ARNSBERG

1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" im Stadtbezirk Neheim

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Fachdienst 4.2 | Stadt- und Verkehrsplanung

Inhalt

1. Anlass, Zielsetzung und Weiterentwicklung 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 | Erschließung
5.5 Ver- und Entsorgung
5.6 Führung von Versorgungsleitungen
5.7 Quartiersplatz
5.8 Pflanzgebote und -bindungen
5.8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.8.2 Waldabstand | Neuinanspruchnahme von Waldflächen

6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung

6.1 Dachform | Dachneigung
6.2 Dacheindeckung
6.3 Fassaden
6.4 Einfriedungen

7. Umweltschützende Belange | Ausgleichsmaßnahmen

8. Berücksichtigung des Artenschutzes

9. Altlasten

10. Bodenordnende Maßnahmen

11. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

12. Umsetzung | Kosten

1. Anlass, Zielsetzung und Weiterentwicklung der Planung

Die Landesregierung NRW hat die Quartiersentwicklung zu einem der wichtigsten Handlungsfelder der Stadtentwicklung erklärt und im Rahmen des Landeswettbewerbs 2013 in Arnsberg im Stadtbezirk Neheim im Bereich des Müggenbergs zusammen mit der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft, der Architektenkammer NRW und der Stadt nach zukunftsfähigen und übertragbaren Lösungen für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung gesucht.

Aufgabe des Landeswettbewerbs "Wohnen und Leben Am Müggenberg – generationsgerechte Quartierentwicklung in Arnsberg-Neheim", der von der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft, der Stadt, dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW und der Architektenkammer (AKNW) gemeinsam durchgeführt wurde, war es, anstelle der bestehenden, mittlerweile abgängigen 50er-Jahre-Siedlung innerhalb des natur- und innenstadtnahen, gewachsenen Wohnumfeldes ein modernes und demografiefestes Wohnquartier zu entwerfen.

Durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnungsangebote und eines Quartiersmittelpunktes mit Bewohnertreff, Tagespflege, Mobilitäts- und Beratungsangeboten soll ein generationengerechtes Quartier geschaffen werden, mit dem sich alle Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren können. Ergänzend sollen auch ein Quartiersladen und Gruppenwohnungen eingerichtet werden, so dass auch ältere Bewohnerinnen und Bewohner lange in "ihrem" Quartier, in ihrem gewohnten sozialen Umfeld leben können. So wird auch die Umstrukturierung der vorhandenen Bausubstanz in mehreren Bauabschnitten (der Entwicklungszeitraum ist auf 7 - 10 Jahre angelegt) organisiert, um die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Quartiers über ein von der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft betriebenes aktives Umzugsmanagement umsiedeln zu können, ohne dass sie ihre vertraute Umgebung verlassen müssen.

Ziel ist es also, ein attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier zu schaffen, das eine breitgefächerte Zielgruppe anspricht. Neben der Entwicklung zukunftsfähiger Wohngebäude wird dabei großer Wert auf die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität gelegt. Der Wohnraum soll bezahlbar bleiben und aufgrund der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung in hohem Maße barrierefrei gestaltet sein. Ein Drittel der Wohnungen wird mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung des Landes realisiert werden.

Aktuelle Neubauprojekte in Arnsberg decken derzeit zumeist die Eigentumsbildung ab, so dass die Quartiersentwicklung "Am Müggenberg" den Wohnungsmarkt in Arnsberg als größtes Mietwohnungsbauprojekt der nächsten Jahre gemäß den Grundgedanken des "genossenschaftlichen Wohnens" ergänzen wird.

Durch den Bauherren, die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft, wird der Siegerentwurf des Landeswettbewerbs 2013 des Büros "Konrath und Wennemar / Architekten Ingenieure / Düsseldorf", in Zusammenarbeit mit "FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH / Düsseldorf" realisiert werden.

Da das gesamte Plangebiet innerhalb des seit dem 23.06.1960 rechtskräftigen Durchführungsplanes "Müggenberg Fluchtlinien- und Bauzonenplan" liegt, dessen Festsetzungen nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des neuen generationengerechten Wohnquartiers am Müggenberg bieten, wird nun die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" und die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Fachplaner und die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft haben sich im Rahmen der seit Ende des Landeswettbewerbs 2013 fortschreitenden, intensiven Arbeiten mit einer Vielzahl neuer und tlw. überraschender Erkenntnisse auseinander setzen müssen (u.a. Bodenbeschaffenheit, Grundstücksverfügbarkeit, darauf aufbauende Kostenentwicklung). Dabei mussten Lösungen gefunden werden, die aus Sicht der Genossenschaft als Bauherr, aus Sicht der zukünftigen Nutzer, unter städtebaulichen und architektonischen Aspekten und unter fördertechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzbar sind. Dies hat zu verschiedenen Änderungen der Planung geführt.

Als Beispiel sei hier die Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit der schwierigen Topographie genannt. Das zu Beginn der weiterführenden Quartiersplanung in Auftrag gegebene Baugrundgutachten ergab, dass der felsige Untergrund im gesamten Plangebiet aufwändigste Erdbaumaßnahmen erforderlich macht, die zu enormen Mehrkosten bei jeglichem Eingriff in den Boden führen würden. Als Folge davon sind in der Planung Eingriffe unterhalb der Geländeoberfläche reduziert worden (Verzicht auf bzw. Größenreduzierung der Parkpaletten, topographieabhängige Verschiebung von Wohnhöfen bzw. Einzelgebäuden).

Da es aber neben der Einhaltung finanzieller Rahmenbedingungen oberste Priorität ist, das Wohnquartier eng angelehnt an die Konzeption des Siegerentwurfes zu entwickeln, ist dies auch unter den vielschichtigen, schwierigen Planungsbedingungen realisiert worden.

Der Vergleich des städtebaulichen Konzeptes "Stand Wettbewerb – Stand Aktuell" (Seite 5) zeigt deutlich, dass dessen Kernaussagen das Grundgerüst des zukünftigen Wohnquartiers bilden.

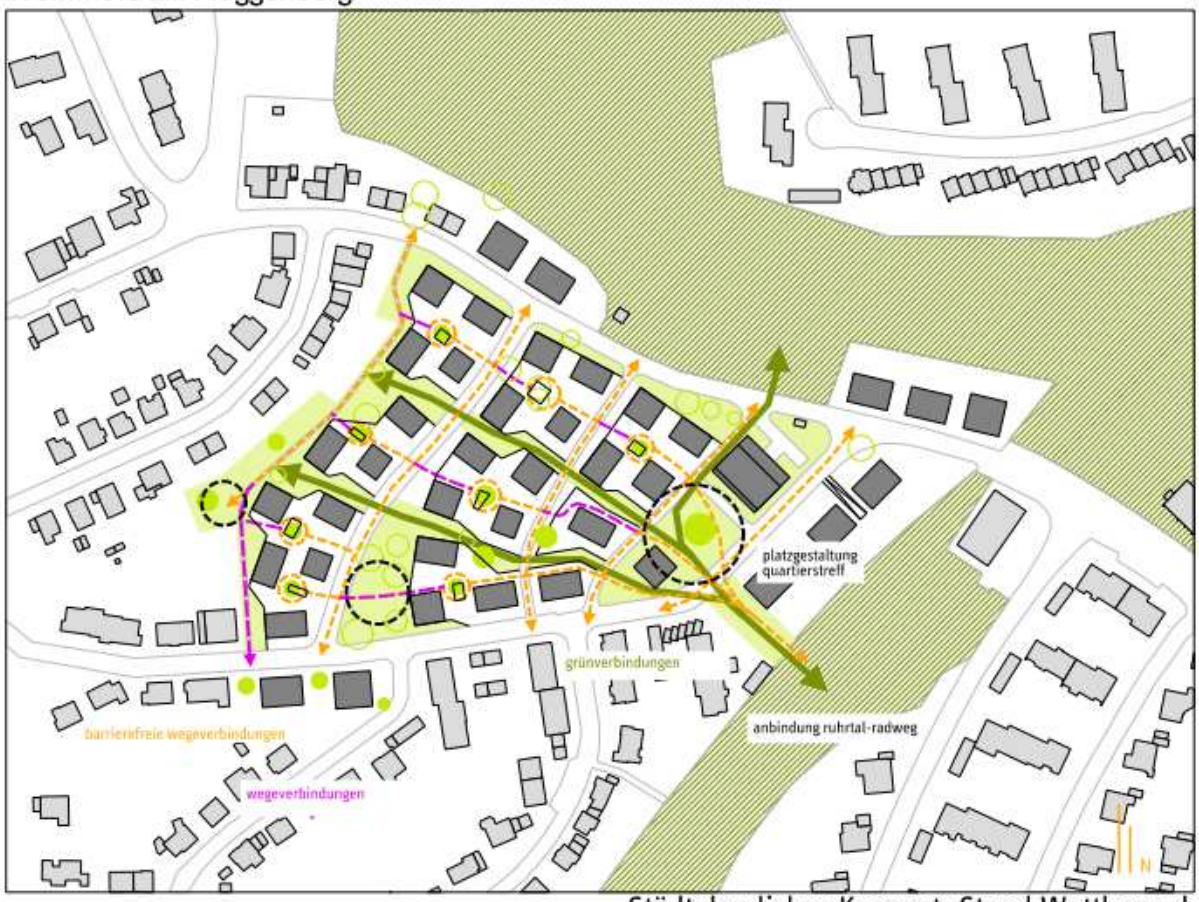
Das Quartierskonzept ist vom Gedanken der Wohnhöfe geprägt, in denen sich drei bis vier Häuser um eine gemeinsame Mitte versammeln. Diese sind über ein Wegesystem miteinander vernetzt, so dass über die direkte Nachbarschaft innerhalb des Wohnhofes auch ein übergreifender Quartierszusammenhang entstehen kann.

Der zentrale Treffpunkt im Quartier ist der Quartiersplatz mit Spielplatz, der neben den Aufenthaltsangeboten auf dem Platz selbst durch die umliegenden Nutzungen belebt wird. Der Quartiersplatz bildet den zentralen Punkt der Freiraumplanung, wobei die Freiräume zwischen den Wohnhöfen sich zu zwei Grünzügen verbinden, die auf den Platz führen. Die Waldstücke nördlich der Scharnhorststraße und südöstlich der Straße Zum Müggenberg werden ebenfalls über den Quartiersplatz miteinander verbunden.

Die Architektur behält das Grundprinzip einer zurückhaltenden Materialität aus hell geputzten Wandflächen in Verbindung mit ortstypischen dunklen Satteldächern bei. Die Gebäude werden überwiegend zweigeschossig, mit einem weiteren Vollgeschoss im Dach, giebel- und traufständig zu den Wohnhöfen gelegen sein und über diese fußläufig erschlossen. Nur die Sondergebäude im Bereich des Quartiersplatzes setzen sich bewusst von der Gestaltung der Wohnhäuser durch eine moderne kubische Formensprache (z.B. das Flachdach) ab.

Der Außenbereich wird geprägt von privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen, wobei Terrassen und Balkone private Zurückgezogenheit bieten und der gemeinschaftliche Hof als halböffentliche Freifläche den Mittelpunkt des Wohnens bilden wird. Die Höfe erhalten Solitärbäume als Identifikationsmarke der Gemeinschaft.

Wohnhöfe am Müggenberg

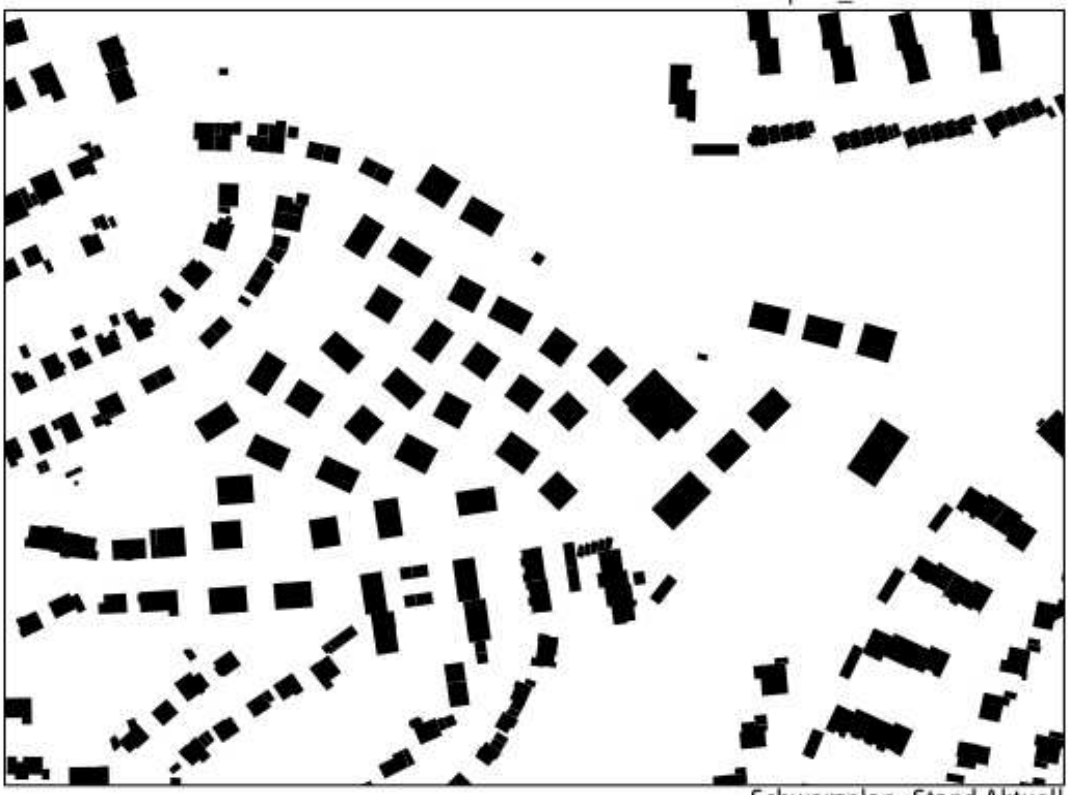


Städtebauliches Konzept_Stand Wettbewerb

Städtebauliches Konzept_Stand Aktuell

Der "Schwarzplan" zeigt, dass sich nur wenige Abweichungen bei Gebäudestellungen und –dichte ergeben haben. Aufgrund der Topographie und des schwierigen Baugrunds sind Wohnhöfe bzw. Einzelgebäude in geringem Umfang verschoben worden.
Die Nichtverfügbarkeit eines bislang in die Planung einbezogenen Grundstücks im Westen des Plangebietes zog eine komplette Neuplanung der Wohnhöfe nach sich.

Schwarzplan_Stand Wettbewerb



Schwarzplan_Stand Aktuell

Die erforderlichen Stellplätze werden, abweichend vom ursprünglichen Konzept, dem schwierigen Baugrund geschuldet, nur noch tlw. in intensiv begrünten Parkpaletten unter den Wohnhöfen angelegt. In dem Lageplan "Stand Wettbewerb – Stand aktuell" ist die gelungene Einbindung der nun überwiegend oberirdisch angelegten Stellplätze in das Freiraumkonzept zu erkennen.

Lageplan_Stand Wettbewerb

Lageplan_Stand Aktuell

Die Detaildarstellung des Landschaftsplaners verdeutlicht die durchdachte Gestaltung und Einbindung der Stellplätze, Fahrradabstellplätze/-garagen und Müllbehälter durch Heckenpflanzungen, Ökopflaster und ausgewählte, hochwertige Materialien.

2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich

Das Quartier "Am Müggenberg" liegt auf einer Anhöhe unweit südöstlich der Neheimer Innenstadt und ist über die Scharnhorststraße und im weiteren Verlauf im Nordwesten über die Annastraße direkt mit dem zentralen Geschäftsbereich verbunden.

Der aus den 1950er Jahren stammende Gebäudebestand der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft prägt das Quartier mit derzeit 244 Wohneinheiten auf ca. 4,8 ha Fläche. Weitere 18 Wohneinheiten sind erhaltenswert und modernisiert worden. Das ganze Gebiet wird geprägt durch die anspruchsvolle Topographie mit großen Höhenunterschieden und einem baumbestandenen Grünzug, der sich nördlich der Scharnhorststraße an ein größeres Waldgebiet anschließt.

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 9/4, 24, 25, 40, 7/41, 7/42, 7/43, 43, 46, 47, 48, 49, 60, 7/62, 7/65, 7/66, 7/67, 66, 67, 69, 7/72, 7/73, 7/74, 7/75, 7/76, 112, 175, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 255, 257, 260, 262, 273, 594, 642 (tlw.), 645, 646, 647, 648, 666, 667, 668, 669, 670, 733, 740, 742, 744, der Flur 15 und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch die Scharnhorststraße mit der angrenzenden Bebauung,
- im Osten durch die bestehende Grenze des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg",
- im Westen durch die Bebauung an der Hardenbergstraße und
- im Süden durch die Straße Zum Müggenberg und die daran angrenzende Bebauung.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 3) zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 dem 25.06.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche mit einem als Waldfläche gekennzeichneten Grünzug dargestellt. In der Themenkarte "Altlasten" ist eine Altlastenkennzeichnung enthalten.
Der seit dem 23.06.1960 rechtskräftige Durchführungsplan "Müggenberg Fluchtlinien- und Bauzonenplan" setzt das Gebiet als Reines Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen fest. Es ist eine 2-geschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Baulinien und Grünflächen festgesetzt.

4. Städtebauliche Konzeption

Geprägt ist das Quartierskonzept des Siegerentwurfes vom Gedanken der Wohnhöfe. Dabei versammelt sich eine kleine Gruppe von drei bis vier Häusern um eine gemeinsame Mitte.

In den verschiedenen Häusern sind unterschiedliche Grundrisstypen angeordnet, so dass es zu einer Mischung der Bewohnergruppen innerhalb der Nachbarschaft kommt. Es finden sich Wohnangebote für Familien, Paare oder Singles in allen Lebensphasen. Der Wohnhof wird zur gebauten Heimat einer durchmischten und überschaubaren Nachbarschaft.

Die verschiedenen Höfe sind über ein Wegesystem miteinander vernetzt, so dass über die direkte Nachbarschaft innerhalb des Wohnhofes auch ein übergreifender Quartierszusammenhang entstehen kann.

Der zentrale Treffpunkt im Quartier ist der Quartiersplatz, der neben den Aufenthaltsangeboten (u.a. Spielplatz) auf dem Platz selbst durch die umliegenden Nutzungen (u.a. evtl. Quartiersladen, Kinderbetreuung, Gemeinschaftsraum) belebt wird.

Der Platz ist jedoch nicht nur der soziale Quartiersmittelpunkt, sondern auch zentraler Punkt der Freiraumplanung. Die Freiräume zwischen den Wohnhöfen verbinden sich zu zwei Grünzügen, die auf den Platz führen. Die Waldstücke nördlich der Scharnhorststraße und südöstlich der Straße Zum Müggenberg werden über den Quartiersplatz miteinander verbunden. So entsteht ein differenziertes Geflecht von Grünräumen mit zahlreichen Angeboten für Mensch und Natur.

- **Architektur**

Die Architektur des Gesamtquartiers strebt eine Balance zwischen der Individualität des einzelnen Haustyps und dem quartiersübergreifenden Gesamtzusammenhang an.

Das Grundprinzip ist eine zurückhaltende Materialität aus hell geputzten Wandflächen in Verbindung mit den ortstypischen dunklen Satteldächern. Die Gebäude werden überwiegend zweigeschossig, mit einem weiteren Vollgeschoss im Dach, giebel- und traufständig zu den Wohnhöfen gelegen sein und über diese fußläufig erschlossen. Aufgrund der sich aus der Topographie ergebenden Hanglage entstehen in einigen wenige Häusern Wohnungen im Souterrain.

In den Häusern selber sind unterschiedliche Grundrisstypen angeordnet, so dass es innerhalb der Nachbarschaft zu einer Durchmischung der Bewohnerschaft kommen wird. Mit Wohnungsgrößen von 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen liegen fast alle Wohnungen

innerhalb der Förderhöchstgrenzen. Barrierefreiheit ist in allen Wohnungen und Höfen gegeben bzw. ohne großen Aufwand später erstellbar (z.B. Einbau von Aufzugsschächten).

Nur die Sondergebäude im Bereich des Quartiersplatzes setzen sich bewusst von der Gestaltung der Wohnhäuser durch eine moderne kubische Formensprache (z.B. das Flachdach) ab.

- **Freiraumplanung**

Der Außenbereich wird geprägt von privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen, wobei Terrassen und Balkone private Zurückgezogenheit bieten und der gemeinschaftliche Hof als halböffentliche Freifläche den Mittelpunkt des Wohnens bilden wird. Die Höfe erhalten Solitärbäume als Identifikationsmarke der Gemeinschaft.

Die verschiedenen Wohnhöfe sind miteinander vernetzt, so dass aus der unmittelbaren Nachbarschaft heraus auch ein übergreifender Quartierszusammenhang entstehen wird.

Der zentrale Treffpunkt ist der Quartiersplatz. Er wird aufgrund der Topographie im Bereich des heutigen Spielplatzes an der Straße Zum Müggenberg angelegt und ist wesentlicher Bestandteil der Sozialstruktur im Quartier und Herzstück der Freiraumplanung.

Die Freiräume zwischen den Wohnhöfen verbinden sich zu zwei Grünzügen, die zu diesem Platz führen. Einige Ost-West-Fußwegeverbindungen verlaufen durch das Quartier. Auch werden die Waldstücke nördlich der Scharnhorststraße und südöstlich der Straße Zum Müggenberg über den Platz miteinander verbunden.

- **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und einen zusätzlich geplanten Wohnweg, der zwischen der Hardenbergstraße und der Straße Zum Müggenberg in Nord-Süd-Ausrichtung eingefügt wird.
Die erforderlichen Stellplätze werden unter den Wohnhöfen in intensiv begrünten Parkpaletten angelegt und oberirdische in das Freiraumkonzept integriert.
Die Verpflichtung zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes und Siegerentwurfes aus dem Landeswettbewerb 2013 wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit der AWG.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 23.06.1960 rechtskräftigen Durchführungsplanes NH 3 "Müggenberg Fluchtlinien- und Bebauungsplan", der zu seiner Zeit mit dem Ziel aufgestellt worden ist, "dem erheblichen Mangel an Baugrundstücken abzuhelfen". Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat sich in der anspruchsvollen Topographie mit starken Höhenunterschieden ein weitläufiges und dennoch homogenes Wohnquartier entwickeln können, das geprägt wird durch den hohen Anteil an Grünflächen.

Mit dem nun umzusetzenden städtebaulichen und architektonischen Konzept soll es gelingen, verdichteten Mietwohnraum zu schaffen, der wie der heutige Bestand in ein differenziertes Geflecht von Grünräumen und -zügen und privaten Gärten eingebettet ist. Gleichzeitig ist eine Lösung erarbeitet worden, um beim Wohnsiedlungsbau in größerer Zahl anfallenden Parkbedarf mit der schwierigen Topographie in Einklang zu bringen.

Für die Realisierung dieser anspruchsvollen städtebaulichen Konzeption gilt es nun die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

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 Läden 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. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Anlagen bzw. Nutzungen sind nicht als direkte Wohnfolgeeinrichtungen anzusehen und stellen keine unmittelbare Ergänzung der Wohnfunktion dar. Zudem geht von ihnen üblicherweise eine für das Plangebiet unzumutbare Störung aus. Auch sind sie von ihrem Charakter her nicht mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld des Plangebietes vereinbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl die Höhe der Gebäude in Form der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Aufgrund der Nachverdichtung dieses durch Siedlungsbau geprägten Wohnquartiers und des damit einhergehenden erhöhten Bedarfs an wohnzugehörigen Stellplätzen sind innovative Lösungen für die quartiers- und landschaftsverträgliche Unterbringung der Stellplätze (ober- und unterirdisch) gefunden worden, die trotz einer Überschreitung der für ein Allgemeines Wohnengebiet üblichen GRZ von 0,4 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.
So wird abweichend von der für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen GRZ von 0,4 als gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze, gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO die textliche Festsetzung getroffen, dass die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
Auf der Grundlage dieser Festsetzung können die Gemeinschaftsgaragen (unter den Wohnhöfen), Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze in der anspruchsvollen Topographie realisiert werden.
Damit sich die neu entstehende Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge integriert und dessen Charakter nicht beeinträchtigt, sieht der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bauweise (als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse) vor. Bei den Wohngebäuden mit Satteldächern wird das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss realisiert. Aufgrund der starken Hanglage können in den Teilgebieten (TG) 2, 4 und 6 einigen wenigen Häusern Wohnung im Souterrain entstehen.

Durch die Festsetzung der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer Dachneigung für Satteldächer mit einer Spanne von 40° bis max. 45° für die Wohngebäude bzw. mit einem max. 10° geneigten Flachdach für die Sonderbauten am Quartiersplatz soll die Integration der Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch überhöhte Baukörper in der Topographie) erzielt werden.

5.3. Bauweise | überbaubare Grundstücksfläche | Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung, die geprägt ist durch freistehende Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" in den TG 3, 5, 7, 8 ,9, 10,11 und 12 eine offene Bauweise festgesetzt.

Lediglich für die TG 2, 4 und 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die darin begründet liegt, dass das architektonische Konzepte hier Wohnhöfe - mit je 3 – 4 Wohnhäusern - vorsieht, die jeweils von Gemeinschaftsgaragen unterbaut werden sollen. Aufgrund der Topographie können in den TG 2, 4 und 6 in einigen wenigen Häusern auch Wohnung im Souterrain entstehen.

Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeptes des neuen Wohnquartiers und geben Raum für sich in dem vielschichtigen Planungsprozess noch zwangsläufig ergebenden Änderungen.

5.4 Verkehrsflächen | Erschließung

▪ Äußere Erschließung | ÖPNV

Das Quartier wird über die Scharnhorststraße und im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten über die Annastraße direkt mit dem zentralen Geschäftsbereich Neheims verbunden.

Die nächste Bushaltestelle (Zum Müggenberg) befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Scharnhorststraße auf der Höhe des Quartiersplatzes (Buslinie C 4 Neheim, Johanneskirche - Busbahnhof - Rusch).

▪ Innere Erschließung

Die Wohnbauflächen werden über die bestehende Scharnhorststraße, Hardenbergstraße, die Straße Zum Müggenberg und über einen neu anzulegenden Anliegerweg erschlossen.

Der zwischen der Hardenbergstraße und der Straße Zum Müggenberg eingefügte Anliegerweg wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird nachrichtlich dargestellt.

Die Hardenbergstraße wird zukünftig ebenfalls mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt und verkehrsberuhigt ausgebaut.

Im Bereich des Quartiersplatzes wird die um ihn herum führende vorhandene schmale Straßenverkehrsfläche als Fuß- und Radweg festgesetzt, so dass der zentrale Platz zukünftig nicht übermäßig durch motorisierten Verkehr belastet und gefährdet wird. Der Bereich der Straße Zum Müggenberg östlich des Quartiersplatzes wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um den hier auch im Freiraumkonzept verankerten "shared space"-Gedanken realisieren zu können. Hierzu wird der Übergang der im Osten liegenden öffentlichen Grünfläche bzw. vom Wald zum Quartiersplatz und darüber hinaus in die privaten Grünzüge gebildet.

▪ Parken

Aufgrund des verdichteten Geschosswohnungsbaus ist eine große Stellplatzzahl in dem Wohnquartier unterzubringen.

In den TG 2, 4 und 6 kann auf eine bewährte Bauweise in Hanglagen zurückgegriffen: das Aufständern der Wohnhäuser unter Ausnutzung der Topographie. So können Stellplätze unter die Häuser bzw. hier Wohnhöfe "geschoben" werden. Dadurch entstehen

intensiv begrünte Parkpaletten, die analog zu den Wohnhöfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Der übrige Stellplatzbedarf wird durch oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze, die mit der "Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen: GSt" gekennzeichnet sind, gedeckt. Entsprechend der Parkplatzlärmstudie ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Zum Schutz des Bodens und zur Verbesserung des Mikroklimas wird festgesetzt, dass die nichtüberdachten Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze mit wasserdurchlässigen oder teilversiegelnden Materialien (breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke u.a.) herzustellen sind, so dass die Wasserdurchlässigkeit des Belages dauerhaft gewährleistet ist.

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 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.

Bei einer Entwässerung im Trennsystem wären aufgrund der dann notwendigen Baumaßnahmen radikale Eingriffe in Natur und Landschaft des Siepenbereichs notwendig. Aus Gründen des Naturschutzes und zur Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes wird deshalb in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises von einer Entwässerung im Trennsystem abgesehen und das bisherige Mischsystem beibehalten und ausgebaut. Ein Großteil des Abwassers wird durch die Straßen Zum Müggenberg und Am Sonnenufer zur Stembergstraße geleitet, der kleinere Teil über die Scharnhorststraße und die Straße Zum Müggenberg zur Stembergstraße.

Der Generalentwässerungsplan (GEP) von 1997 sah für die Kanäle in Teilbereichen der Scharnhorststraße und Zum Müggenberg Vergrößerungen vor, die inzwischen teilweise umgesetzt worden sind. Die Nachberechnung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" zeigt keine Abweichungen zu den Aussagen des GEP, da diesem schon höhere Versiegelungsgrade zugrunde lagen. So müssen die Kanäle in der Straße Zum Müggenberg zwischen Am Sonnenufer und unterer Einmündung Müggenbergring vergrößert werden. Unter- und oberhalb dieses Abschnittes wurden die Kanäle bereits erneuert. In der Scharnhorststraße wird der vorhandene Kanal DN 250/ DN 300 spätestens mit dem Bau des 2. Bauabschnittes überlastet. Hier muss der Kanal von oberhalb des St.-Ursula-Weges bis zur Planstraße vergrößert werden. Die Kanäle in der Hardenbergstraße und der Blücherstraße sind hydraulisch ausreichend, jedoch gilt es zu bedenken, dass die Kanäle über 50 Jahre alt sind. Im Zuge eines Straßenvollausbaus sollten daher auch diese Kanäle erneuert werden.

Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen kann seitens der Stadtwerke Arnsberg – Stadtentwässerung - festgestellt werden, dass die abwassertechnische Erschließung des zukünftigen Baugebietes sichergestellt werden kann.

- **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet kann nach jetziger Rohrnetzsituation eine ausreichende Löschwassermenge von 192,00 m³/h geliefert werden (Vorhaltung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405).

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 Wegebaulastträger 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zulässig ist.

5.7 Quartiersplatz

Der zentrale Treffpunkt innerhalb des neuen Wohngebietes ist der Quartiersplatz, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Topographie legt nahe diesen Platz im Bereich des bestehenden Spielplatzes an der Straße Zum Müggenberg anzusiedeln, da hier schon heute ein durchgehend höhengleiches Platzniveau vorhanden ist.
Neben den Aufenthaltsangeboten (u.a. Kleinkinderspielplatz; 0-8 Jahre, genaue Größe und Lage konkretisiert sich mit der Ausführungsplanung) wird der Platz zusätzlich durch die umliegenden Nutzungen belebt. Alle Zusatzangebote des Quartiers (ggf. Quartiersladen mit Cafe und Außenbewirtung, Gemeinschaftsraum, Tagespflege, Kinderbetreuung) werden sich am Quartiersplatz konzentrieren, so dass der Quartiersplatz für viele Menschen ein wichtiger Bestandteil des täglichen sozialen Lebens und Treffpunkt mit den Nachbarn sein wird.

Schließlich ist der Quartiersplatz auch Mittelpunkt der Freiraumplanung. Die Freiräume der Wohnhöfe verbinden sich zu zwei Grünzügen, die auf den Platz führen. Außerdem werden die Waldabschnitte nördlich der Scharhorststraße und östlich der Straße Zum Müggenberg über die öffentliche Grünfläche und den Quartiersplatz miteinander verbunden. Der Übergang des Platzes über die Straße Zum Müggenberg wird verkehrsberuhigt als "shared space" eingerichtet.

5.8 Pflanzgebote und -bindungen

Das städtebauliche Konzept für das Wohnquartier am Müggenberg beinhaltet ein Freiraumkonzept, das die Einbindung der neu entstehenden Siedlung in die vorhandenen Grünstrukturen sichert und neue Grünzüge schafft. Die detaillierte Freiraumplanung wird

jedoch bauabschnittsweise und damit in entsprechend zeitlicher Verknüpfung mit dem Baufortschritt erfolgen. Die Umsetzung der Freiraumplanung fußt auf den umfangreichen Pflanzgeboten für das gesamte Plangebiet und konkretisiert sich mit der Ausführungsplanung.

Die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Festsetzungen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit der AWG.

5.8.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- **Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen**

Zur Gliederung des Straßenraumes werden im Bereich der Parktaschen im Bebauungsplan Baumstandorte festgesetzt, an denen hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Im gesamten Plangebiet sind dies 5 Bäume.
Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, müssen die Bäume im Straßenraum einen Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - aufweisen.

- **Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Quartiersplatz**

Als grundlegendes Element der Gestaltung des Quartiersplatzes wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan ein Baumstandort festgesetzt, an den ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Um ein Mindestmaß an Raumwirkung auf dem Quartiersplatz schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, muss dieser Solitärbaum einen Stammumfang von mind. 20 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - aufweisen.

- **Baumpflanzungen im Bereich der Wohnhöfe in den Teilgebieten TG 2, 4 und 6**

Als grundlegendes Element der Gestaltung der Wohnhöfe wird in den Teilgebieten TG 2, 4 und 6 im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohnhof ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.
Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen und ein Herausragen der Solitärbäume aus der Gemeinschaftsgaragenanlage zu gewährleisten, müssen die im Garagengeschoss angepflanzten Bäume einen Stammumfang von mind. 18 -20 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche – und eine Gesamthöhe von mind. 5,00 m aufweisen. Die auf der Ebene der Wohnhöfe angepflanzten Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 - 20 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche – aufweisen

- **Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze**

Als grundlegendes Element der Gestaltung der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze ist an den gekennzeichneten Stellen je ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es besteht dabei die Möglichkeit, die Standorte entsprechend der Ausführungsplanung anzupassen und zu verschieben.
Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, müssen diese einen Stammumfang von mind. 18 - 20 cm - gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen.

- **Pflanzung von Hainbuchen-/Buchenhecken als Einfassung der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze**

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des Gesamtquartiers zu erzielen wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze mit einer Hainbuchen-/ Buchenhecke einzufassen sind. Die heimische Hainbuchen-/Buchenhecke ist eine das ganze Jahr über

laubtragende, standortgerechte und schmal wachsende Heckenart. Im Herbst verlieren die Blätter wohl ihre grüne Farbe und welken, verbleiben aber an den Zweigen. So ergibt sich ein über das ganze Jahr hin einheitliches Gesamtbild, das sich den Jahreszeiten entsprechend verändert.
Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen sind je laufendem Meter mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

- **Pflanzgebot PG 1: Bepflanzung der öffentliche Grünfläche südlich des Teilgebietes TG 12**

Um eine Verknüpfung der außerhalb des Plangebietes liegenden Grünzüge mit dem Plangebiet zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die südlich des Teilgebietes TG 12 liegende und im Osten an Wald angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der Fläche für eine Erschließung fachgerecht mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

- **Pflanzgebot PG 2: Bepflanzung der privaten Grünfläche**

Um eine Verknüpfung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden Grünzüge zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen zu 25 % fachgerecht mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Entlang der Scharnhorststraße sind Grundstückszufahrten durch das PG 2 zulässig.

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.

- **Pflanzbindung PB 1: Erhalt vorhandener Bäume**

Das städtebauliche Konzept hat den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand, so weit es möglich war, berücksichtigt. Um diesen auf Dauer zu sichern wird festgesetzt, dass die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch je einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu ersetzen sind.

5.8.2 Waldabstand | Neuinanspruchnahme von Waldflächen

Im Vorfeld der Auslobung des Landeswettbewerbs 2013 ist der einzuhaltende Waldabstand mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden. Diese Grenze ist in den Auslobungsunterlagen zeichnerisch dargestellt worden, mit dem Hinweis, dass dieser Waldabstand bei der Planung einzuhalten ist. Das vorliegende städtebauliche Konzept und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Zum Müggenberg" halten diese Grenze weitestgehend ein.
Mit dem aktuellen Wegfall des entsprechenden Erlasses zum Waldabstand entfällt nunmehr die gesetzlich vorgegebene Pflicht der Einhaltung desselbigen. Dennoch ist sich die Stadt Arnsberg, auch als Eigentümerin der Waldflächen, weiterhin der Probleme und Gefahren einer waldrandnahen Bebauung bewusst und verringert den Waldabstand der geplanten Bebauung nicht.
Mit der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine entsprechende vertragliche Regelung mit Haftungsausschluss zu vorstehendem Themenkomplex geschlossen.

Durch das Vorhaben wird eine rd. 0,22 ha große Waldfläche überplant und für eine Wohnnutzung vorbereitet. Die Waldfläche hat trotz ihrer geringen Größe in dem ansonsten heute schon bebauten Umfeld wohl eine gewisse Funktionalität und Bedeutung, dennoch bergen insbesondere kleinere Waldflächen in einem weitgehend bebauten Siedlungsgebiet nicht unerhebliche Probleme und Gefahren. Dies zusammen mit der in diesem Fall vorrangigen Bedeutung für das Gemeinwohl, der Schaffung eines generationengerechten Wohnquartiers Am Müggenberg, führt an dieser Stelle zu einer Entscheidung zur Neuinanspruchnahme von Wald. Nicht zuletzt auf Grund der nachrangigen Größe der in Rede stehenden Waldflächeninanspruchnahme wird dies von der zuständigen Fachbehörde akzeptiert. Entsprechende geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht und in der Umweltprüfung erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschriften | Gestaltung

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" werden örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Wettbewerbssiegers zu gewährleisten, so dass sich innerhalb der vorgegebenen Materialien und Formen eine zeitgemäße Architektur unter Wahrung der regionalen Baukultur entwickeln kann.

Dem architektonischen Konzept des Wohnquartiers liegt eine Balance zwischen der Individualität des einzelnen Haustyps mit dem quartiersübergreifenden Gesamtzusammenhang zugrunde.

Es werden daher Regelungen in Bezug auf die Dachform, -neigung und -eindeckung, die Fassadengestaltung und Einfriedungen getroffen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Festsetzungen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit der AWG.

6.1 Dachform | Dachneigung

Für die Gebäude innerhalb der TG 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 und 11 werden ortstypische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt.

Für die modernen kubischen Baukörper der Sonderbauten in den Teilgebieten 8, 9 und 12 rund um den Quartiersplatz, die sich bewusst von der Gestaltung der Wohnhäuser absetzten, werden Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° festgesetzt.

6.2 Dacheindeckung

Es ist oftmals gerade die uneinheitliche Farbe der Dachflächen innerhalb eines Baugebietes, die das Siedlungs- und Straßenbild beeinträchtigt und das gesamte Baugebiet heterogen wirken lässt. Dies trifft umso mehr zu, je einheitlicher die Gestaltung der Umgebung ist und je mehr der Betrachter eine bestimmte – regionaltypische – Dachfarbe erwartet.

Deshalb wird für das Plangebiet eine dunkle ortstypische Dacheindeckung mit schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen und dunkelbraunen Materialien festgesetzt. Verschiedenfarbige und hochglänzende Materialien sind generell unzulässig. Innerhalb eines Baugebietes verhindern sie den gewünschten homogenen Charakter, da sie zumeist nur vereinzelt verwendet werden und besonders bei entsprechendem Sonnenstand das Ortsbild dominieren und zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führen können.

Ebene Dachflächen dürfen begrünt werden, um Retentionsraum für Niederschlagswässer und zusätzliche Verdunstungsflächen zu schaffen.

Generell zulässig sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

6.3 Fassaden

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

6.4 Einfriedungen

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

Um das Aufbringen von Gartenabfällen außerhalb der Grundstücke zu unterbinden, sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zu den angrenzenden Waldflächen ohne Tor und Tür einzufrieden.

6.5 Einfassung der Müllcontaineraufstellflächen

Müllcontaineraufstellflächen sind aus Gründen des Sichtschutzes und zum besseren Erscheinungsbild mit einer Hainbuchen-/ Buchenhecke oder durch bauliche Vorkehrungen einzufassen.
Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen der Hecke sicherzustellen sind je laufendem Meter mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

7. Umweltschützende Belange | Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Müggenberg" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird dadurch auch ein Eingriff in Natur und Landschaft möglich. Dieser Eingriff im Sinne des § 1a BauGB ist grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen.
In einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht trifft zudem Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Bauleitplanung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung.

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

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit der Möglichkeit der Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen können zugelassen werden
- Pflanzung von Hainbuchen-/Buchenhecken als Einfassung der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen; es ist die Anpflanzung von schmalen Schnitthecken vorgesehen.
- Pflanzgebot PG 1: Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche südlich des Teilgebietes TG 12; die Fläche wird vorrangig mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.
- Pflanzgebot PG 2: Bepflanzung der privaten Grünflächen; es ist vorgesehen, die Flächen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 25% der Fläche zu bepflanzen. Auf Grund des hohen Flächenanteils für Gehölzpflanzung wird der Biotoptyp Hausgarten um einen Biotoppunkt aufgewertet.
- Baumpflanzungen: Im Plangebiet ist an 33 Standorten die Pflanzung von hochstämmigen, standortgerechten, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.
- Pflanzbindungen: Im Plangebiet werden 8 ortsbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt.
- Herstellung der Nebenanlagen (Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Materialien (Drainpflaster)
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Bushaltestelle) mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 25%. Auf Grund des hohen Flächenanteils für Gehölzpflanzung wird der Biotoptyp Hausgarten um einen Biotoppunkt aufgewertet.

Die Anpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken bestimmen die städtebauliche Qualität im Plangebiet mit. Auf diese Weise dient die Entwicklung eines einheimischen und standortgerechten Grünvolumens sowohl der weitgehenden Integration der Fläche in das Orts- und Landschaftsbild als auch dem Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt. Die funktionalen Bezüge zum Eingriff sind somit gegeben.

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, insbesondere im Hinblick auf ein sich wandelndes Klima. 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. Zielsetzung dieser Maßnahme ist es auch, einseitige Nutzungen in Form von z.B. artenarmen Rasenflächen zu minimieren.

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.

Die hier vorgenommenen Pflanzgebote reichen zur Minimierung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft bei weitem nicht aus. Es erscheint jedoch nicht sinnvoll weitere Maßnahmen auf den Baugrundstücken festzusetzen, da dieses zu einer Überreglementierung der zukünftigen Eigentümer führen würde.

Der verbleibende erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird deshalb außerhalb des Plangebietes erbracht.

Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahmen:

- **Umwandlung eines standortfremden Nadelholzbestandes in standortgerechten Laubwald im Stadtbezirk Herdringen**

  Die auf Pseudogley-Standorten stockenden standortfremden Nadelholzbestände werden durch standortgerechte heimische Laubholzbestände ersetzt (Buche, auf nassen Standorten Stieleiche).
  Die Maßnahme in der Gemarkung Herdringen, Flur 7, Flurstück 127 tlw. mit einer Gesamtfläche von 32.500 m² ist bereits umgesetzt. Die Maßnahme ist unter der Nr. Ar. 2.01.035 und mit einem ökologischen Aufwertungspotenzial von insgesamt 65.000 Biotoppunkten in das Ökokonto der Stadt Arnsberg bei der Unteren Landschaftsbehörde eingebracht. Hiervon sind bereits 19.400 Biotoppunkte als externe Ausgleichsmaßnahme einem anderen Bauvorhaben zugeordnet.
  Daher werden die von den verbleibenden 45.600 Biotoppunkten aus der Maßnahme **17.826 Biotoppunkte** der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg" zugeordnet.

- **Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im „Binnerfeld", Stadtbezirk Neheim**

  Es handelt sich um ist die Umsetzung einer Maßnahme an der Ruhr im „Binnerfeld". Die Maßnahme beginnt unterhalb der B 7 – Brücke im Ohl bei Flusskilometer 137,279, die bis zur „Rathausbrücke" bei Flusskilometer 140,325 reicht. Auf der Stecke von ca. 3 km Länge erfolgen Abgrabungen im rechten und im linken Vorland. Ufersicherungen werden aufgenommen und zurückverlegt. Damit erhält die Ruhr die Möglichkeit, durch eigendynamische Umlagerungsprozesse wieder ein reich strukturiertes Gewässerbett sowie Auenvorland zu entwickeln. Umfangreiche Umlagerungen von Kies innerhalb des Gewässerabschnittes sowie das Einbringen von Totholz unterstützen diesen Entwicklungsprozess. Weiterhin wird durch die Entnahme von 2 Sohlschwellen und die Errichtung einer Fischaufstiegsanlage an der Rathausbrücke (Flusskilometer 140,238) die Durchwanderbarkeit dieses Gewässerabschnittes für Fische und die Benthosfauna hergestellt. Für die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme ist die Verlängerung der „Schützenbrücke" erforderlich. Weitere gestalterische Maßnahmen sollen nicht ergriffen werden. Vielmehr ist gewünscht, dass sich allein durch die eigendynamische Entwicklung des Gewässers in beiden Vorländern wertvolle Strukturen entwickeln.

  Die erforderlichen Grundstücke befinden sich fast vollständig in städtischem Besitz. Betroffen von der Planung sind ganz oder auch nur teilweise die Grundstücke in der Gemarkung Neheim-Hüsten, Flur 2, Flurstücke 78, 79, 87, 89, 101, 112, 128, 129 und136; Flur 3, Flurstücke 102, 103, 104, 636, 644, 645, 647 und 712; Flur 5, Flurstücke 132, 244, 246,268, 339, 346, 357,386 und 387; Flur 6, Flurstücke 145 und 177; Flur 13, Flurstücke 187,266, 267, 414 und 741; Flur 49, Flurstücke 11 und 32.
  Die Maßnahme ist wasserrechtlich genehmigt. Mit der Umsetzung der Renaturierung wurde 2006 begonnen. Aufgrund der hohen Baukosten sind 6 Bauabschnitte gebildet worden. Der letzte Bauabschnitt wurde 2012 abgeschlossen. Die Maßnahme ist aus dem „Konzept zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr" (2002) abgeleitet.

  - ökologisches Aufwertungspotenzial „Renaturierung der Ruhr im Binnerfeld"

  Da die Durchführung solcher linienförmiger Renaturierungsmaßnahmen über den Flächenansatz gemäß der Biotoptypenliste des HSK nicht zu realisieren ist, wird die ökologische Aufwertung der Maßnahme über einen Umrechnungsfaktor (derzeit 1,70 €/ Biotoppunkt) anhand der tatsächlichen Baukosten(einschließlich Grunderwerb) in Biotoppunkte umgerechnet. Für die Ermittlung der Baukosten wird nur der städt. Eigen-

anteil berücksichtigt. Erhaltene Zuwendungen des Landes werden nicht angerechnet.
Aus der Renaturierungsmaßnahme „Binnerfeld“ stehen nach Fertigstellung der Fischaufstiegsanlage und des 1. – 5. Bauabschnittes 524.781 Biotoppunkte zur Verfügung.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im Binnerfeld sind bereits mehrere Eingriffe in den Naturhaushalt zugeordnet worden:

- NH 131 Kleinbahnstraße -1. Änderung	2.037 Biotoppunkte
- M 12 Limberg II	53.699 Biotoppunkte
- NH 82 Dollberg	132.608 Biotoppunkte
- N 4 Niedereimerfeld – 2. Änderung	97.389 Biotoppunkte
- Radweg zwischen Niedereimer und Bruchhausen	17.327 Biotoppunkte
- NH 105 Sportzentrum große Wiese – 2. Änderung	4.250 Biotoppunkte
- NH 7 Rusch – 6. Änderung	15.095 Biotoppunkte
- Bauvorhaben Herdringen	20.600 Biotoppunkte
	343.005 Biotoppunkte

Im Planzustand ist für das Plangebiet ein Defizit von **68.300 Biotoppunkten** ermittelt worden. Nach Abzug der Waldumwandlung mit **17.826 Biotoppunkten** verbleibt ein Defizit von **50.474 Biotoppunkten**.

Durch die „Renaturierung der Ruhr im Binnerfeld“ stehen derzeit 524.781 Biotoppunkte zur Verfügung. Hiervon sind bereits 343.005 Biotoppunkte anderen Eingriffen in den Naturhaushalt als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Von den verbleibenden 181.776 Biotoppunkten werden **50.474 Biotoppunkte** als externe Ausgleichsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg zugeordnet.

- **Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen**

  Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohnbauflächen und den neu geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird den Ansprüchen des § 1 a BauGB (Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung) Rechnung getragen.

8. Berücksichtigung des Artenschutzes

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, ist im Vorfeld des Landeswettbewerbes mit der Artenschutzprüfung beauftragt worden, deren Ergebnisse im November 2013 vorlagen.

Im Zuge der Artenschutzprüfung wurden die vorhabenspezifischen Wirkungen untersucht. Ein Schwerpunkt der Betrachtung liegt dabei auf der Untersuchung des möglichen Verlustes an Freiflächen und Gehölzen, insbesondere hinsichtlich ihrer Lebensraumbedeutung für Fledermausarten. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangebiet sowie dessen vorhabenspezifisch relevanter, näherer Umgebung und umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass für keine der im Untersuchungsgebiet verbreiteten Vogelarten eine unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevante Betroffenheit anzunehmen ist. Voraussetzung dafür ist, dass insbesondere zur Vermeidung des Tötens der häufigen und verbreiteten Vogelarten die Entfernung von Gehölzbestän-

den sowie von Nistkästen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen sollte. Weiterhin sind vorhabensspezifisch betroffene Gebäude vor der Inanspruchnahme auf die Anwesenheit von Mehlschwalbennestern zu überprüfen. Falls besetze Nester gefunden werden, ist der jeweilige Bereich zu schonen bis die Jungvögel flügge sind. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu veranlassen.

Planungsrelevante Amphibien und Reptilien kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Als Säugetiere mit artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, drei Individuen der Gattung Myotis sowie Großer Abendsegler nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet intensiv als Jagdhabitat, die weiteren nachgewiesenen Arten sind lediglich sporadisch anzutreffen. Die Jagdhabitate sind nicht als essenziell für den Fortbestand der lokalen Fledermauspopulationen zu bezeichnen, da angrenzend an das Untersuchungsgebiet mindestens gleichwertige Nahrungshabitate existieren. Es wurden keine bedeutenden Flugrouten für Fledermäuse nachgewiesen. Die Orte zweimaliger Erfassungen von Soziallauten der Zwergfledermaus bei der ersten Begehung wurden im Zuge der weiteren Geländebegehungen mittels Horchboxen überprüft. Die Nachweise weiterer Soziallaute im Rahmen der dritten und insbesondere der vierten Begehung lassen den Schluss zu, dass kein Nachweis von Sommerquartieren der Zwergfledermaus vorliegt, allerdings das Vorhandensein von Paarungsquartieren, welche insbesondere von Mitte August bis Ende September genutzt werden und sich auch in Nistkästen befinden können, nicht auszuschließen ist. Die Zwergfledermaus weist laut der Artenschutzprüfung mit integrierter fledermauskundlicher Untersuchung zum Plangebiet „Müggenberg“ in Arnsberg-Neheim in Nordrhein-Westfalen landesweit einen günstigen Erhaltungszustand mit zahlreichen Wochenstuben und stabilen Beständen auf. Sofern sichergestellt ist, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Entnahme von Gehölzen und insbesondere zum Abbruch und zur Sanierung von Wohnhäusern keine Quartiere betroffen sind, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Da die Zwergfledermaus in der Regel in Felshöhlen und Gebäuden überwintert, sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Nistkästen sollen nicht entnommen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Entfernungen von Nistkästen sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Nistkästen frei von einer Quartiernutzung sind. Eine Intensivkontrolle von ggf. zum Abbruch oder zur Sanierung anstehender Gebäude ist direkt vor der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Schonung der Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten der nachgewiesenen Arten ist eine vorhabensspezifische, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG und Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG werden damit nicht erforderlich.

9. Altlasten

Für das Plangebiet lag im Verzeichnis des Altlastenkatasters des Hochsauerlandkreises ein Eintrag für das Flurstück 262 – Altstandort - vor. Nach Rücksprache mit dem HSK soll hier eine Tankstelle gestanden haben, was anhand der Unterlagen nicht nachvollziehbar ist. Auch Nachfragen bei älteren Bewohnern des Gebietes und eine Recherche im Bauarchiv der Stadt (1952/53 Bau von drei Reihenhäusern mit je 6 Wohnungen) konnte keine Bestätigung eines Tankstellenstandortes erbringen.
Nach Prüfung durch den HSK ist die Fläche mittlerweile aus dem Altlastenkataster genommen worden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Nicht alle Grundstücke sind im Besitz der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft (AWG). In einem Städtebaulichen Vertrag wird der vorzunehmende Flächentausch /-kauf dezidiert festgelegt.
Die von der AWG herzurichtenden öffentlichen Verkehrsflächen werden der Stadt übergeben.

11. Städtebauliche Daten | Flächenbilanzierung

Stand Mai 2016

▪ überbaubare Fläche	23.328 m²	48,9 %
▪ nicht überbaubare Fläche	5.034 m²	10,6 %
▪ Verkehrsfläche	8.324 m²	17,5 %
▪ Flächen für Nebenanlagen	2.988 m²	6,3 %
▪ öffentliche Grünfläche	1.274 m²	2,7 %
▪ Flächen für Anpflanzungen	6.746 m²	14,1 %

12. Umsetzung | Kosten

Die Stadt Arnsberg übernimmt die Erstellung und somit die Kosten für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, d.h. die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 "Zum Müggenberg", die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der dazugehörigen Umweltberichte mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung.

Die Kosten für die Erstellung der notwendigen Gutachten und des städtebaulichen Konzeptes, sowie die architektonischen Leistungen und zugehörigen Fachplanungen, die Freiraumplanung etc. trägt die AWG.

Diese Punkte sowie die Übernahme der Kosten zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen durch die AWG werden in dem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Umweltbericht

für die 1. Änderung
des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“

Fachdienst Umwelt

August 2016

ARNSBERG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 1.1
Umweltschutz in der Bauleitplanung 1.2
Beschreibung des Plangebietes 1.3
Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

2. Rechtliche und raumstrukturelle Vorgaben
2.1 Bestehendes Planungsrecht
2.2 Landschaftsrecht
2.3 Nutzungsstruktur

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet
3.1 Umweltsituation im Plangebiet
3.1.1 Naturräumliche Verhältnisse
3.1.2 Geologie und Böden
3.1.3 Wasser
3.1.4 Klima
3.1.5 Fauna, Flora, Biotope
3.1.6 Landschaftsbild und Erholung
3.1.7 Lärm und Licht
3.1.8 Kultur- und Sachgüter
3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
3.2.1 Schutzgut Mensch
3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
3.2.3 Schutzgut Boden
3.2.4 Schutzgut Wasser
3.2.5 Schutzgut Luft und Klima
3.2.6 Schutzgut Landschaft
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5.1 Ermittlung des Ist-Zustandes
5.2 Ermittlung des Planungszustandes
5.3 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

9. Monitoring

10. Zusammenfassung

1. Allgemeine Angaben

1.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Die Ziele für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formuliert. Mit der Eingriffsregelung befassen sich die §§18 - 20 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen. Das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht ist in § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt.

Am 20.07.2004 ist das EAG Bau (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien) in Kraft getreten. Mit dem EAG Bau hat die Bundesrepublik Deutschland die Plan-UP-Richtlinie 2001 in nationales Recht umgesetzt.
Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetztes vom 12.12.2007 hat die Bundesrepublik Deutschland europäische Normen des Arten- und Habitatschutzes in nationales Recht umgesetzt. So ist in den §§ 34 und 42 BNatSchG das Verhältnis zur „EU-Vogelschutzrichtlinie“ und zur „FFH-Richtlinie“ geregelt.

Die §§ 1 Abs. 6 (7) und 1a des BauGB regeln die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Gemäß § 2 Abs. 4 ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Art und Umfang dieser Umweltprüfung sind in der Anlage zum § 2 Abs. 4 geregelt.
Gemäß § 2a des BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Aussagen zur FFH- Verträglichkeit werden im vorliegenden Fall in den Umweltbericht integriert.
Für die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG liegt ein separates Gutachten vor (Artenschutzprüfung mit integrierter fledermauskundlicher Untersuchung zum Plangebiet „Müggenberg“ in Arnsberg-Neheim; Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein, Nov. 2013).

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ liegt auf einer kleinen Anhöhe auf dem westlichen Ausläufer des Höhenzuges des Arnsberger Waldes. Die Hänge des Höhenzuges sind durch zahlreiche Bachläufe gegliedert. Das Plangebiet selbst fällt leicht nach Westen zum Ruhrtal hin ab.
Eine erste Bebauung des Plangebietes erfolgte in den 50er Jahren. Entsprechend sind die vorhandenen Freiflächen mit Hecken und größeren Bäumen bestanden. Das Plangebiet wird durch einen Gehölzstreifen, bestehend aus markanten Laubbäumen, in 2 Bereiche gegliedert.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Scharnhorststraße mit vorhandener Bebauung,
- im Osten durch die bestehende Grenze des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“,
- im Süden durch die Bebauung an der Hardenbergstraße,
- im Westen durch die Straße „Zum Müggenberg“ und die daran angrenzende Bebauung.

1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung einer mittlerweile abgängigen 50er-Jahre-Siedlung in ein modernes Wohnquartier in einem natur- und innenstadtnahen Umfeld geschaffen werden. Neben der Entwicklung zukunftsfähiger Wohngebäude und der Schaffung eines Quartiersmittelpunktes wird auch Wert auf die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität gelegt.
Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4,8 ha liegt in räumlicher Nähe zum Ortskern Neheim. So beträgt die Entfernung zur Fußgängerzone nur ca. 1.000 m.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Scharnhorst- und die Annastraße. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Stadtbuslinie C 4 gegeben.
Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes werden durch die folgenden Festsetzungen gesichert:

- Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4;
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- Beschränkung der Traufhöhen auf max. 9,75 m, 10,55 bzw. 11,25 m zur Integration der Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge.
- Pflanzgebote für die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen , Hecken und Sträucher zur inneren Durchgrünung des Plangebietes.

2. Rechtliche und raumstrukturelle Vorgaben

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg stellt den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche mit einem als Waldfläche gekennzeichneten Grünzug dar. Der seit dem 23.06.1960 rechtskräftige Durchführungsplan „Müggenberg Fluchtlinien- und Bauzonenplan“, der als Bebauungsplan NH 3 "Müggenberg" geführt wird, setzt das Gebiet als reines Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen fest. Es ist eine 2-geschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Baulinien und Grünflächen festgesetzt.

2.2 Landschaftsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Müggenberg“. Festsetzungen gemäß Landschaftsgesetz sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Die im Stadtgebiet ausgewiesenen FFH-Gebiete liegen in einer Entfernung vom mehr als 300 m zum Plangebiet. So hat das nordöstlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet Nr. DE-4513-302 „Waldreservat Moosfelde“ eine Entfernung von mindestens 650 m zum Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mindestens 550 m ein Abschnitt des FFH-Gebietes Nr. DE-4614-303 „Ruhr“.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Siedlungstätigkeit in der Stadt Arnsberg findet schwerpunktmäßig in den Randbereichen des Ruhrtales statt. Auch die Verkehrsinfrastruktur ist vorrangig auf die Tallage der

Ruhr konzentriert. Der ca. 23.000 Einwohner zählende Stadtbezirk Neheim liegt im westlichen Stadtgebiet von Arnsberg.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 der Gesamtstadt Arnsberg wurde dem Stadtbezirk Neheim die Funktion eines Hauptzentrums zugewiesen.

Der Wohnstandort Neheim ist wie das übrige Stadtgebiet durch die A 445/46, B 7 und B 229 in alle Richtungen an das überregionale Straßennetz angebunden. An das Eisenbahnnetz ist das Stadtgebiet durch die Bahnlinie Hagen-Kassel angeschlossen. Die Bahnstrecke nach Sundern dient nur noch dem Güterverkehr.
Mit dem Flugplatz Arnsberg-Meschede ist die Erreichbarkeit für den überregionalen Geschäftsverkehr gegeben.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet

3.1 Umweltsituation im Plangebiet

3.1.1 Naturräumliche Verhältnisse

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

In der weiteren Untergliederung ist der Untersuchungsraum dem Randbereich des „Arnsberger Waldes“ zuzuordnen. Durch das enge Gewässernetz wird das vornehmlich aus Schiefern und Grauwacken bestehende geologische Gebäude der Arnsberger Schichten in Rücken, Platten und Mulden wellig gegliedert. Die potenzielle natürliche Vegetation wird großflächig vom Hainsimsen-Buchenwald eingenommen. Entlang der Bäche ist der Erlen-Eschenwald potenziell natürlich.

3.1.2 Geologie und Böden

Nach morphologisch strukturellen Gesichtspunkten befindet sich das Plangebiet im mittleren Hangbereich des Müggenberges, einem westlichen Sporn des Großen Hirschberges. Die Flächen im Plangebiet sind leicht nach Nordwesten geneigt.

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus den Grauwacken und Grauwackenschiefern der Arnsberger Schichten, einer Gesteinsformation aus dem Oberkarbon. Auf den Gesteinen des Grundgebirges haben sich Verwitterungslehme und Lößlehme mit Gehängeschutt gebildet. Entsprechend dem Ausgangssubstrat sind im Plangebiet Pseudogley-Braunerden mit Lößbeimengungen anzutreffen.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet auf Grund der anthropogenen Überformung noch teilweise anzutreffen. Die Böden im Plangebiet sind in der Karte „Schutzwürdige Böden in NRW (2. Auflage)“ nicht als schutzwürdig eingestuft worden. Der Boden kann im Plangebiet seine natürlichen Funktionen nur noch begrenzt wahrnehmen.

3.1.3 Wasser

Das Plangebiet liegt auf dem nach Westen abfallenden Hangbereich des Großen Hirschberges und entwässert in ein nördlich des Plangebietes gelegenes Siepen, das im weiteren Verlauf verrohrt ist. Im Plangebiet selbst ist kein natürliches Gewässer mehr vorhanden.
Gemäß der Karte über die hydrologischen und hydrogeologischen Funktionszusammenhänge für den Landschaftsplan „Arnsberg“ ist das Plangebiet den Bereichen ohne nennenswerte Grundwasservorkommen mit überwiegendem Oberflächenabfluss zuzuordnen.

3.1.4 Klima

Entsprechend der geographischen Lage gehört das Gebiet der Stadt Arnsberg und damit auch das Plangebiet zum nordwestdeutschen Klimabereich, für den ein starker Einfluss maritimer Luftmassen auf das Wettergeschehen charakteristisch ist. Am häufigsten treten Westwetterlagen auf. Die Lage am Nordrand des Sauerlandes bedingt jedoch bestimmte Abwandlungen, weil das Gebiet zeitweilig bei südlichen Luftströmungen im Lee des Rothaargebirges liegt.
Durch seine Lage im subatlantischen Klimabereich treten hohe Niederschläge im Plangebiet in den Sommermonaten Juli/August und in den Wintermonaten Dezember/Januar auf. Die Sommer sind nur mäßig warm. Die Winter sind mild. Das Frühjahr setzt verhältnismäßig spät ein. Insbesondere im Frühjahr ist gelegentlich mit Trockenperioden zu rechnen.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Untersuchungsraum 9 - 9,5° Celsius. Die mittlere Jahrestemperatur von Mai bis September beträgt 14 - 15° Celsius. 160 - 170 Tage pro Jahr weisen eine Temperatur von min. 10° Celsius auf. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt ca. 1400 -1500 Stunden im Jahr und ist im Vergleich zu anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen vergleichsweise niedrig. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 800 - 850 mm pro Jahr. Im Mittel werden min. 140 - 150 Regentage (mit min. 1mm Niederschlag) gemessen. Die Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 15 - 30 Tagen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Das Plangebiet ist auf Grund der großen vorhandene Frei- und Grünflächen eingeschränkt als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

3.1.5 Fauna, Flora, Biotope

Im Plangebiet sind die folgenden Biotoptypen anzutreffen:

Feldgehölz	ca. 90 – 130 Jahre alten Traubeneichen-Rotbuchen-Mischwald; Gehölzstreifen mit jüngeren Laub- und Nadelbäumen und Sträuchern an der Scharnhorststrasse
Kinderspielplatz	Spielpatz mit großen Wiesenflächen und verschiedenen Laub- und Nadelbäumen am Müggenbergring
Hausgärten	Ältere Hausgärten mit großen Rasenflächen älterem Gehölzbestand
Versiegelte Flächen	Straßen, Stellplätze und Wohngebäude im Plangebiet

Ohne Eingriff des Menschen würde sich im Untersuchungsgebiet überwiegend ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzolo-Fagion) finden. Bodensauerer Buchenwald gehört, bedingt durch die nährstoffarmen und sauren Ausgangsgesteine im Untergrund, zu den floristisch artenärmsten Waldgesellschaften Mitteleuropas. Die potentielle natürliche Vegetation ist im Untersuchungsgebiet nur noch ansatzweise anzutreffen.

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor (Artenschutzprüfung mit integrierter fledermauskundlicher Untersuchung zum Plangebiet „Müggenberg" in Arnsberg-Neheim; Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein, Nov. 2013).
Im Rahmen der Untersuchungen wurden verschiedene Vogel- und Fledermausarten erfasst. Sog. „planungsrelevante" Amphibien und Reptilien kommen im Plangebiet nicht vor.

3.1.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich Müggenberg / Rusch. Dieser Siedlungsbereich ist durch verschiedene kleinteilige Waldflächen geprägt. Die Fläche hat keine besondere Erholungsfunktion. Durch den Gehölzstreifen in der Mitte des Plangebietes verläuft ein Fußweg.

3.1.7 Lärm und Licht

Derzeit wirken im Wesentlichen die folgenden potenziellen Geräuschemittenten auf das Plangebiet und das Umfeld ein:

- Geräuschemissionen durch Straßenverkehr auf den Straßen im Plangebiet
- Geräuschemissionen durch Straßenverkehr auf der Autobahn A 46

Spezielle Lichtimmissionen liegen nicht vor.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind überwiegend in einem schlechten Erhaltungszustand.

3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel werden die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt dargestellt. Dabei sind die bekannten Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Bezüglich möglicher bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen der Gebäude im Plangebiet kann dies nur auf der Basis der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen erfolgen.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden zusätzliche Luftschadstoffe emittiert. Da es sich um die Überplanung eines vorhandenen Wohnquartiers handelt, ist nur mit einer geringfügigen Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist daher nicht zu erwarten. Mit der Errichtung neuer Wohngebäude ist auch die Installation moderner Heizungsanlagen verbunden. Damit ist eine Verringerung der Emission von Luftschadstoffen gegenüber dem aktuellen Stand verbunden. Somit führt die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg" nicht zu einer erheblichen Beein-

trächtigung der Luftqualität. Entsprechend ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der angrenzenden Wohngebiete im Stadtbezirk Neheim zu rechnen.

Da die geplanten Wohneinheiten in erster Linie ein Ersatz für die vorhandene marode Bausubstanz sind, ist nur von einer geringen Zunahme des Straßenverkehrs und des damit verbundenen Lärms im Plangebiet auszugehen. Durch die geplante Neuanlage von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen kann es kleinräumig zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommen. Etwaig notwendige Schutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu Lärmemissionen sowie zu Emissionen von Staub und Luftschadstoffen kommen. Die zulässigen Grenzwerte werden nicht überschritten.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ wird eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 6.800 m² zugelassen. Weiterhin geht ein aus ökologischer Sicht wertvoller alter Baumbestand verloren. Der Verlust von Freiflächen und Gehölzen führt zu Beeinträchtigungen von Säugetieren, Insekten und verschiedenen Vogelarten. Die Planung führt zu einem Verlust von Nahrungs- und Wohnquartieren.

Die möglichen Auswirkungen wurden im vorliegenden Artenschutzgutachten (Mestermann 2013) untersucht.

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass acht planungsrelevanten Vogelarten eine Vorhabensrelevanz zukommt. Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse ist für keine dieser Arten eine unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevante Betroffenheit anzunehmen. Damit wird keine dieser Arten als Konfliktart eingestuft. In Bezug auf die Mehlschwalbe sind die vorhabensspezifisch betroffenen Gebäude (Abbruch, Sanierung) vor Beginn der Arbeiten auf die Anwesenheit von Mehlschwalbennestern zu überprüfen ist. Generell gilt, dass zur Vermeidung des Tötens der häufigen und verbreiteten Vogelarten die Entfernung von Gehölzbeständen sowie von Nistkästen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen sollte. Ist das nicht möglich, sollten diese Strukturen vor einer Inanspruchnahme auf bewohnte Nester kontrolliert werden. Falls besetze Nester gefunden werden, ist der jeweilige Bereich zu schonen bis die Jungvögel flügge sind.

Planungsrelevante Amphibien und Reptilien kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Als Säugetiere mit artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus, drei Fledermäuse der Gattung Myotis sowie der Große Abendsegler nachgewiesen werden. Es wurde eine intensive Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus belegt. Die weiteren Arten wurden lediglich in geringem Umfang nachgewiesen, für sie stellt das Untersuchungsgebiet kein bedeutendes Jagdgebiet dar. Die Untersuchung konnte keine bedeutenden Flugrouten oder essenziellen Nahrungshabitate für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet nachweisen. Zwei anfängliche Hinweise auf eine Eignung von Gehölzen bzw. eines Gebäudes als Sommerquartiere wurden im Zuge der weiteren Kartierungen nicht bestätigt. Allerdings geben häufige und nahezu flächendeckend aufgezeichnete Balzrufe im September Anlass zu der Annahme, dass das Vorhandensein mehrerer Balzquartiere im Untersuchungsgebiet, beispielsweise in Nistkästen, nicht auszuschließen ist.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird als (Teil-)Nahrungshabitat von Fledermäusen, insbesondere der Zwergfledermaus, genutzt. Die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten fällt nicht unter einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, sofern diese Nahrungshabitate nicht essenziell für den Fortbestand einer Population sind. Dabei wird

vorausgesetzt, dass angrenzende Lebensräume in einem ausreichenden Maße erhalten bleiben, so dass die Population nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Planung sieht eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes sowie die Entnahme von Gehölzen vor. Im Untersuchungsgebiet werden dabei Gehölzstrukturen in den Hausgärten erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Angrenzende Gärten und Waldbereiche bleiben erhalten.

Zudem ist eine Nutzung von Gehölzen und Nistkästen als Paarungsquartiere für die Zwergfledermaus nicht gänzlich auszuschließen. Sofern sichergestellt ist, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Entnahme von Gehölzen und insbesondere zum Abbruch und zur Sanierung von Wohnhäusern keine Quartiere (Wochenstuben, Balzquartiere, Winterquartiere) betroffen sind, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist daher eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und auch der Nistkästen auf Zeiten außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeit erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Nistkästen sollten nicht entnommen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Entfernungen von Nistkästen sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Nistkästen frei von einer Quartiernutzung sind. Eine Intensivkontrolle gegebenenfalls zum Abbruch oder zur Sanierung anstehender Gebäude erfolgt im Rahmen der hiermit vorgelegten Untersuchung nicht und ist auch nicht zielführend, da bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen noch ein längerer Zeitraum verstreichen wird. Vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse zur Verbreitung der Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet ist eine derartige Untersuchung direkt vor der Inanspruchnahme von Gebäuden durch Abbruch- oder Sanierungsarbeiten durchzuführen.

Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Schonung der Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten der nachgewiesenen Arten ist eine vorhabensspezifische, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG und Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG werden damit nicht erforderlich.

Entsprechende Regelungen werden in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ hat ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen außerhalb des Plangebietes.

Zwischen dem Plangebiet und den FFH-Gebieten „Waldreservat Moosfelde“ und „Ruhr“ besteht auf Grund der zwischen diesen Gebieten liegenden Wohnbebauung kein räumlicher und funktionaler Zusammenhang. Daher kann auf eine weitere Untersuchung über mögliche Auswirkungen auf die genannten FFH-Gebiete verzichtet werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Kapitel 5 detailliert untersucht und bewertet.

3.2.3 Schutzgut Boden

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ ist nach geltendem Planungsrecht eine Flächenversiegelung von 30 % der ausgewiesenen Wohnbauflächen zulässig. Die Festsetzungen für den Änderungsbereich lassen eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen von ca. 6.800 m² zu. In diesen Bereichen geht die natürliche Funktion der nicht als schutzwürdig eingestuften Böden ebenfalls weitgehend verloren. Lediglich im Bereich der noch vorhandenen Gehölzstreifen geht die natürliche Funktion der nicht als schutzwürdig eingestuften Böden zusätzlich verloren.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und vorliegender Untersuchungsergebnisse in Plangebieten mit ähnlichen hydrogeologischen Verhältnissen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet großflächig nicht möglich ist.

Im Planverfahren ist dem Hinweis auf einen Altstandort nachgegangen worden. Nach Auskunft des HSK soll auf dem betroffenen Grundstück eine Tankstelle gestanden haben. Anhand der vorliegenden Unterlagen konnte kein Tankstellenstandort nachgewiesen werden (1952/53 Bau von 3 Reihenhäusern mit je 6 Wohneinheiten). Auch Nachfragen bei älteren Anwohnern ergaben keinen Hinweis auf einen Tankstellenstandort. Nach Prüfung durch den HSK ist die Fläche mittlerweile aus dem Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des HSK heraus genommen worden.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Durch die zulässige zusätzliche Flächenversiegelung wird der Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser verändert, was kleinräumig zu einer Reduzierung der Bodenfeuchtigkeit führt. Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung des Plangebietes sind jedoch nicht zu erwarten.
Da auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, erfolgt die Entwässerung des Plangebietes über die Kanalisation. Von einer Entwässerung im Trennsystem wird abgesehen, da damit erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden wären. Daher wird das Plangebiet weiterhin im Mischsystem in das weitgehend vorhandene Kanalnetz entwässert.

3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden zusätzliche Luftschadstoffe emittiert. Da es sich um die Überplanung eines vorhandenen Wohnquartiers handelt, ist nur mit einer geringfügigen Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist daher nicht zu erwarten. Mit der Errichtung neuer Wohngebäude ist auch die Installation moderner Heizungsanlagen verbunden. Damit ist eine Verringerung der Emission von Luftschadstoffen gegenüber dem aktuellen Stand verbunden. Somit führt die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität. Entsprechend ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der angrenzenden Wohngebiete im Stadtbezirk Neheim zu rechnen.
Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung wird die Funktion des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet weiter reduziert. Aufgrund der vergleichsweise geringen zusätzlichen Flächenversiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten. Im Wesentlichen wird das Mikroklima im Plangebiet selbst durch die Umwandlung des Gehölzstreifens und die zusätzliche Versiegelung von Flächen verändert. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme der Temperaturen zu rechnen, die sich kleinräumig auch auf die nähere Umgebung auswirkt.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Neugestaltung des Wohngebietes, die auch den Verlust von Gehölzstrukturen bedingt, wird sich das Landschaftsbild kleinräumig verändern. Eine großräumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt auf Grund der nur begrenzten Einsehbarkeit des Plangebietes nicht.

Die Naherholungsfunktion wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ nicht beeinträchtigt, da vorhandene Wegeverbindungen in ähnlicher Form erhalten bleiben.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen abgängigen Wohngebäude werden durch Neubauten ersetzt. Die vorhandene Infrastruktur wird der neuen Planung angepasst.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen geringfügigen Verlust von Böden mit noch weitgehend natürlicher Funktion, den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
Die Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und entsprechenden Kompensationsmaßnahmen insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht zu erwarten. Der konkrete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Kapitel 5 untersucht. Mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen kann der mit der Umsetzung der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

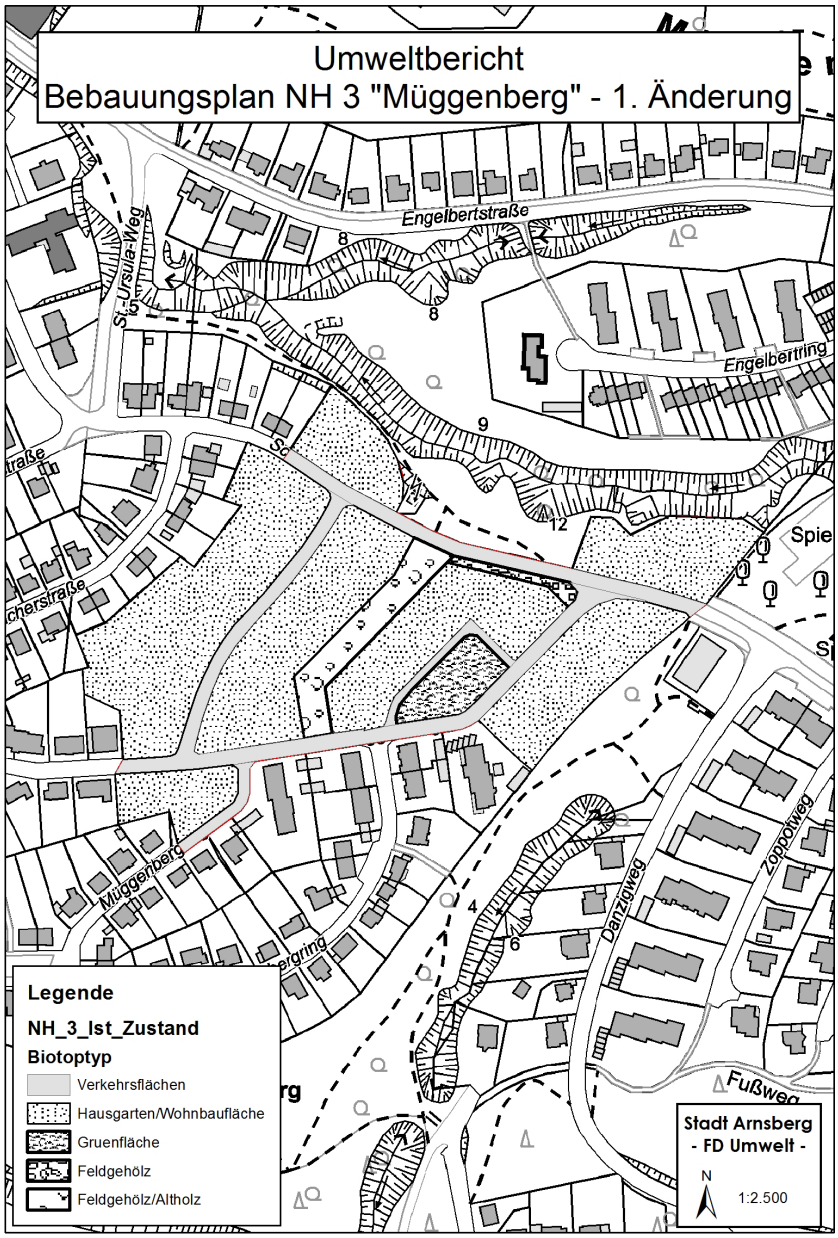
Ohne die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes würde der bereits einsetzende Verfall eines innenstadtnahen Wohnquartiers weiter voranschreiten. Die Kosten einer Sanierung der vorhandenen Gebäude sind unverhältnismäßig hoch. Die Attraktivität des Wohnquartiers würde weiter abnehmen. Eingriffe in Natur und Landschaft würden im Plangebiet selbst nicht stattfinden. Der Bedarf an attraktivem Wohnraum im Stadtbezirk Neheim müsste an anderer Stelle geschaffen werden, was in Verbindung mit der Erschließung eines neuen Wohngebietes eventuell zu einem größeren Eingriff in den Naturhaushalt führen würde.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie schon unter Punkt 3.2 ausgeführt, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Auf Grund des vorhandenen Planungsrechtes durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden 30 % der derzeit ausgewiesenen Wohnbauflächen als vollständig versiegelt eingestuft. Die vorhandenen Gartenflächen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes pauschal gemäß der lfd. Nummer 16 der Biotoptypenliste des HSK mit 4 Biotoppunkten bewertet. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden für die Ermittlung des IST-Zustandes mit ihrem aktuellen Biotopwert berücksichtigt.

5.1 Ermittlung des Ist-Zustandes

Biotoptyp Nr.	vorhandene Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Verkehrsflächen	7.294	x	0		0
2	Wohnbauflächen (GRZ 0,3)	10.683	x	0		0
3	Hausgärten	24.928	x	4		99.712
4	Öffentliche Grünflächen					
	Park, wenig naturnah	1.776	x	6		10.656
	Feldgehölz	481	x	8		3.848
	Feldgehölz mit Altholz	2.532	x	9		22.788
	gesamt (ohne Bäume)	47.694			gesamt:	137.004



Biotoptyp Nr.	geplante Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Verkehrsflächen	8.291	x	0		0
2	Wohnbauflächen	18.614	x	0		0
3	Weg, wassergeb.	128	x	1		128
4	Stellplätze (Drainpflaster)	2.988	x	1		2.988
5	Quartiersplatz	819	x	2		1.638
6	Hausgärten, Neuanlage	9.688	x	3		29.064
7	priv. Grünflächen mit Pflanzg.	6.711	x	4		26.844
8	öffentl. Grünfläche Bushaltestelle	187	x	4		748
10	öffentl. Grünflachen	268	x	6		1.608
11	Anpflanzen von Bäumen (33 Stück)	(990)	x	4		3.960
12	Erhalt von Bäumen (8 Stück)	(310)	x	5		1.550
	gesamt (ohne Bäume)	47.694			gesamt:	68.704

Differenz der Bewertung des Plangebietes im Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):

68.300 Punkte

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

- Pflanzgebot PG 1: Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebiete; die Fläche wird vorrangig mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.
- Pflanzgebot 2: Bepflanzung der privaten Grünflächen; es ist vorgesehen, die Flächen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 25% der Fläche zu bepflanzen. Auf Grund des hohen Flächenanteils für Gehölzpflanzung wird der Biotoptyp Hausgarten um einen Biotoppunkt aufgewertet.
- Baumpflanzungen: Im Plangebiet ist an 33 Standorten die Pflanzung von hochstämmigen, standortgerechten, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.
- Pflanzbindung PB 1: Im Plangebiet werden 8 ortsbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt.
- Herstellung der Nebenanlagen (Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Materialien (Drainpflaster)
- Pflanzung von Hainbuchen-/Buchenhecken als Einfassung der Müllcontaineraufstellplätze, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen; gemäß Grünordnungsplan ist die Anpflanzung von schmalen Schnitthecken vorgesehen.
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Bushaltestelle); gemäß Grünordnungsplan ist vorgesehen, die Fläche mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 25% der Fläche zu bepflanzen. Auf Grund des hohen Flächenanteils für Gehölzpflanzung wird der Biotoptyp Hausgarten um einen Biotoppunkt aufgewertet.

Der Planungsanlass geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor. Als Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sind die unter 5.3 beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

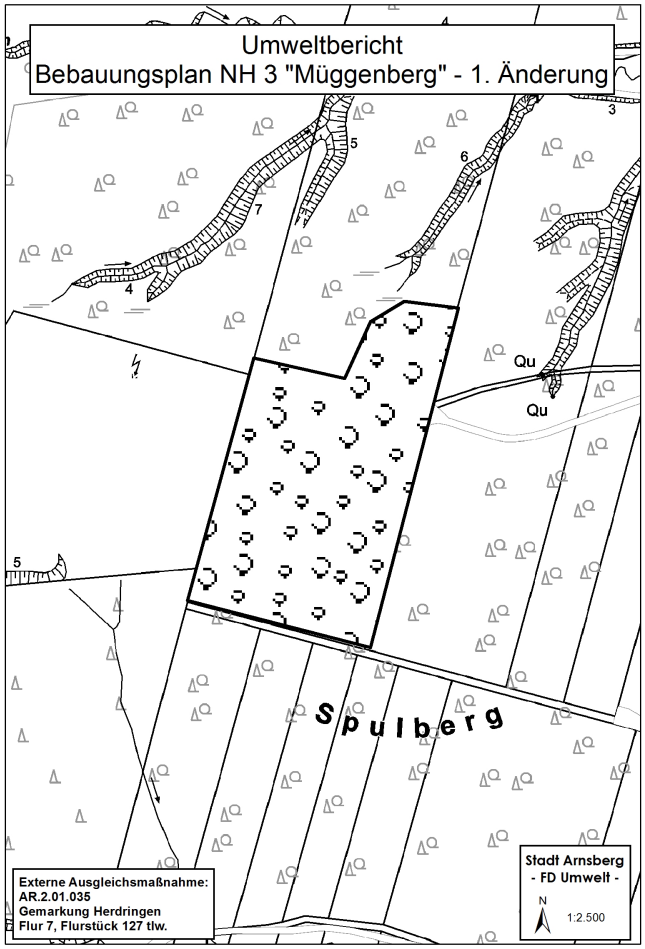
5.3 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der in Punkt 5.2 ermittelten Höhe des Eingriffs in den Naturhaushalt besteht ein Defizit **68.300** Biotoppunkten, dass durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

- Umwandlung eines standortfremden Nadelholzbestandes in standortgerechten Laubwald im Stadtbezirk Herdringen

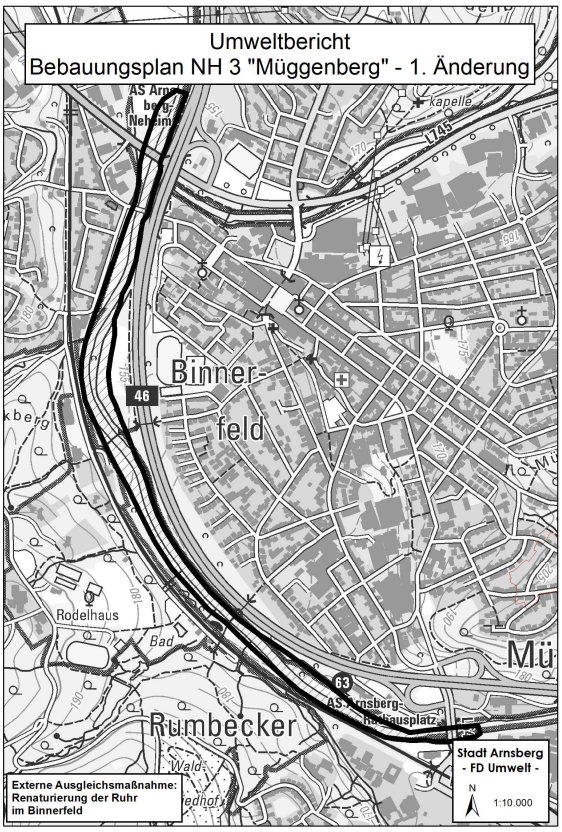
  Die auf Pseudogley-Standorten stockenden standortfremden Nadelholzbestände werden durch standortgerechte heimische Laubholzbestände ersetzt (Buche, auf nassen Standorten Stieleiche).
  Die Maßnahme in der Gemarkung Herdringen, Flur 7, Flurstück 127 tlw. mit einer Gesamtfläche von 32.500 m² ist bereits umgesetzt. Die Maßnahme ist unter der Nr. Ar. 2.01.035 und mit einem ökologischen Aufwertungspotenzial von insgesamt 65.000 Biotoppunkten in das Ökokonto der Stadt Arnsberg bei der Unteren Landschaftsbehörde eingebracht. Hiervon sind bereits 19.400 Biotoppunkte als externe Ausgleichsmaßnahme einem anderen Bauvorhaben zugeordnet.
  Daher werden die von den verbleibenden 45.600 Biotoppunkten aus der Maßnahme **17.826 Biotoppunkte** der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ zugeordnet.



- Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im „Binnerfeld“, Stadtbezirk Neheim

  Vorgesehen ist die Umsetzung einer Maßnahme an der Ruhr im „Binnerfeld“. Die Maßnahme beginnt unterhalb der B 7 – Brücke im Ohl bei Flusskilometer 137,279 und reicht bis zur „Rathausbrücke“ bei Flusskilometer 140,325. Auf der Stecke von ca. 3 km Länge erfolgen Abgrabungen im rechten und im linken Vorland. Ufersicherungen werden aufgenommen und zurückverlegt. Damit erhält die Ruhr die Möglichkeit, durch eigendynamische Umlagerungsprozesse wieder ein reich strukturiertes Gewässerbett sowie Auenvorland zu entwickeln. Umfangreiche Umlagerungen von Kies innerhalb des Gewässerabschnittes sowie das Einbringen von Totholz unterstützen diesen Entwicklungsprozess. Weiterhin wird durch die Entnahme von 2 Sohlschwellen und die Errichtung einer Fischaufstiegsanlage an der Rathausbrücke (Flusskilometer 140,238) die Durchwanderbarkeit dieses Gewässerabschnittes für Fische und die Benthosfauna hergestellt. Für die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme ist die Verlängerung der „Schützenbrücke“ erforderlich. Weitere gestalterische Maßnahmen sollen nicht ergriffen werden. Vielmehr ist gewünscht, dass sich allein durch die eigendynamische Entwicklung des Gewässers in beiden Vorländern wertvolle Strukturen entwickeln.

  Die erforderlichen Grundstücke befinden sich fast vollständig in städtischem Besitz. Betroffen von der Planung sind ganz oder auch nur teilweise die Grundstücke in der Gemarkung Neheim-Hüsten, Flur 2, Flurstücke 78, 79, 87, 89, 101, 112, 128, 129 und136; Flur 3, Flurstücke 102, 103, 104, 636, 644, 645, 647 und 712; Flur 5, Flurstücke 132, 244, 246,268, 339, 346, 357,386 und 387; Flur 6, Flurstücke 145 und 177; Flur 13, Flurstücke 187,266, 267, 414 und 741; Flur 49, Flurstücke 11 und 32.
  Die Maßnahme ist wasserrechtlich genehmigt. Mit der Umsetzung der Renaturierung wurde 2006 begonnen. Aufgrund der hohen Baukosten sind 6 Bauabschnitte gebildet worden. Der letzte Bauabschnitt wurde 2012 abgeschlossen. Die Maßnahme ist aus dem „Konzept zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr“ (2002) abgeleitet.



- ökologisches Aufwertungspotenzial „Renaturierung der Ruhr im Binnerfeld“

Da die Durchführung solcher linienförmiger Renaturierungsmaßnahmen über den Flächenansatz gemäß der Biotoptypenliste des HSK nicht zu realisieren ist, wird die ökologische Aufwertung der Maßnahme über einen Umrechnungsfaktor (derzeit 1,70 €/ Biotoppunkt) anhand der tatsächlichen Baukosten(einschließlich Grunderwerb) in Biotoppunkte umgerechnet. Für die Ermittlung der Baukosten wird nur der städt. Eigenanteil berücksichtigt. Erhaltene Zuwendungen des Landes werden nicht angerechnet.
Aus der Renaturierungsmaßnahme „Binnerfeld“ stehen nach Fertigstellung der Fischaufstiegsanlage und des 1. – 5. Bauabschnittes 524.781 Biotoppunkte zur Verfügung.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im Binnerfeld sind bereits mehrere Eingriffe in den Naturhaushalt zugeordnet worden:

- NH 131 Kleinbahnstraße -1. Änderung	2.037 Biotoppunkte
- M 12 Limberg II	53.699 Biotoppunkte
- NH 82 Dollberg	132.608 Biotoppunkte
- N 4 Niedereimerfeld – 2. Änderung	97.389 Biotoppunkte
- Radweg zwischen Niedereimer und Bruchhausen	17.327 Biotoppunkte
- NH 105 Sportzentrum große Wiese – 2. Änderung	4.250 Biotoppunkte
- NH 7 Rusch – 6. Änderung	15.095 Biotoppunkte
- Bauvorhaben Herdringen	20.600 Biotoppunkte
	343.005 Biotoppunkte

Im Planzustand ist für das Plangebiet ein Defizit von **68.300 Biotoppunkten** ermittelt worden. Nach Abzug der Waldumwandlung mit **17.826 Biotoppunkten** verbleibt ein Defizit von 50.474 Biotoppunkten.

Durch die „Renaturierung der Ruhr im Binnerfeld“ stehen derzeit 524.781 Biotoppunkte zur Verfügung. Hiervon sind bereits 343.005 Biotoppunkte anderen Eingriffen in den Naturhaushalt als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Von den verbleibenden 181.776 Biotoppunkten werden 50.474 Biotoppunkte als externe Ausgleichsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ zugeordnet.

- **Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen**

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohnbauflächen und den neu geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet.
Die Erhebung der Kostenerstattungsbeträge wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ hat ergeben, dass die Schutzgüter „Mensch“, „Boden“, „Pflanzen und Tiere“ und das „Landschaftsbild“ nur in geringem Umfang von der Planung betroffen sind. Um die Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten möglichst gering zu halten, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

Die zulässigen Schadstoff- und Lärmimmissionen sind durch entsprechende Gesetze und Verordnungen geregelt. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Die Veränderung des Mikroklimas durch die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet wird als nicht erheblich angesehen.

Der Verlust der Böden mit ihrer noch weitgehend natürlichen Bodenfunktionen kann nicht kompensiert werden, da hierfür eine Entsiegelung von Flächen erfolgen müsste. Solche Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere können durch die unter den Punkten 5.2 und 5.3 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Arnsberg hat im Bereich „Müggenberg“ die Möglichkeit ein neues innenstadtnahes Wohnquartier zu entwickeln, da die vorhandene 50er-Jahre-Siedlung abgängig ist. Die Stadt Arnsberg benötigt im Stadtbezirk Neheim zusätzliche attraktive Wohnbauflächen. Eine ähnlich günstige Situation zur Entwicklung eines modernen und demographiefesten Wohnquartiers ist an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht gegeben.
Die Stadt Arnsberg verfolgt seit vielen Jahren die Zielsetzung einer verstärkten Innenentwicklung.
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan NH 3 „Müggenberg“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung im Stadtbezirk Neheim geschaffen.
Alternativstandorte, die einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verursachen, stehen im Innenbereich des Stadtbezirks Neheim nicht zur Verfügung.

8. Zusätzliche Angaben

Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt. Hierfür ist eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt worden (siehe Anlage1). Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt anhand der Biotoptypenliste des HSK (Stand: Jan. 2006).
Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange liegt eine Artenschutzprüfung (Büro Mestermann; Warstein-Hirschberg 2013) durchgeführt.

Die Beurteilung der übrigen Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage allgemeiner Annahmen und grundsätzlicher Aussagen aus der Fachliteratur.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto der Stadt Arnsberg entnommen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.
Die Umsetzung der Pflanzgebote im Plangebiet wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit der Arnsberger Wohnungsbaugesellschaft.

9. Monitoring

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 7 „Müggenberg“ keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind.

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte während der Bauphase der Gebäude fällt in den Zuständigkeitsbereich der Ordnungsbehörden.
Der zusätzliche Quellverkehr durch die Bewohner des Plangebietes erhöht das Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Erschließungsstraßen nur marginal. Das Verkehrsaufkommen und der damit verbundene Verkehrslärm werden durch regelmäßige Verkehrszählungen kontrolliert.
Die in der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der ökologischen Baubegleitung werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.
Weiterhin werden auf Empfehlung der Unteren Landschaftsbehörde im Plangebiet an geeigneten Stellen Nistkästen als Ersatzhabitate angebracht. Die Kontrolle der Nistkästen und der Grünfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgt in regelmäßigen Abständen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

10. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues modernes und demographiefestes Wohnquartier anstelle einer mittlerweile abgängigen 50er-Jahre-Siedlung geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Zulässig wird die Errichtung von max. 3-geschossigen Gebäuden. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Zentrum von Neheim und fügt sich in das bestehende Siedlungsgefüge ein Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Scharnhorst- und Annastraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls vorhanden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrsimmissionen oder Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

Für den Bereich der 1. Änderung wird eine mit alten Laubbäumen bestandene Waldfläche in Anspruch genommen. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,8 wird eine zusätzliche Flächenversiegelung zugelassen. Damit verbunden sind Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffe in den Naturhaushalt könne durch verschiedene Pflanzgebote und Pflanzbindungen minimiert werden.

Für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zwei externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Vorgesehen ist die Umwandlung von nicht standortgerechten Nadelholzbeständen in standortgerechten heimischen Laubwald im Stadtbezirk Herdringen. Weiterhin wird die Renaturierung der Ruhr im Binnerfeld als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Beide Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingestellt.

Das erforderliche artenschutzrechtliche Gutachten liegt vor. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass acht planungsrelevanten Vogelarten eine Vorhabensrelevanz zukommt. Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse ist für keine dieser Arten eine unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevante Betroffenheit anzunehmen. Damit wird keine dieser Arten als Konfliktart eingestuft.

Planungsrelevante Amphibien und Reptilien kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Als Säugetiere mit artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus, drei Fledermäuse der Gattung Myotis sowie der Große Abendsegler nachgewiesen werden. Es wurde eine intensive Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus belegt. Die weiteren Arten wurden lediglich in geringem Umfang nachgewiesen, für sie stellt das Untersuchungsgebiet kein bedeutendes Jagdgebiet dar.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird als (Teil-)Nahrungshabitat von Fledermäusen, insbesondere der Zwergfledermaus, genutzt. Die Beeinträchtigung von Nahrungshabita-

ten fällt nicht unter einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, sofern diese Nahrungshabitate nicht essenziell für den Fortbestand einer Population sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass angrenzende Lebensräume in einem ausreichenden Maße erhalten bleiben, so dass die Population nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Planung sieht eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes sowie die Entnahme von Gehölzen vor. Im Untersuchungsgebiet werden dabei Gehölzstrukturen in den Hausgärten erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Angrenzende Gärten und Waldbereiche bleiben erhalten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und auch der Nistkästen auf Zeiten außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeit erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Nistkästen sollten nicht entnommen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Entfernungen von Nistkästen sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Nistkästen frei von einer Quartiernutzung sind. Eine Intensivkontrolle gegebenenfalls zum Abbruch oder zur Sanierung anstehender Gebäude erfolgt im Rahmen der hiermit vorgelegten Untersuchung nicht und ist auch nicht zielführend, da bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen noch ein längerer Zeitraum verstreichen wird. Vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse zur Verbreitung der Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet ist eine derartige Untersuchung direkt vor der Inanspruchnahme von Gebäuden durch Abbruch- oder Sanierungsarbeiten durchzuführen.

Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Schonung der Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten der nachgewiesenen Arten ist eine vorhabensspezifische, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG und Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG werden damit nicht erforderlich.

Entsprechende Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft aufgenommen.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete im Stadtgebiet oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird nur kleinräumig geringfügig verändert.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung werden nur noch in geringem Umfang Böden mit ihrer noch weitgehend natürlichen Bodenfunktion beeinträchtigt. Hierfür kann kein Ausgleich geschaffen werden. Entsprechend der geologischen Situation im Plangebiet und der Umgebung wird diese Beeinträchtigung jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser und das nördlich des Plangebietes fließende namenlose Gewässer.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 3 „Müggenberg“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

STADT ARNSBERG
FD Umwelt -
Dieter Hammerschmidt

Arnsberg, Mai 2016