

Stadt Arnsberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. NH 59 A ,Am Herbeckebach'

Begründung - Satzung

09. Januar 2014

Aufgestellt durch

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung und Entwicklungsziel	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Ziele der Planung	4
1.3	Geltungsbereich	4
2.	Verfahren	5
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne	6
4.	Bestandsbeschreibung	7
4.1	Städtebauliche Einbindung	7
4.2	Vorhandene Nutzungen	7
4.3	Grünstrukturen und Gewässer	7
4.4	Topographie	7
4.5	Nahversorgung und sonstige Infrastruktur	7
4.6	Verkehrliche Erschließung	7
4.7	Ver- und Entsorgung	8
5.	Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung	8
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse	10
6.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	11
6.6	Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.7	Stellplätze	12
6.8	Grünflächen	13
6.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	13
7.	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	13
8.	Umgang mit Bodenbelastungen	14
8.1	Vornutzungen	14
8.2	Sanierung belasteter Bereiche	14
8.3	Ergänzende Grundwasseruntersuchungen und Grundwassermonitoring	14
9.	Artenschutz	15
9.1	Vorkommen planungsrelevanter Arten	15
9.2	Ergebnis artenschutzrechtliche Untersuchung	16

10. Immissionsschutz	16
10.1 Baugrundeigenschaften	17
11. Hinweise	17
11.1 Schutz von Bodendenkmälern	17
11.2 Artenschutz	17
11.3 Erhalt des Retentionsraumes am Herbeckebach	17
11.4 Ermittlung Grundwasserstände	18
12. Regelungen im Durchführungsvertrag	18
13. Gutachten und sonstige Unterlagen	18

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziel

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

In Arnsberg-Neheim ist im Kreuzungsbereich Möhnestraße/ Herbeckeweg eine Tagespflegeeinrichtung mit Pflegebüro sowie insgesamt 31 Wohnungen (zwei Bestandswohnungen, 29 neue Wohnungen) geplant. Das Plangebiet war bereits bebaut, wobei die meisten der vorhandenen Anlagen noch während des Verfahrens zugunsten der neuen Gebäude abgerissen wurden. Lediglich das an die Möhnestraße angrenzende Wohn- und Geschäftshaus bleibt erhalten. Des Weiteren liegen ein kleiner Teilabschnitt des Herbeckebaches und eine Grünfläche im Plangebiet, die in die Freiflächengestaltung integriert werden sollen.

Weil das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans NH 59 ‚Herbeckeweg‘ nicht genehmigt werden konnte, ist für die geplante Neubebauung ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 Ziele der Planung

Mit der geplanten Arrondierung wird eine freiraumschonende und flächensparende Siedlungsentwicklung gewährleistet, so dass ein stadtnahes Wohn- und Dienstleistungsangebot im Stadtteil Neheim geschaffen werden kann. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des verfügbaren Flächenangebots, der brachgefallenen Gewerbegebäude, der integrierten Lage und der guten Erschließung für die geplante bauliche Entwicklung.

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Schaffung eines innenstadtnahen Wohn- und Dienstleistungsangebotes in zentraler Lage
- Entwicklung einer freiraumschonenden, innerörtlichen Nachverdichtung
- Integration des vorhandenen Baumbestandes
- Sanierung vorhandener Bodenbelastungen
- gestalterische Aufwertung und Neugestaltung der Freiflächen unter Einbeziehung des Herbeckebaches

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. NH 59 A ‚Am Herbeckebach‘ liegt ca. 1,5 Kilometer nordöstlich des Stadtteilzentrums von Neheim. Das Plangebiet wird im Nordosten durch den Herbeckeweg begrenzt. Nach Osten grenzt das Plangebiet an das Flurstück Nr. 721 der angrenzenden Wohnbebauung. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Friedhofsfläche des Flurstücks Nr. 785. Die westliche Begrenzung erfolgt durch das zur Möhnestraße gehörende Flurstück Nr. 160 und den an der Möhnestraße gelegenen Grundstücken 760, 762, 764. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 0,4 Hektar auf. Die genaue Abgrenzung ist in der Übersichtskarte dargestellt.

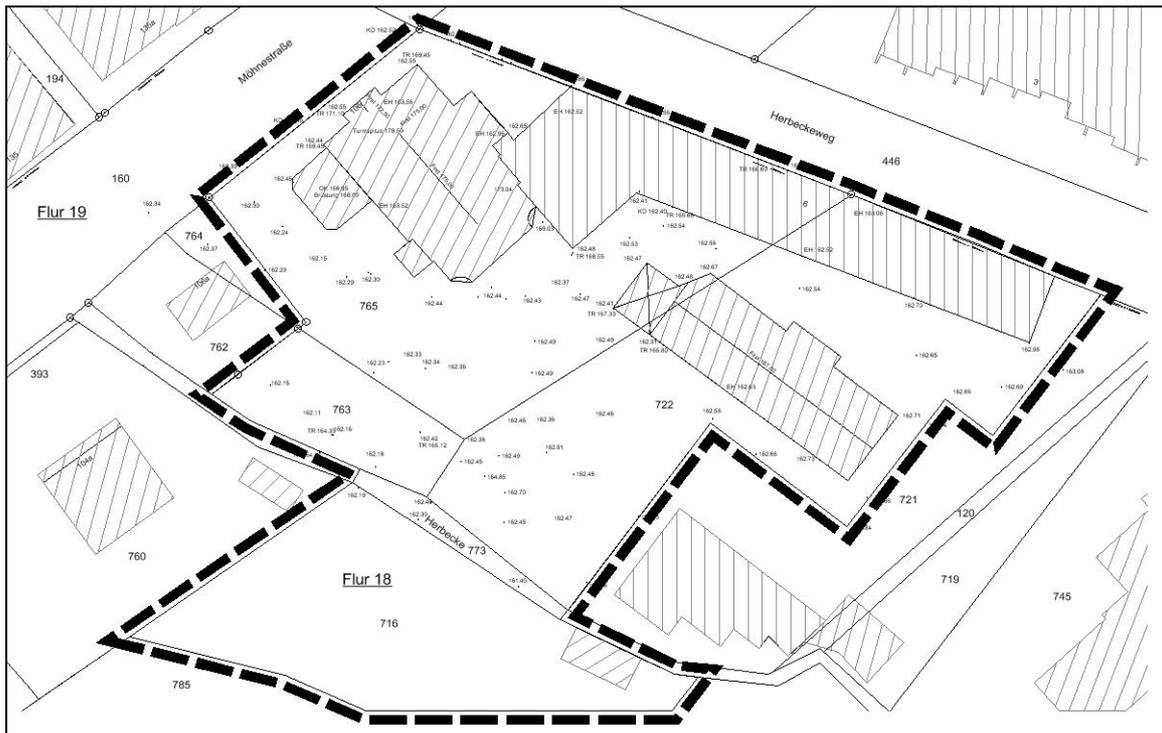


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. NH 59 A „Am Herbeckebach“

Folgende in der Gemarkung Neheim, Flur 18, gelegene Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 716, 722, 763, 765, 773 (teilweise).

2. Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet war bereits überplant und bebaut. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des Gewerbegrundstückes.
- Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt ca. 1.700 m² zu. Diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeiten für Vorhaben, die gemäß UVPG einer obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG, Spalte 1) zu unterziehen sind.
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten die folgenden Vereinfachungen für die Durchführung des Planverfahrens:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- An Stelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.
- Eine Umweltprüfung inklusive eines Umweltberichtes ist nicht obligatorisch.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.
- Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden, der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnberg (früher: Gebietsentwicklungsplan – GEP 2001), Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund - östlicher Teil), stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Arnberg wird das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Der südliche Planbereich ist als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ dargestellt, da hier in der Vergangenheit eine Erweiterung des südlich gelegenen Möhnfriedhofs geplant war.

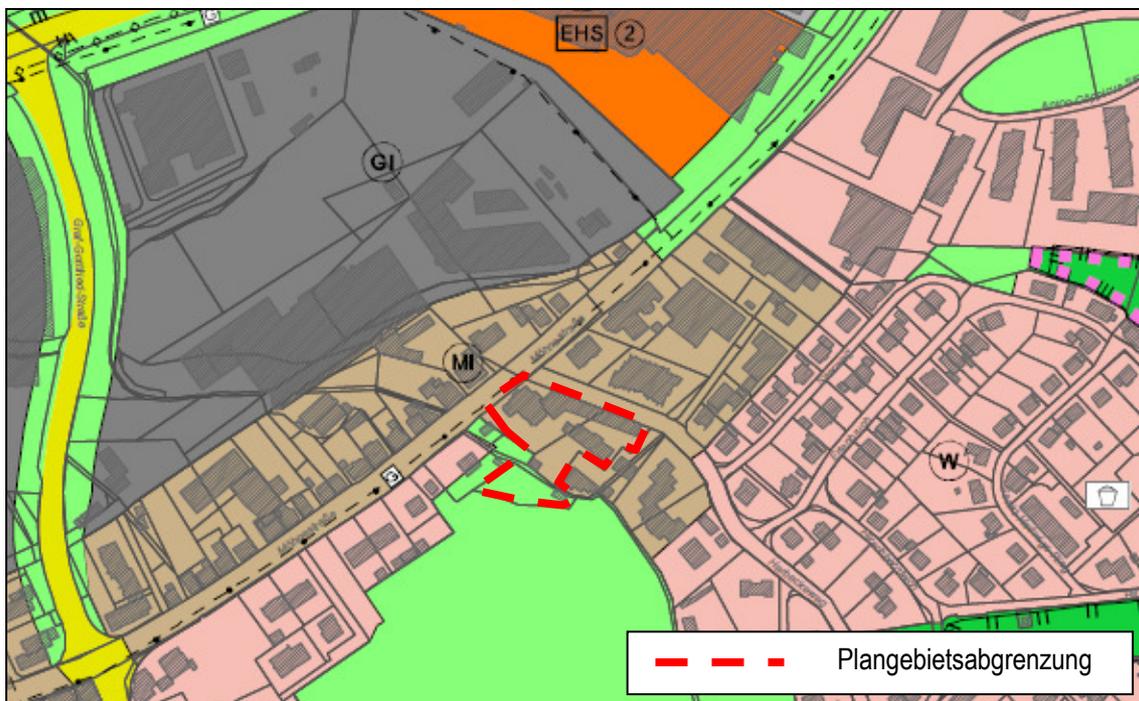


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg

Geplant ist überwiegend eine Wohnbebauung, so dass der wirksame Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert überwiegend eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans NH 59 ‚Herbeckeweg‘ (rechtswirksam seit dem 06.10.1972), in dem für die nordöstlich des Herbeckebaches gelegenen Flächen ein Mischgebiet (MI) mit 2 bis 5 Vollgeschossen festgesetzt wurde. Damalige Zielsetzung war die Bebauung mit höheren ‚Punkthäusern‘ sowie die Festsetzung von Garagenstandorten. Festgesetzt wurden weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 sowie als Dachform Flachdächer.

Nach dem Beschluss der Satzung gelten in den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. NH 59 A ‚Am Herbeckebach‘ überlagerten Bereichen künftig die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans. Im südlichen Bereich überlagert eine kleine Teilfläche den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚NH 19 Schüngelstraße‘ (rechtswirksam seit dem 12.04.1968). Dieser Teilbereich ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof‘ festgesetzt.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt südlich der Möhnestraße und ist von Wohn- und Mischgebieten umgeben. Die überwiegend dreigeschossigen Gebäude entlang der Möhnestraße weisen eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur mit Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen sowie Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen auf. Ein Teil der Ladenlokale steht leer.

Nördlich des Plangebietes auf der anderen Straßenseite des Herbeckeweges liegen u. a. Wohnnutzungen in sehr unterschiedlichen Gebäudetypen (Geschosswohnungsbau, aber auch Einfamilienhäuser). Teilweise finden sich hier auch gewerbliche Nutzungen, so dass eine Vorprägung als Gemengelage besteht. Westlich grenzen ein Imbiss mit vorgelagertem Parkplatz sowie ein Verkaufscontainer einer Bäckerei an das Plangebiet. Im weiteren Umfeld befindet sich nordwestlich der Möhnestraße hinter den hier gelegenen Wohn- und Mischgebietenutzungen das Industriegebiet ‚Möhnestraße‘.

4.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet war überwiegend bebaut. Die meisten der vorhandenen baulichen Anlagen standen leer und wurden zugunsten des geplanten Bauvorhabens abgerissen werden. Hierbei handelte es sich um leer stehende Gewerbehallen und weitere Nebenanlagen, welche über eine Hofzufahrt von der Möhnestraße erschlossen werden. Ein Wohn- und Geschäftshaus (Möhnestraße Nr. 106), in welchem sich u. a. eine Tierarztpraxis und Wohnungen befinden, wird in das bauliche Konzept integriert und wird erhalten.

4.3 Grünstrukturen und Gewässer

In der Möhnestraße befinden sich zahlreiche Straßenbäume, die der Straße einen Alleecharakter verleihen. Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend bebaut und versiegelt. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, die direkt an den weiter südlich gelegenen Friedhof Neheim angrenzt. Im Bereich der Hofzufahrt stehen fünf großkronige Bäume. Hierbei handelt es sich um eine Fichte, eine Buche, ein Ahorn sowie zwei Linden. Im Plangebiet liegt ein Teilabschnitt des zur Möhne fließenden Herbeckebaches. In diesem Bachabschnitt kann es bei ergiebigem Regen zu Aufstauungen kommen, weshalb die vorhandenen Retentionsräume erhalten werden müssen.

4.4 Topographie

Der Großteil der Fläche ist nahezu eben, so dass keine besonderen topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Die Geländehöhe liegt bei ca. 162 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) und fällt lediglich im Böschungsbereich des Herbeckebaches leicht ab. Zum Möhnefriedhof hin steigt das Gelände leicht an.

4.5 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum Neheim mit den dort gelegenen zentralen Einrichtungen des Einzelhandels, der Verwaltung und weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen liegt ca. 1.500 m südwestlich des Plangebiets.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt überwiegend über die Möhnestraße sowie über den Herbeckeweg.

Öffentlicher Verkehr

Arnsberg verfügt mit dem Stadtbussystem über ein gutes innerstädtisches ÖPNV-Angebot. Im 30- bis 60-Minutentakt sind die einzelnen Ortsteile miteinander verbunden. Auch die Nachbarkommunen sind mit Schnell- und Regiobussen oder der Oberen Ruhrtalbahn bestens erreichbar. Dies gilt auch für das Plangebiet, da in der nördlich des Plangebiets gelegenen Möhnestraße die Stadtbusse der Linie C 2 und die Regiobusse der Linie R 54 verkehren. Beide Linien halten u. a. am nahe gelegenen Bushaltepunkt ‚Erlenbruch‘.

Die Stadtbuslinie verkehrt werktags zwischen 5.15 Uhr und 20.30 Uhr im 30-Minuten Takt und verbindet den Neheimer Busbahnhof mit der Moosfelder Höhe. Samstags verkehren die Busse der Linie C 2 zwischen 5.45 Uhr und 13.45 Uhr ebenfalls im 30-Minuten Takt, danach sowie an Sonn- und Feiertagen alle 90 bis 120 Minuten.

Die Regionalbuslinie R 54 verkehrt werktags zwischen 5.30 Uhr und 18.45 Uhr im Stundentakt und verbindet das Neheimer Zentrum (Busbahnhof) über die Gemeinde Günnen mit der Gemeinde Ostönnen. Samstags verkehren die Busse der Linie R 54 zwischen 6.30 Uhr und 12.45 Uhr ebenfalls im Stundentakt, danach sowie an Sonn- und Feiertagen im 2- bis 3-Stunden-Takt.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute keine für die Öffentlichkeit relevanten Wegeverbindungen. Längs der Möhnestraße und des Herbeckeweges befinden sich zumindest Gehwege.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) befinden sich innerhalb der Möhnestraße und des Herbeckeweges. Der in der Herbeckestraße vor wenigen Jahren neu verlegte Mischkanal ist aus hydraulischer Sicht sehr leistungsfähig und weist Kapazitätsreserven auf. Die Netze für die Telekommunikation sind ebenfalls in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können zur Versorgung des Plangebiets erweitert werden.

5. Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Mit dem geplanten Bauvorhaben erfolgt in städtebaulich integrierter Lage eine bauliche Aufwertung des Standortes, der zuletzt maßgeblich durch die brachgefallenen Gewerbegebäude geprägt wurde und einen deutlich vernachlässigten Eindruck machte. Mit Ausnahme des historischen Wohn- und Geschäftshauses Möhnestraße 106 im Kreuzungsbereich Herbeckeweg/ Möhnestraße ist der vollständige Abriss der ungenutzten Gebäude und Nebenanlagen schon realisiert. Das vom Vorhabenträger erarbeitete Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit 29 Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung vor. Die im Gebäude Möhnestraße 106 vorhandenen Nutzungen (zwei Wohnungen sowie Praxisnutzung) werden in das Konzept integriert. Das Bauvorhaben weist inklusive des verbleibenden Bestandes eine Grundfläche von ca. 1.700 m² auf.

Im rückwärtigen, von der Möhnestraße abgewandten Bereich ist ein L-förmiger viergeschossiger Baukörper (Bauteil A) geplant, der als Wohngebäude für seniorengerechte und zum Teil betreute Wohnungen genutzt werden soll. Entlang des Herbeckeweges ist die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit Flachdach vorgesehen, der in zwei Bauteile untergliedert wird. Im östlichen Baukörper (Bauteil B) ist die Unterbringung eines Pflegedienstes mit entsprechenden Büro-, Aufenthalts- und Personalräumen etc. vorgesehen. Der westliche Baukörper (Bauteil C) grenzt unmittelbar an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in der Möhnestraße 106 an und soll als Wohngebäude für seniorengerechte, betreute Wohnungen genutzt werden. Die Wohnungen im Bauteil C sind in südwestliche Richtung zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet.



Abb. 3: Ansicht Fassade Herbeckeweg, Stand September 2013

Gemäß § 51 BauO NRW (Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder) müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen).

Dies ist bei den geplanten Nutzungen der Fall. In der Regel ist bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Arnsberg von 1,25 Stellplatz je Wohneinheit auszugehen, was jedoch nur für ‚normale‘ Wohnungen gilt. Im vorliegenden Fall werden die neuen Wohnungen jedoch überwiegend an betreute Personen vermietet bzw. auch verkauft, die aufgrund vorliegender Mobilitätsbeschränkungen nicht oder nur zu einem geringen Anteil über ein eigenes Kraftfahrzeug verfügen.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – auf der Möhnestraße verkehren die Stadtbusse der Linie C 2 sowie die Busse der Linie R 54 in dichter Taktfolge – kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der zukünftigen Bewohner und der in den bestehenden sowie geplanten Praxen, Büros und Tagespflegeeinrichtungen Beschäftigten das sehr gute Busangebot nutzen werden. Die in der Tagespflegeeinrichtung betreuten Menschen kommen ebenfalls nicht mit dem eigenen Kraftfahrzeug, sondern werden morgens und abends durch den Fahrdienst des Betreibers gebracht und auch wieder abgeholt.

Vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der zum Teil mobilitäts eingeschränkten Zielgruppe ist inklusive der Stellplätze für Besucher ein Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit realistisch und sinnvoll. Die geplanten neuen Stellplätze befinden sich überwiegend zwischen dem Bauteil A und dem Bestandsgebäude Möhnestraße Nr. 106 in dem hier gelegenen Hofbereich und werden über die heutige Zufahrt zur Möhnestraße erschlossen. Vier Stellplätze liegen östlich des Bauteils B und sind teils über eine bereits vorhandene Zufahrt auf dem Nachbargrundstück an den Herbeckeweg angebunden. Weitere Stellplätze befinden sich vor und neben dem Gebäude Möhnestraße 106. Zwischen den Bauteilen B und C ist eine Zufahrt zur Tagespflegeeinrichtung angeordnet, die durch technische Maßnahmen (z. B. Schranke) für den ausfahrenden Verkehr gesperrt wird.

In der Summe werden 31 Stellplätze nachgewiesen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend festgesetzt sind. Die Hof- und Stellplatzflächen werden mit gestalterisch hochwertigen Materialien (z. B. Rasenpflaster) ausgebaut.

Grün- und Freiflächen

Südlich des Herbeckebaches ist im Übergangsbereich zum Möhnfriedhof die Anlage eines Gartenbereichs für die Bewohner und Besucher vorgesehen. Der Herbeckebach wird als belebendes Element in den Gartenbereich integriert und gegenüber dem heutigen Zustand deutlich aufgewertet. Über eine kleine Brücke soll der südlich des Baches gelegene Teil des neuen Gartens mit dem Hofbereich verbunden werden. Zudem soll hier eine durchgängige öffentlich nutzbare Wegeverbindung zum südlich angrenzenden Möhnfriedhof angelegt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind zulässig:

- Wohngebäude
- Tagespflegeeinrichtungen
- Praxen und Büros

Begründung

Entsprechend der Planung des Vorhabenträgers soll das Plangebiet zukünftig für Wohn- und Dienstleistungszwecke genutzt werden und wird deshalb entsprechend der Vorgaben des § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Konzeption sowie des Durchführungsvertrages deshalb die Wohngebäude, Tagespflegeeinrichtungen sowie Praxen und Büros zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

- vgl. Planzeichnung

Begründung

Für die geplante Bebauung erfolgt in Abhängigkeit vom baulichen Bestand, von der geplanten Art der baulichen Nutzung und von der Lage im Stadtgebiet eine Festsetzung der Vollgeschosse. Entlang der Möhnestraße und des Herbeckeweges werden entsprechend der Planung zu Grunde liegenden Nutzungs- und Baukonzeptes zwingend drei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich zwingend vier Geschosse festgesetzt. Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auch aus gestalterischen Gründen erforderlich, da ansonsten nicht die geplante bauliche Ausführung der neuen Bebauung gesichert werden kann.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da die geplante Bebauung aufgrund der sonstigen Festsetzungen (u. a. festgesetzte überbaubare Fläche, Anzahl der Vollgeschosse, Vorhabenpläne als Bestandteil des Durchführungsvertrages) eindeutig bestimmt ist.

6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

- vgl. Planzeichnung

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich an den Fassade des zu erhaltenden Bestandsgebäudes Möhnestraße 106 sowie der geplanten neuen Baukörper A, B und C. Zum Herbeckebach und den benachbarten Grundstücksgrenzen werden die erforderlichen Abstände eingehalten.

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

- *Im Bereich der neuen Gebäude sind 5 Fledermauskästen anzubringen.*

Begründung

Im Rahmen der Untersuchung der Artenschutzbelange wurde das Plangebiet auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Planungsrelevante Arten wurden nicht angetroffen. Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Habitatelemente sind jedoch im Bereich der neuen Gebäude 5 neue Fledermauskästen anzubringen. Die genauen Standorte sowie die Ausführung der neuen Fledermauskästen (Höhe der anzubringenden Kästen, Größe der Kästen etc.) werden im Rahmen der weiteren Detailplanung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie dem beauftragten Artenschutzgutachter festgelegt.

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Festsetzung

- *Vgl. Planzeichnung sowie*
- *In den gekennzeichneten Bereichen werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 überschritten. Die Bereiche liegen, entsprechend den Kennzeichnungen im Bebauungsplan, in den Lärmpegelbereichen III bis IV nach DIN 4109 Ausgabe 1989. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen, in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109 Ausgabe 1989, Kapitel 5, Tabelle 8 mit Tabelle 9 entsprechen. Es sind geeignete Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nicht mindern.*

	<i>für Aufenthaltsräume in Whg. u. ä.</i>	<i>für Büroräume u. ä.</i>
<i>LBP III</i>	<i>erf. Rw, res. min. 35 db</i>	<i>erf. Rw, res. min. 30 db</i>
<i>LBP IV</i>	<i>erf. Rw, res. min. 40 db</i>	<i>erf. Rw, res. min. 35 db</i>

Begründung

Bei der Untersuchung des Schallschutzbelange wurde festgestellt, dass durch die verkehrsbedingten Schallimmissionen, verursacht auf der angrenzenden Möhnestraße und dem Herbeckeweg, an Teilbereichen der Fassaden der festgesetzten Bebauung die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 überschritten werden. Da entlang der beiden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden können, werden zur planungsrechtlichen Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachters an den von den verkehrlichen Immissionen betroffenen Fassaden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen in den mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109 Ausgabe 1989, Kapitel 5, Tabelle 8 mit Tabelle 9 entsprechen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind deshalb

entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen, die z. B. einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich sichern.

6.6 Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen

- *Vgl. Planzeichnung sowie*
- *Die im Bereich der Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Laubbäume sind zu pflegen, langfristig zu erhalten und bei Abgängigkeit mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.*
- *Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten sonstigen Einzelbäume (vgl. zeichnerische Festsetzung "Erhalt bestehender Bäume") sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.*
- *Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden.*

Begründung

Bäume erfüllen wichtige naturhaushaltliche und gestalterische Funktionen und verbessern damit wesentlich die Wohnumfeldqualität. Vor allem im Bereich des Innenhofes und der südwestlich des Herbeckebachs gelegenen Grünfläche befinden sich mehrere große und schützenswerte Altbäume, die auch das unmittelbare Umfeld prägen. Verluste solcher Bäume durch Baumfällungen können auch mittelfristig nicht durch Neupflanzungen ausgeglichen werden, so dass aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht ein Erhalt dieser Bäume zwingend erforderlich ist.

Die im Bereich der Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Laubbäume sind deshalb zu pflegen, langfristig zu erhalten und bei Abgängigkeit mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Weiterhin sind die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten sonstigen Einzelbäume fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Um den Erhalt dieser Bäume zu sichern, dürfen diese nicht durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden.

6.7 Stellplätze

Festsetzung

vgl. Planzeichnung

Begründung

Auf der Grundlage des der Planung zu Grunde liegenden Nutzungs- und Bebauungskonzeptes sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 31 Stellplätze vorgesehen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Flächen für Stellplätze“ zeichnerisch festgesetzt sind. Aufgrund des erforderlichen Gewässerschutzstreifens müssen Stellplätze einen Abstand von 5,0 m zum Herbeckebach einhalten.

6.8 Grünflächen

Festsetzung

vgl. Planzeichnung

Begründung

Südlich des Herbeckebaches ist im Übergangsbereich zum Möhnefriedhof die Anlage eines Gartenbereichs für Bewohner und Besucher vorgesehen. Der südliche Bereich des Plangebiets (Flurstück 716) wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenbereich‘ festgesetzt.

6.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Festsetzung

vgl. Planzeichnung

Begründung

Der Herbeckebach wird als belebendes Element in den neu geplanten Gartenbereich integriert und soll gegenüber dem heutigen Zustand deutlich aufgewertet werden. Der Herbeckebach wird deshalb in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als Wasserfläche festgesetzt.

Bei der Gestaltung des Ufers ist zu berücksichtigen, dass es in diesem Teilabschnitt des Herbeckebaches bei starken Regenereignissen zu Aufstauungen kommen kann, weshalb alle Maßnahmen am Bach mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden müssen. Den vorhandenen Retentionsraum einengende bauliche Maßnahmen sind aufgrund der damit verbundenen Hochwassergefahr unzulässig.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Erschließung des Baugebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser-, Strom-, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden.

Die neu anzulegende Entwässerung der neuen Bauvorhaben (häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser) soll an den bestehenden leistungsstarken Mischkanal im Herbeckeweg angeschlossen werden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der festgestellten Bodenbelastung nicht möglich. Es wurde weiterhin geprüft, ob das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in den Herbeckebach eingeleitet werden kann.

Da der Herbeckebach in Teilen verrohrt ist und deshalb nur eingeschränkt als Vorflut in Frage kommt, wurde von der Einleitung des Niederschlagswassers abgesehen. Aufgrund der beschränkten Aufnahmefähigkeit und der schlechten Hydraulik des Herbeckebaches soll das Niederschlagswasser in den vor einigen Jahren neu gebauten Mischwasserkanal im Herbeckeweg eingeleitet werden. Dieser weist entsprechende Kapazitätsreserven auf, so dass die Entsorgung des häuslichen Abwassers sowie des Niederschlagswassers gesichert ist.

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

8. Umgang mit Bodenbelastungen

8.1 Vornutzungen

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit der Flächennummer 194513-0249 im Verzeichnis für Altstandorte und Ablagerungen des Hochsauerlandkreises (unterste Ebene) aufgeführt. Lediglich die am Herbeckebach gelegene Grünfläche des Flurstücks Nr. 716 befindet sich nicht innerhalb des Verzeichnisses.

Auf dem Gelände mit der Flächennummer 194513-0249 waren in den Jahren 1923 bis 1999 verschiedene Betriebe der altlastenrelevanten Branchengruppen Herstellung von Scheidwaren, Werkzeugen, Schlössern und Beschlägen, Werkzeug- und Maschinenbau, Industriewäscherei etc. ansässig. Diese Branchen sind der sogenannten Erhebungsklasse 1 zuzuordnen. Die Erhebungsklasse 1 umfasst die Branchen, die aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe regelmäßig als Verursacher von Kontaminationen gelten. Hierbei handelt es sich um einen Wirtschaftszweig, für dessen Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung in der Regel ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit nahe liegt. Neben dieser Branche sind seit 1923 unterschiedliche andere produzierende Fabrikationen, z. B. „Herstellung von Beleuchtungskörpern“ eingetragen, welche ebenfalls als relevant zu betrachten sind, jedoch der untergeordneten Erhebungsklasse 2 zuzuordnen sind.

8.2 Sanierung belasteter Bereiche

Zur Ermittlung möglicher Bodenbelastungen und der daraus resultierenden Konsequenzen wurden verschiedene fachgutachterliche Untersuchungen beauftragt (Verf.: GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm: U. a. Orientierende Gefährdungsabschätzung bzgl. Untergrundverunreinigungen im Bereich des Altstandortes Möhnestr. 106 in 59755 Arnsberg, Hamm, März 2011).

Die auf dem Grundstück Möhnestraße 106 vorgenommenen Untersuchungen zeigen insgesamt nur leichte und kleinräumig begrenzte Bodenbelastungen, die auf die geschilderte langjährige gewerbliche Nutzung und insbesondere auf den Betrieb der Industriereinigung (insbesondere Belastungen mit KW, BTEX) zurückzuführen sind. Zudem sind lokale Belastungen der oberflächennahen Auffüllungszone festzustellen, die auf die in wechselndem Umfang anzutreffenden Inhaltsstoffe wie Aschen und Schlacken sowie teerhaltige Asphaltreste zurückzuführen sind.

Hinsichtlich einer weiteren gewerblichen Nutzung des Grundstücks stellen die Belastungen zurzeit kein Gefahrenpotential hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Mensch dar. Bei der geplanten Umnutzung als Allgemeines Wohngebiet stellen die Belastungen KW, BTEX (Bereich RKS 10) und PAK (RKS 6) ein Gefahrenpotential dar und sind vor der Realisierung der Wohnnutzungen zu entfernen.

Für die anstehende Sanierung liegt bereits ein entsprechendes Sanierungskonzept vor. Im Rahmen dieses Konzeptes wird von einem Aushub und der Entsorgung der belasteten Böden ausgegangen. Zur Organisation der weiteren Entsorgung werden vorab nochmals Proben aus dem Belastungsbereich entnommen und eine Mischprobe entsprechend den Vorgaben der Verwerter / Entsorger (voraussichtlich LAGA-Parameter und restliche Deponieverordnung) untersucht. Die weiteren Sanierungsarbeiten werden gutachterlich begleitet, dokumentiert und der Sanierungserfolg im Hinblick auf die geplanten Nutzungen über entsprechende Beprobungen nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund kann auch auf eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB verzichtet werden.

8.3 Ergänzende Grundwasseruntersuchungen und Grundwassermonitoring

Zur Erkundung der Schadstoffsituation im Grundwasser wurden zwei weitere Gutachten erarbeitet (Verf.: Geologie + Umwelt-Consulting Hamm, Orientierende Grundwasseruntersuchung im Bereich des Altstandortes Möhnestraße 106 in 59755 Arnsberg, Neheim-Hüsten, 12.05.2011 sowie ergänzende Grundwasseruntersuchung vom 05.10.2011 und Grundwasseruntersuchungen vom 09.01.2013).

Die Ergebnisse der durchgeführten Grundwasseruntersuchungen bestätigen die bisherige Einschätzung

der Schadenssituation. An den unmittelbar im Schadensbereich gelegenen Messstellen liegen demnach relevante LHKW-Belastungen vor. Demgegenüber weisen die Messstellen im Abstrom bisher allenfalls geringfügige LHKW-Gehalte auf. Ein signifikanter Austrag von Schadstoffen aus dem Schadensbereich lässt sich hieraus nicht ableiten.

Aufgrund dieser Schadenssituation wird der Grundwasserschaden für mindestens fünf Jahre beobachtet. Dazu werden die relevanten Grundwassermessstellen einmal jährlich beprobt und die Probe auf die LHKW-Gehalte analysiert. Die Dauer dieses Grundwassermonitorings wird von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde festgelegt. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

9. Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine fachgutachterliche Untersuchung beauftragt (Verf.: Planungsbüro Bühner: Abriss von Wohn- und Lagergebäuden im Bereich Möhnestraße 106/ Herbeckeweg 6 in Arnsberg-Neheim, Artenschutzrechtliche Prüfung, Arnsberg, Mai 2013).

Das Vorhaben liegt im Bereich des Messtischblattes 4513 Arnsberg-Neheim. Das Fachinformationssystem des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ weist für das Messtischblatt 4513 Arnsberg-Neheim insgesamt 54 streng geschützte Arten als planungsrelevant aus. Konzentriert und beschränkt man sich auf den im Projektgebiet vorkommenden Lebensraumtyp "Gebäude", so beschränkt sich die Anzahl auf 18. Die Bestandsaufnahme vor Ort erfolgte durch den Gutachter im Rahmen einer Tag- und eine Nachtbegehung.

Artengruppe	Anzahl	Einzelne Arten
Fledermäuse	9	Braunes Langohr Breitflügelfledermaus Fransenfledermaus Großer Abendsegler Kleine Bartfledermaus Rauhaufledermaus Teichfledermaus Wasserfledermaus Zwergfledermaus
Vögel	7	Mehlschwalbe Rauchschnalbe Schleiereule Steinkauz Turmfalke Uhu Waldkauz
Amphibien	1	Geburtshelferkröte
Reptilien	1	Schlingnatter
n = 18		

Tabelle 1: Planungsrelevante streng geschützte Arten des Messtischblattes 4513 Neheim-Hüsten mit Biotopbindung zu "Gebäuden"

9.1 Vorkommen planungsrelevanter Arten

Vogelarten

Charakteristische Arten der Vogelgemeinschaft innerhalb des Baugrundstücks sind Amsel, Elster, Hausrotschwanz und Haussperling (im nahen Umfeld). Sie werden ergänzt durch Arten, die ganz überwiegend bereits zur Randzone des Mönchfriedhofs mit seinem alten Baumbestand gehören. Dies sind Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Schwanzmeise und Zilpzalp. Einziger klassischer Gebäudebewohner innerhalb der angetroffenen Gebiets-Avifauna ist der Hausrotschwanz, der auch an einem geplanten Abrissgebäude brütet. Planungsrelevante Vogelarten wurden nicht angetroffen und sind auch nicht zu erwarten. Auch das Vorkommen weiterer, naturschutzrelevanter Vogelarten (z. B. Mauersegler) kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Spuren für die Anwesenheit von Fledermäusen wurden während der Tagbegehung nicht angetroffen. Jedoch weisen die Gebäude insbesondere auf Grund verschiedener Innenverkleidungen und Isolationsmaterialien Bereiche auf, die sich einer Inaugenscheinnahme entziehen. Wegen des Fehlens frostfreier Keller fehlen potenzielle Überwinterungsquartiere.

Im Rahmen der Nachtbegehung wurde lediglich der Überflug einer einzelnen Fledermaus (wahrscheinlich Zwergfledermaus) wahrgenommen. Fledermaus-Ortungsrufe wurden im Bereich von zwei Standorten in der Randzone des Baugrundstücks registriert: an der Herbecke mit Peilung Richtung Möhnfriedhof und aus der östlichen Ecke. Die wahrgenommenen Geräusche weisen auf Ortungsrufe der noch relativ weit verbreiteten Zwergfledermaus hin. Insgesamt wurden keine Hinweise gefunden, die auf das temporäre Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden des Grundstücks hinweisen. Jedoch besitzt das Gebiet potenzielle Spalten-Quartiere, die uneinsehbar sind.

Amphibien und Reptilien

Das Vorkommen von Geburtshelferkröte und Schlingnatter kann wegen fehlender Biotopeignung ausgeschlossen werden.

9.2 Ergebnis artenschutzrechtliche Untersuchung

Als Resümee der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Vorprüfung) ist festzuhalten, dass essentielle Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz zu verneinen bzw. nicht erkennbar sind. Eine intensive Art-zu-Art-Betrachtung ist fachlich nicht erforderlich. Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Habitatelemente sollten 5 Fledermauskästen im Bereich der neuen Gebäude etabliert werden. Eine solche Ausgleichsmaßnahme ist wegen der direkten Nachbarschaft zum Möhnfriedhof als parkartig strukturiertes Innenstadt-Biotop sinnvoll.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Als Grundlage für die Beurteilung der Belange des Lärmschutzes wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Verf.: Draeger Akustik: Untersuchung zur Verkehrslärmimmission Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. NH 59 A „Am Herbeckebach“, Schalltechnischer Bericht Nr. 13 - 18, Arnsberg, Mai 2013).

Aufgrund des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen wurde im Rahmen dieser Untersuchung geprüft, inwieweit von den Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes unzulässige oder schädliche Belastungen ausgehen, die einer zukünftigen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen.

Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrslärmimmission durch die benachbarten Straßen Möhnstraße und Herbeckeweg überschreitet an Teilbereichen der Fassaden der festgesetzten Bebauung die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1. Die Möglichkeiten der Pegelminderung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (zum Beispiel Lärmschutzwände und -wälle) sind aufgrund der integrierten Lage und der fehlenden Platzreserven nicht realisierbar, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind.

Entsprechend werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) an den betroffenen Fassaden übernommen. Festgesetzt werden die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109 Ausgabe 1989, Kapitel 5, Tabelle 8 mit Tabelle 9 entsprechen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind deshalb entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen, die z. B. einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich sichern.

Gewerbelärmimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes sind neben Wohnnutzungen, kleineren Einzelhandelsnutzungen (u. a. Verkaufscontainer der Bäckerei), gastronomischen Betrieben (Imbiss), Praxen und sonstigen Dienstleistungsnutzungen auch verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Dies betrifft den Bereich nördlich des Herbeckeweges, wo sich neben Wohnnutzungen teilweise auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen finden. Im weiteren Umfeld befindet sich nordwestlich der Möhnestraße hinter den hier gelegenen Wohn- und Mischgebietsnutzungen das Industriegebiet ‚Möhnestraße‘, in dem mehrere großflächige Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Diese haben u. a. durch Bauauflagen bereits jetzt auf die im näheren Einwirkungsbereich vorhandene Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen. Insofern ist davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Plangebiet nicht auftreten werden.

Da zwischen dem Plangebiet und den gewerblichen Nutzungen heute bereits Wohnnutzungen angesiedelt sind, erfolgt durch die geplanten neuen Wohnnutzungen auch keine Verschlechterung der Genehmigungssituation der dort gelegenen Gewerbebetriebe, da diese bereits heute den Schutzanspruch der unmittelbar südlich angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen berücksichtigen müssen.

10.1 Baugrundeigenschaften

U. a. aufgrund der im Plangebiet anstehenden Auelehmlagerungen wurden die Baugrundeigenschaften im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Verf.: GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm, BV: 26 Wohneinheiten Möhnestraße 106 / Herbecke Weg 6 in Arnsberg-Neheim Baugrundbeurteilung, 03.06.2013 Hamm sowie ergänzende Stellungnahme vom 28.08.2013) überprüft. Hierbei hat sich gezeigt, dass zur Aufnahme der Bauwerkslasten zusätzliche Maßnahmen wie z. B. eine Vertiefung der Fundamente bis zu den anstehenden kiesigen Ablagerungen erforderlich sind. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gründungssicherung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

11. Hinweise

11.1 Schutz von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11.2 Artenschutz

Rodungsmaßnahmen müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, ist der Gehölzbestand vor Rodungsmaßnahmen durch einen qualifizierten Fachplaner auf Nester abzusuchen. Bebrütete Nester sind unbedingt zu schützen.

11.3 Erhalt des Retentionsraumes am Herbeckebach

Entlang des Herbeckebaches sind keine Anschüttungen zulässig. Der vorhandene Retentionsraum darf nicht durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verringert werden.

11.4 Ermittlung Grundwasserstände

Die geplanten Gebäude werden nicht unterkellert. Sind dennoch zu einem späteren Zeitpunkt Unterkellerungen geplant, muss hierbei der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Plangebiet geländenahe auftreten kann, festgestellt und berücksichtigt werden.

12. Regelungen im Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur anteiligen oder ggf. vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten. Zudem können im Durchführungsvertrag ergänzende Regelungen aufgenommen werden. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Arnsberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

13. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- Planungsbüro Bühner: Abriss von Wohn- und Lagergebäuden im Bereich Möhnestraße 106/ Herbeckeweg 6 in Arnsberg-Neheim, Artenschutzrechtliche Prüfung, Arnsberg, Mai 2013
- Draeger Akustik: Untersuchung zur Verkehrslärmimmission Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. NH 59 A „Am Herbeckebach“, Schalltechnischer Bericht Nr. 13 - 18, Arnsberg, Mai 2013
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm: Orientierende Gefährdungsabschätzung bzgl. Untergrundverunreinigungen im Bereich des Altstandortes Möhnestraße 106 in 59755 Arnsberg, Hamm, März 2011
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm: Ergänzende Grundwasseruntersuchung, Hamm, Oktober 2011
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm: Erweiterte Grundwasseruntersuchungen im Bereich des Altstandortes Möhnestraße 106 in 59755 Arnsberg, Hamm, Juni 2011
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm: Grundwasseruntersuchungen, Möhnestraße 106, 59755 Arnsberg, Hamm, 09.01.2013
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm, BV: 26 Wohneinheiten Möhnestraße 106 / Herbecke Weg 6 in Arnsberg-Neheim Baugrundbeurteilung, 03.06.2013 Hamm sowie ergänzende Stellungnahme vom 28.08.2013

Arnsberg, den 09.01.2014

.....

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBuaÄndG)“ vom 30.07.2011.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Demokratie vom 9. 4. 2013 (GV. NRW. S. 194).