskussion um den Klimawandel gilt es in erster Linie, die Innenentwicklung zu fördern und brachliegende innerstädtische Bauflächen zu aktivieren. Einen entsprechenden Beschluss hat der Rat der Stadt Arnsberg bereits im Jahr 2008 gefasst. Danach soll zukünftig das Verhältnis von Innen- und Außenentwicklung auf 3:1 umgekehrt werden. Eine Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich wird kaum noch stattfinden. Im Fokus steht daher künftig die Innenentwicklung und die nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Das konkrete Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Stadtbezirkes Alt-Arnsberg - in der Neustadt - in ca. 500 m Entfernung zum Gutenbergplatz und damit in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der östlichen Neustadt von Alt-Arnsberg. Der Gutenbergplatz übernimmt als Standort des Wochenmarktes eine wichtige Versorgungsfunktion. Die soziale Infrastruktur wie Schule, Kindergarten und Turnhalle sowie die VHS sind ebenso wie die Bushaltestellen fußläufig gut erreichbar.

Das Grundstück wird umgrenzt durch die Straßen Gambrinusstraße, Rumbecker Straße, Auf der Alm, Ringstraße und Haarstraße. Das Karree ist im südlichen und östlichen Teilbereich geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung und einer teilweise großzügigen Vorgartenzone, im nord-westlichen Teilbereich durch großmaßstäbliche Gebäudestrukturen wie dem Finanzamt und einem Discounter im Übergang zum Gutenbergplatz. Auf dem Grundstück befand sich ein abgängiges Wohngebäude aus den 1930-er

Jahren mit Überresten einer Obstwiese. Das Gebäude wurde nach dem Erwerb durch den Projektentwickler 2010 abgerissen. Die Beseitigung der Obstwiese erfolgte 2011, also vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens. Im März 2012 erfolgte die Rodung des Geländes.

Insgesamt ist die Fläche aufgrund der Erschließungssituation und ihrer Nähe zu den örtlichen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnbaulandentwicklung besonders gut geeignet.

2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

Das 0,24 ha große Plangebiet umfasst von Flur 27 das Flurstück Nr. 73 und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- in nördlicher und östlicher Richtung durch die vorhandene Bebauung,
- in südlicher Richtung durch die Haarstraße,
- in westlicher Richtung durch den Kindergarten.

Die Fläche weist eine leichte Hangneigung Richtung Norden auf.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | Planverfahren

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

In dem seit 25.06.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 69 "Haarstraße" derzeit als Innenbereich gem. § 34 (4) BauGB zu beurteilen. Entlang der Haarstraße wäre demnach in einer Bautiefe von ca. 30 m schon jetzt eine Bebauung möglich. Für den hinteren Bereich müssen für dessen Erschließung die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zur Anwendung kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, welcher den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" definiert. Das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines derartigen Bebauungsplanes stellt eine verfahrensmäßige Erleichterung und Verkürzung dar. Unterschieden werden 3 Falltypen, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche richten. Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 69 "Haarstraße" die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und somit die Fallgruppe 1 zutrifft, sind weder eine Umweltprüfung noch ein Monitoring 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.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 21.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes A 69 "Haarstraße" gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 04.07.2012 bis zum 06.08.2012 im Rathaus der Stadt Arnsberg statt. Zeitgleich wurde in diesem Zeitraum den Trägern öffentlicher Belange die

Möglichkeit gegeben, im Rahmen ihrer Zuständigkeiten Stellung zu nehmen bzw. eigene Belange geltend zu machen.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Planung zielt darauf ab, die Innenentwicklung zu fördern und gleichzeitig der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnbauland im Innenstadtbereich von Alt-Arnsberg gerecht zu werden.

Es besteht an diesem Standort die Chance, ein Wohnquartier mit einer zeitgemäßen modernen Architektursprache zu entwickeln.

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende wichtige Entwurfsprinzipien und Leitvorstellungen zugrunde:

▪ Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Privatstraße - parallel zur östlichen Grundstücksgrenze - erschlossen. Am Erschließungsende wird eine Platz- und Wendeanlage mit Stellplätzen, Nebenanlagen (Kellerersatzräume, Müllsammelstandorte und Fahrradabstellplätzen) und einem zentralen Baumstandort ausgebildet.

▪ Baustruktur | Grundstücksparzellierung

Entlang der Privatstraße werden insgesamt drei Gebäudekörper angeordnet. Entlang der Haarstraße handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, darüber liegend um eine Hausgruppe bestehend aus drei, im oberen nördlichen Bereich - im Übergang zur vorhandenen Bebauung - aus zwei Reihenhäusern.

Die zulässige Höhe der zukünftigen Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Baustruktur und wird auf maximal zwei Geschosse im nördlichen Bereich und entlang der Haarstraße entsprechend der Nachbarbebauung auf drei Geschosse begrenzt.

Die Grundstücksparzellierung im Bereich der Reihenhäuser variiert je nach individuellem Wohnanspruch zwischen ca. 160 m² bis 350 m² Größe.

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 Handwerksbetriebe, die auf einen gebietsbezogenen Einzugsbereich ausgelegt sind, ermöglicht.

Da das Gebiet der vorwiegenden Schaffung von Wohnraum dienen wird, 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

Das Plangebiet wird in zwei Teilgebiete (TG 1 und TG 2) - entsprechend der unterschiedlichen Geschossigkeit und des Haustyps - gesplittet.

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.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl die Höhe der Gebäude in den Teilgebieten festgesetzt. Damit sich die neu entstehende Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt und dessen Charakter nicht beeinträchtigt, sieht der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bauweise entlang der Haarstraße (TG 1) und eine zweigeschossige Bauweise (als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse) im Teilgebiet 2 mit einer Höhenbegrenzung der Baukörper vor. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet von 9,0 m in TG 1 und 7,50 m in TG 2 soll die Integration der Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch überhöhte Baukörper) erzielt werden.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in TG 2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll im rückwärtigen Bereich der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, da diese aufgrund Ihrer Größe nicht in die vorhandenen Baustruktur einfügen.

5.3. Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung, die geprägt ist durch freistehende Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser und die innerstädtische Lage, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 69 "Haarstraße" eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sogenannten "Baufenster" gestatten mit Bautiefen von 14 m in TG 1 und 12 m in TG 2 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.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin die Festsetzung, dass Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carpools) sowie die übrigen Nebenanlagen (Kellerersatzräume, Müllsammel- sowie

Fahrradabstellanlagen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen | Erschließung

▪ Äußere Erschließung | ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m an der Ringstraße (Buslinie C 3 Niedereimer - Neumarkt - Gierskämpen).

▪ Innere Erschließung

Die Dimensionierung der Fahrbahn der Privatstraße ist mit 4,75 m (zzgl. 0,50 m Rückenstützen) festgesetzt und damit ausreichend, da aufgrund der ausschließlichen Wohnbebauung bis auf Versorgungsfahrzeuge kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Die Wendeanlage am Ende der Privatstraße ist mit einem Radius von 6 m aufgrund des begrenzten Raumangebotes für die Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zwar geeignet, jedoch nicht für eine Umfahrung. Dies bedeutet, dass die Müllbehälter künftig im Eingangsbereich der Privatstraße angeordnet werden müssen oder das Müllfahrzeug rückwärts einfahren muss.

▪ Stellplätze

Die Anordnung der Stellplätze im Bereich des festgesetzten Mehrfamilienhauses erfordert die Überführung des Gehweges. Durch den Wegfall der im Straßenraum befindlichen beiden öffentlichen Stellplätze wird der Projektentwickler verpflichtet, diese abzulösen oder zu ersetzen. Im Städtebaulichen Vertrag wird dieser Sachverhalt fixiert.

5.5 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 ortsnahen 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.

Durch den Projektentwickler wird die Versickerungsfähigkeit mit Angabe der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden noch untersucht. Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes ist jedoch von einer Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers abzu-sehen.

Das Plangebiet wurde bereits im Generalentwässerungsplan 2003 berücksichtigt und wird im Mischsystem entwässert werden.

▪ Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet muss laut Branddienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min bzw. 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen.

5.6 Führung von Versorgungsleitungen

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 Wegebaulasträger 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 A 69 "Haarstraße" die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zulässig ist.

5.7 Pflanzgebote

Bedingt durch die Lage des Grundstückes in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauung sind Pflanzgebote im Geltungsbereich erforderlich.

▪ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern auf den Baugrundstücken

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 oder Gemüse- und Blumenbeeten. 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.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur angrenzenden Nachbarbebauung wird im Grenzabstand von 0,50 m eine einreihige Buchenhecke in einer maximalen Höhe von 1,80 m festgesetzt. Des Weiteren wird zwischen den Gebäudereihen als Sichtschutz zu den Stellplätzen / Nebenanlagen eine Buchenhecke als Einfriedung festgesetzt.

▪ Baumpflanzungen im Bereich der privaten Erschließungsstraße

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes werden im Bebauungsplan Baumstandorte festgesetzt, an denen hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Im gesamten Plangebiet sind dies vier großkronige Bäume (im Bereich der Wendeanlage und entlang der privaten Erschließungsstraße). Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, muss der zentrale Baum im Bereich der Wendeanlage 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 nimmt.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden Bauherr und Architekt veranlasst, innerhalb der vorgegebenen Materialien und Formen eine zeitgemäße Architektur zu schaffen. Ziel ist es, dass sich die einzelnen Gebäude in den Kontext der engeren Nachbarschaft und der weiteren Umgebung einfügen und so eine schnellere Akzeptanz schaffen. Es werden deshalb Regelungen in Bezug auf die Dachausbildung, die Fassadengestaltung und die Einfriedung getroffen.

6.1 Dachausbildung

Entsprechend der stadtgestalterischen Zielsetzung, ein qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier mit einer modernen, zeitgemäßen und homogenen Architektursprache zu entwickeln, sind im Baugebiet "Haarstraße" nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

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

6.2 Fassadengestaltung | Gestalterische Einheit

Als Außenwandflächen sind glatte oder homogen strukturierte Putze oder Schlämme sowie Beton, helles Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Nicht zulässig sind regional untypische rote bis rotbraune Klinkerfassaden sowie strukturierte Putze und bossierte, keramische oder glasierte Materialien / Fassadenverkleidungen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen besonders wichtig. Im Baugebiet "Haarstraße" soll künftig verhindert werden, dass durch unterschiedliche Gebäudehöhen, nicht zueinander passende Materialien (Fassade und Dach) und Farben die städtebauliche und architektonische Einheit gestört wird.

7. Umweltschützende Belange | Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen dann jedoch im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UVP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur weniger als 20.000 m² überbaubare Grundfläche festsetzen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 69 "Haarstraße" trifft dies mit einer Größe von ca. 2.400 m² zu. Entsprechend den verfahrensmäßigen Erleichterungen des § 13 a BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan A 69 "Haarstraße" 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. Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche eine Obstwiese mit einer ökologischen Wertigkeit darstellte, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und entsprechend ein Mindestmaß an grünordnerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind bereits Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt:

- So wird z.B. die Grundflächenzahl mit durchgehend 0,4 bestimmt (vgl. Punkt 6.2), d.h., die Versiegelung eines Grundstücks darf nicht mehr als 40 % betragen. Überschreitungen dürfen nur zugelassen werden, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, wie z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen. Die Maßnahme wird die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundene Bodenversiegelung reduzieren. Weiterhin werden die klimatischen Eingriffsauswirkungen infolge einer erhöhten Versiegelung vermindert, da mehr Niederschlagswasser auf diesen Materialien verdunstet.
- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obstbaum oder Laubbaum fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken bestimmen die städtebauliche Qualität im Plangebiet mit. Auf diese Weise dient die Entwicklung eines einheimischen und standortgerechten Grünvolumens sowohl der weitgehenden Integration der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild als auch dem Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt.
- Des Weiteren sind 5 % der Fläche der privaten Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Diese Pflanzgebote bieten aus ökologischer Sicht (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Lebensräume für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. Gleichzeitig wird die Durchführung der Pflanzpflichten auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft angerechnet. Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandskraft und Langlebigkeit der Bepflanzung. Sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Im Bebauungsplan wird unter "Hinweise" eine beispielhafte Aufzählung von einheimischen, standortgerechten Hölzern vorgenommen. Diese, nicht abschließend aufgeführten Empfehlungen sollen eine Orientierungshilfe bieten.

Eine unzumutbare Härte liegt nicht vor, da die vorgenannten Pflanzgebote derjenigen Menge von Pflanzen entsprechen, die auch sonst allgemein üblich auf den Grundstücken untergebracht werden. Im Sinne einer praxisgerechten Anwendung wird für die Erfüllung des Pflanzgebotes eine Frist von zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Gebäude eingeräumt.

7.2.1 Darstellung und Bewertung des PIG am Eingriffsort

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes (siehe Anlage 1) wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

A. Ist-Zustand

Biotoptyp		Fläche (m ²)	x	Wertfaktor	=	Wert
Nr.	vorhandene Flächennutzung					
1	Schotter	243	x	1		243
2	Schotterrasen	310	x	2		610
3	Ruderalflächen	1.237	x	4		4.948
4	Einzelbäume mit geringer Fernwirkung	(65)	x	5		325
gesamt (ohne Bäume)		1.790		gesamt (mit Bäumen):		6.126

B. Planungszustand (bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen)

Biotoptyp		Fläche (m ²)	x	Wertfaktor	=	Wert
Nr.	geplante Flächennutzung					
Versiegelte Flächen						
1	Verkehrsflächen priv.	430	x	0		0
2	überbaubare Grund-Stücksflächen	501	x	0		0
3	Nebenanlagen	146	x	0		0
Unversiegelte Flächen						
4	Ziergärten, jung	562	x	2		1.124
5	Hecken, schmal (4 Bäume à 30 m ²)	151	x	6		906
6	Anpflanzung von Bäumen (4 Stück)	(120)	x	4		480
gesamt (ohne Bäume)		1.790		gesamt:		2.510

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 zur Pflanzung von schmalen Hecken im Plangebiet mit standortgerechten einheimischen Gehölzen
- Pflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen im Plangebiet an festgesetzten Standorten

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

3.616 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 7.2.2 beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

7.2.2 Darstellung und Bewertung des PIG am Ort der Ersatzmaßnahmen

Gemäß der in Punkt 7.2.1 durchgeführten Eingriffsbewertung besteht ein Defizit von 3.616 Biotoppunkten, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Als Kompensation wird eine Maßnahme durchgeführt, die aus dem Ökokonto der Stadt Arnsberg abgebucht wird. Die Maßnahmen in diesem Ökokonto sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises abgestimmt.

Kurze Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahme:

- **Herstellung der Fischdurchgängigkeit an der Wehranlage der Fa. Cascades (heute Fa. Reno De Medici) an der Ruhr**

Die alte Fischaufstiegshilfe an der Wehranlage der Fa. Cascades war auf Grund der Bauausführung und einer falschen Lockströmung nur sehr eingeschränkt funktionsfähig. Daher wurde auf den Grundstücken in der Gemarkung Uentrop, Flur 3, Flurstücke 58, 74 und 161 eine neue Fischaufstiegshilfe gebaut. Die Ausführung erfolgte als Rauhgerinne-Beckenpass mit einer Wassermenge von 400 l/sec. Die erforderliche Mindestwassermenge von 1.500 l/sec in der Ausleitungsstrecke der Ruhr wird durch einen Bypass mit einer Wassermenge von 1.100 l/sec an der Stelle des alten Fischpasses sichergestellt. Damit kann gleichzeitig eine optimale Lockströmung für das Umgehungsgerinne sichergestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahme wurde 2007 abgeschlossen und unter der Nummer AR2.01.25 in das Ökokonto der Stadt Arnsberg bei der Unteren Landschaftsbehörde eingestellt. Diese Maßnahme ist bereits 3 weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt als externer Ausgleich zugeordnet. Derzeit befindet sich noch ein Guthaben von 23.814 Biotoppunkten im Ökokonto.

Durch die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 3.616 Biotoppunkte kann das Defizit am Eingriffsort ausgeglichen werden; die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

7.3 Berücksichtigung des Artenschutzes

Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde durch den Projektentwickler das Planungsbüro Bühner, Arnsberg, beauftragt. Auf Grundlage der Prüfung (Mai 2012) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan als unbedenklich einzustufen ist.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Messtischblattes 4614 Arnsberg (gemäß den Grunddaten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), für das aktuell 43 streng geschützte und planungsrelevante Arten nachgewiesen sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Tierarten. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe 1) wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf alle im Messtischblatt Arnsberg nachgewiesenen streng geschützten Tierarten behandelt. Angesichts der Lage des Gebietes innerhalb von Arnsberg und des vollständigen Fehlens potenzieller Habitatsstrukturen ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten eindeutig auszuschließen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte nicht mehr der ursprüngliche Zustand des Geländes beurteilt werden, da die Überreste der Obstwiese vor Einleitung des Planverfahrens und ohne Einschaltung der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt beseitigt worden sind. Insofern war es schwierig, einen nicht mehr vorhandenen Ausgangszustand zu bewerten. Unter Berücksichtigung der im Luftbild 2011 noch erkennbaren Strukturen wurden die bisherigen Aussagen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung von Mai 2012 bezüglich der Charakterarten strukturreicher ländlicher Kulturlandschaften nochmals überprüft. Dabei wurde das Plangebiet im Zusammenhang mit der angrenzenden lockeren Bebauung und den offenen, mit zahlreichen Bäumen bestandenen Gärten in der Umgebung beurteilt.

Von den in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Charakterarten strukturreicher ländlicher Kulturlandschaften ist ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes nicht auszuschließen. Der Gartenrotschwanz ist an verschiedenen Stellen innerhalb des besiedelten Bereiches im Stadtgebiet beobachtet worden. Die Turteltaube sucht solche offenen Gartenbereiche

allenfalls zur Nahrungsaufnahme aus. Ein Vorkommen der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten weiteren Charakterarten der offenen Kulturlandschaften ist im Plangebiet eher unwahrscheinlich.

Unter den genannten Gesichtspunkten ist ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet vor dem Fällen der restlichen Bäume auf dem Grundstück anzunehmen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt wird dem Projektentwickler die Maßnahme auferlegt, nach Errichtung der geplanten Gebäude auf dem Grundstück zwei Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Absicherung erfolgt über eine schriftliche Fixierung im Städtebaulichen Vertrag.

8. Altlasten

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

9. 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 Unterer Denkmalbehörde so wie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Projektentwicklers.

11. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

Zahl der Baugrundstücke	ca. 6	
Überbaubare Grundstücksfläche	720,6 m ²	30,1 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	705,7 m ²	29,4 %
Verkehrsfläche (privat)	543,8 m ²	22,7 %
Flächen für Nebenanlagen	211,8 m ²	8,8 %
Flächen mit Pflanzbindung	215,6 m ²	9,0 %
Summe	2.397,5 m ²	100 %

12. Umsetzung | Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes A 69 "Haarstraße" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Zwischen der Stadt und dem Projektentwickler wird nach den Kriterien des städtischen Bodenmanagements ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der unter anderem die Übernahme der Planungskosten regelt. Die Erschließungsmaßnahmen werden durch ein beauftragtes Ingenieurbüro realisiert. Hierzu wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Arnsberg, im Februar 2012

Martina Bergmeier
Stadtplanerin