

Begründung gemäß § 9(8) BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 107 – Ölmühle -

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-------|
| 1. Allgemeines..... | 1 |
| 1.1 Veranlassung..... | 1 |
| 1.2 Ziel und Zweck der Planung..... | 1 |
| 1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 1 |
| 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 1 |
| 1.5 Topographische Gebietsbeschreibung..... | 2 |
| 1.6 Abgrenzung des Geltungsbereiches..... | 2 |
| 1.7 Übersichtsplan M. 1 : 5.000..... | 2 |
| 2. Städtebauliches Konzept..... | 2 |
| - äußere Erschließung..... | 2 |
| - innere Erschließung..... | 3 |
| - Bebauung..... | 3 |
| - Eingriff / Ausgleich..... | 3 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes..... | 3 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung..... | 3 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 3 |
| 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 4 |
| 3.4 Erschließung, Verkehrsflächen..... | 4 |
| 3.5 Bahnanlagen..... | 4 |
| 3.6 Bereich ohne Zu- und Ausfahrt..... | 5 |
| 3.7 Grünflächen..... | 5 |
| 3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in Verbindung mit privaten Grünflächen)..... | 5 |
| 3.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern..... | 5 |
| 3.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 6 |
| 3.11 Örtliche Bauvorschriften..... | 6 |
| 3.12 Flächenbilanz..... | 6 |
| 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege..... | 6 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5. | Umweltschützende Belange..... | 7 |
| 5.1 | Immissionsschutz..... | 7 |
| 5.2 | Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Umweltbericht..... | 8 |
| 6. | Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 6.1 | Versorgung..... | 8 |
| 6.2 | Entsorgung..... | 8 |
| 6.3 | Bodenaushub und Bauschutt..... | 9 |
| 6.4 | Altlasten, Bergbau..... | 9 |
| 7. | Kampfmittelfreiheit..... | 9 |
| 8. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 9 |
| 9. | Durchführung..... | 10 |
| 9.1 | Grunderwerb..... | 10 |
| 9.2 | Kosten..... | 10 |
| 9.3 | Verwirklichung..... | 11 |

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Auf Anregung der DB bemüht sich die Stadt seit Jahren darum, für die höhengleiche Bahnkreuzung Nordstraße einen geeigneten Ersatzstandort für eine niveaufreie Überführung zu finden. Ferner forderte die Bezirksregierung im Rahmen der FNP - Neufassung die Verbesserung der äußeren Erschließung der vorhandenen sowie der noch zu schaffenden Bebauung nördlich der Bahnstrecke.

Im Zusammenhang mit den Sanierungsüberlegungen für die Fußgängerüberführung bei Bahn-km 46.280 (Alcan-Brücke) stellte sich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie heraus, dass in diesem Bereich auch der Bau einer Straßenbrücke mit einseitigem Fußweg zu realisieren ist. Damit kann einerseits Ersatz für den niveaugleichen Bahnübergang Nordstraße und andererseits Ersatz für die marode Fußgängerbrücke geschaffen werden. Die topographischen Gegebenheiten ermöglichen zudem die Straßen "Am Hasentanz" und "Schadweg" zu verlängern und direkt an die äußere Erschließung anzubinden.

Die vorgenannte Planung steht in Abhängigkeit zum Bebauungsplan Nr. 108 – Fußgängerbrücke Stübel -, der die Schließung des Bahnübergangs Nordstraße regelt und darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Fußgängerüberführung schafft.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Baumaßnahmen für die neue äußere Erschließung des gesamten nördlich der Bahnstrecke Hagen / Siegen gelegenen bebauten Bereichs planungsrechtlich gesichert werden. Auf den durch die Verlängerung der Straßen "Am Hasentanz" und "Schadweg" erschlossenen Bauflächen soll ferner der kurz- und mittelfristige Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser im Ortsteil Ohle gedeckt werden.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Plettenberg als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen und liegt an einer überregionalen Achse (B 236). Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 EW pro ha) und für den südlichen Bereich Bahnbetriebsflächen dar.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP vom 02.06.1976 stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes reines Wohngebiet (WR) dar. Die planfestgestellten Bahnflächen sind als Fläche für Bahnanlagen, der 50 m breite Streifen nördlich der Bahnflächen als Mischgebiet (MI) und der südlich der Bahnflächen gelegene Bereich ist als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP erfolgt keine Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung, die somit der verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleibt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen zu dieser Art der Darstellung und den entsprechenden Erläuterungen keine Stellungnahmen ein.

In vorhandenen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes wird zur Zeit in geringfügigem Maß nicht störendes Gewerbe ausgeübt. Dies soll auch im Plangebiet ausdrücklich ermöglicht werden, so dass bei der differenzierten Festsetzung des Baugebietes nunmehr allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

1.5 Topographische Gebietsbeschreibung

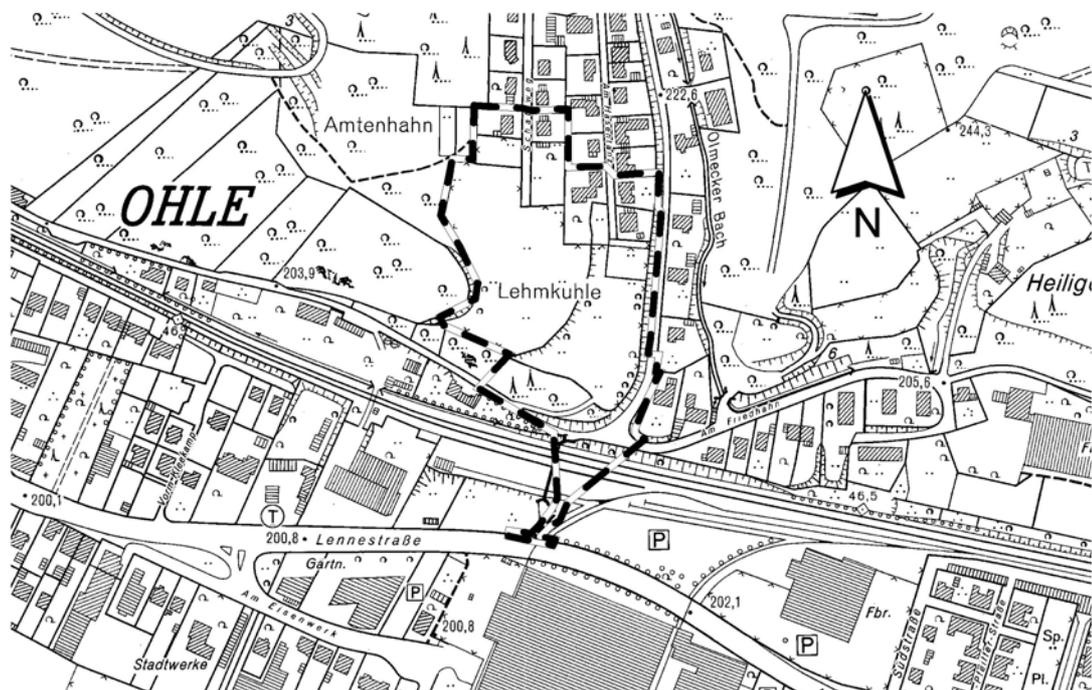
Der wesentliche Teil des Plangebietes liegt auf dem südöstlichen Hangfuß des Stübel. Die zukünftigen Bauflächen werden z. Z. als Grünland genutzt. Daran schließt sich südlich eine ca. 10 m steil abfallende Böschung zur Straße Am Friedhahn an, die überwiegend mit Laubgehölzen und in einem Teilbereich mit Fichten bestockt ist. Bedingt durch die Einbeziehung der äußeren Erschließung erstreckt sich das Plangebiet im Süden wurmfortsatzähnlich bis auf den Talboden des Lennetales. Das Plangebiet ist ca. 2,34 ha groß. Die Geländekoten betragen an der höchsten Stelle im Nordwesten des Plangebietes 248,50 m und an der tiefsten Stelle im Süden 200,80 m.

1.6 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Norden und Osten wird das Plangebiet begrenzt von den Flurstücken der vorhandenen Bebauung sowie dem Anschlußgleis der Firma Novelis. Die südliche Begrenzung bildet in einem kleinen Teilbereich die Lennestraße (B 236) und ansonsten die Straße Am Friedhahn. Die Westgrenze wird im Wesentlichen durch den angrenzenden Wald gebildet.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ohle und beinhaltet im Einzelnen die nachfolgenden Flurstücke: Flur 6, Flurstück 8 teilweise, 13, 15, 21 teilweise, 338, 340, 341, 352, 353, 354, 407, 410, 411, 412, 423, 424, 425, 426, 444, 445, 451, 452, 471, 514, 515, 528 teilweise und 561 teilweise Flur 11, jeweils teilweise die Flurstücke 141, 143, 215, 251 und 561.

1.7 Übersichtsplan M. 1 : 5.000



2. Städtebauliches Konzept

- Die äußere Erschließung der Bebauung nördlich der DB-Strecke Hagen – Siegen erfolgt zukünftig kreuzungsfrei von der Lennestraße (B 236) her über die geplante Brücke. Diese Anbindung wird damit gleichzeitig zur direkten äußeren Erschließung der neuen Wohnbauflächen.

Neben der nunmehr vorliegenden Planung wurden die nachfolgend beschriebenen vier Varianten untersucht:

1. Eine Anbindung an die B 236 100 m westlich der Nordstraße in Form einer Kreuzung

zung mit der geplanten Anbindung der Straße „Alter Weg“. Bei dieser Lösung sollte die Höhenlage der Straße „Am Stübel“ im Anschluss an die Brücke über die Bahnstrecke ausgenutzt werden. Gegen diese Lösung sprachen die begrenzten Anbindungsmöglichkeiten sowie die topographiebedingte Längsneigung der Straße „Am Stübel“. Durch die beabsichtigten Bauflächenerweiterungen hätten sich zudem die Verkehrsverhältnisse auf der nicht ausbaufähigen Straße „Am Friedhahn“ wesentlich verschlechtert. Im Übrigen wären erhebliche Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen erforderlich geworden.

2. Die Anbindung im Bereich der Tankstelle östlich der Straße „Vorm Kleekamp“, die mittels Bahnüberführung in etwa der gleichen Lage der nunmehr geplanten Erschließung im Bereich Ölmühle aufmündete, scheiterte im Wesentlichen an den erheblichen Eingriffen in die gewerblich genutzten Grundstücke und die angrenzende Bebauung.

3. Eine denkbare Anbindung über die „Südstraße“ mit einer Bahnunterführung zur Straße „Am Friedhahn“ scheiterte, weil sich in diesem Bereich ein Bauwerk (Kastenprofil) befindet, in dem der von Nordosten fließende Olmecker Bach der Lenne zugeführt wird.

4. Die Straße „Am Friedhahn“ hinter der Bahnüberführung der B 236 im Bereich Kahley anzubinden ist städtebaulich nicht zufriedenstellend, da die Erschließung der der Ortslage Ohle zugehörigen Bebauung vom Ortskern weggeführt würde. Die Einrichtung einer notwendigen Abbiegespur in der B 236 in unmittelbarer Nähe zur Bahnüberführung wäre zudem nur unter erheblichen Bau- und Kostenaufwand möglich, da das vorhandene Brückenbauwerk erweitert werden müsste.

- Die innere Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt im Wesentlichen über die verlängerte Straße Am Hasentanz, die nordwestlich auf die vorgenannte äußere Erschließung mündet. Der Schattweg wird ebenfalls verlängert und mündet auf die Straße Am Hasentanz. Durch die Netzergänzungen werden somit neben den geplanten auch die bereits bebauten Grundstücke unmittelbar und auf kurzem Wege erschlossen.
- Die geplante Bebauung wurde bezüglich ihrer Baustruktur an die prägende vorhandene Bebauung angepasst. Danach soll eine lockere Bebauung in Form von eingeschossigen Einzel- und / oder Doppelhäusern entstehen.
- Im Zuge der Planungen wurden bereits frühzeitig umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die durch die Erschließung notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden, soweit die topographischen Bedingungen dies zulassen, auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Neben der Eingriffsermittlung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausführlich in dem für das Plangebiet erstellten landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für die Bauflächen nördlich der Straße Am Friedhahn wurde aus der Darstellung Wohnbaufläche (W) des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – aufgrund ihrer Flächenintensität, die dem Charakter des Siedlungsbereiches widerspricht, unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grund-

flächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Ausnahmsweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn, durch die Hanglage bedingt, das Keller- bzw. Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Voraussetzung dafür ist ferner, dass das geplante Gebäude an das Straßenniveau und / oder an den natürlichen Geländeverlauf harmonisch angepasst ist.

Auf zusätzliche explizite Höhenfestsetzungen wird verzichtet, da aufgrund der bewegten Topographie und der teilweise erheblichen Straßeneinschnitte eine Bezugnahme der Gebäude auf die Straßenhöhen nicht sinnvoll bzw. nicht möglich ist.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird anknüpfend an die vorhandene Struktur der angrenzenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Dies gilt auch für die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so abgegrenzt, dass ein ausreichend breiter Vorgartenbereich verbleibt. Dieser ist im Abstand von 3,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, von Nebenanlagen und Garagen und im Abstand von 1,5 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, von Carports freizuhalten. Mit dieser Festsetzung sollen Störungen des Siedlungsbildes auf ein unvermeidliches Maß beschränkt werden.

3.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung bildet eine Planstraße, die nach Norden abzweigend von der Lennestraße (B 236) mittels eines Brückenbauwerkes die Bahnstrecke Hagen / Siegen und die Straße Am Friedhahn überquert und über den Hangfuß nach Osten abknickt und dort auf die Straße Ölmühle aufmündet. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00m. Auf der der Ortsmitte zugewandten Westseite erhält sie einen 1,75 m breiten Fußweg und auf der Ostseite einen 0,75m breiten Schrammbord. Im Einmündungsbereich zur Straße Ölmühle wird der Fahrbahnquerschnitt derart aufgeweitet, dass die Holzabfuhr mit entsprechenden Fahrzeugen gewährleistet ist. Die Straße Ölmühle mündet wiederum in die Straße Am Friedhahn. Auch hier wird durch Straßenaufweitungen sichergestellt, dass die Holzabfuhr gewährleistet ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Verlängerungen der vorhandenen Straßen Schattweg und Am Hasentanz, wobei beide Straßen neben der vorhandenen Anbindung an die Straße Ölmühle über Verknüpfungen direkt an die neue Planstraße und somit an die äußere Erschließung angebunden sind.

Die Fahrbahnbreite von 4,75 m ergibt sich aus den bestehenden Querschnitten der vorhandenen Straßen. Beidseitig ist ein 0,5 m breiter Schrammbord angeordnet. In den Bereichen mit starker Längsneigung wird jeweils an der Bergseite ein 1,75 breiter Gehweg angelegt.

3.5 Bahnanlagen

Die planfestgestellten Bahnanlagen wurden als nachrichtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in das Plangebiet aufgenommen.

In den Bereichen, in denen die planfestgestellten Bahnanlagen notwendigerweise von Verkehrsflächen der geplanten äußeren Erschließung überdeckt werden, erfolgte eine Doppelfestsetzung in Form einer Schraffur. Diese bedeutet, dass hier je nach horizontaler Ebene unterschiedliche Festsetzungen gelten (unten: eisenbahnrechtlich festgesetzte Bahnanlage, nachrichtlich; oben: festgesetzte Verkehrsfläche).

Östlich der geplanten Einmündung für die neue Erschließungsstraße in die Lennestraße (B 236) verläuft, die Bundesstraße kreuzend, der private Geleisanschluß der Firma Novelis. Die aufgrund der vorgesehenen Straßenplanung notwendigen Änderungen und Ergänzungen an den Bahnanlagen werden im Zuge eines zwingend durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens (§18 AEG) geregelt.

3.6 Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde an der nordwestlichen Böschung der nördlichen Brückenrampe sowie im Einmündungsbereich der Straße Hasentanz aufgrund der Längsneigung der Straßen (9,85% / 12,5%) sowie der Höhe der Böschung ein Aus- und Zufahrtsverbot festgesetzt.

3.7 Grünflächen

Die getroffenen Grünfestsetzungen haben überwiegend gestalterische Funktion. Sie sollen dazu beitragen, dass sich die geplante Erschließung und die geplanten Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Darüber hinaus sollen die Grünflächen in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen und Pflanzgeboten den Eingriff in Natur und Landschaft mindern.

Die Beschreibung und Begründung der festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzungen auf den verschiedenen Flächen erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in Verbindung mit privaten Grünflächen).

pG1 Bedingt durch den Eingriff der neuen Erschließungsstraße in die vorhandene Topographie sowie den Baumbestand auf dem Steilhang nördlich der Straße „Am Friedhahn“ soll eine Nadelwaldfläche in eine bodenständige Laubwaldstruktur umgewandelt werden. Der vorhandene Laubwaldbestand soll erhalten, bzw. wo notwendig ergänzt, werden. Insbesondere auf der durch die Straßenführung entstehenden Verkehrsinsel soll der Eingriff in die Topographie durch die Anpflanzung einiger Großbäume und weiterer Gehölze der Pflanzliste dem vorhandenen Böschungsbewuchs angepasst und ergänzt werden.

pG2 Auf der im Westen des Plangebietes verbleibenden Grünlandfläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund von Größe und Zuschnitt nicht mehr möglich. Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse soll aus den vorgenannten Gründen ein Waldmantel in einer Tiefe von vier bis sechs Metern und vorgelagert eine Sukzessionsfläche von fünf Meter Breite entwickelt werden.

3.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

pG3 Die westlich an die Straße „Ölmühle“ angrenzende Straßenböschung ist mit Erlen, Eschen, Eichen und bodenständigen Sträuchern bestockt. Dieser Bewuchs ist landschaftstypisch und soll aus diesem Grund erhalten und in geringem Umfang verdichtet werden.

Auf den Baugrundstücken, die an „Maßnahmenflächen“ angrenzen, soll als Einfriedigung zu diesen Flächen eine Buchenhecke angelegt werden. Die Hecke wird von der Stadt gepflanzt und muss von den jeweiligen Eigentümern regelmäßig geschnitten werden. Mit der Hecke soll der Nutzungskonflikt zwischen Hausgarten und Sukzessionsfläche gemildert werden.

3.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südöstlichen Plangebiet liegen zwei Grundstücke, die topographiebedingt nicht von der Straße Ölmühle erschlossen werden können. Aus diesem Grund wird von der Straße Hasentanz nach Osten die Erschließung über eine festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsbetreiber sichergestellt.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, die gewährleisten sollen, dass sich die zu errichtenden Gebäude in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Es werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Die Farben für die Dacheindeckung sind ebenso wie die Festsetzungen für die äußere Gestalt der Dächer an die bestehende Substanz angepasst. Die vorgegebene Hauptfirstrichtung spiegelt im Wesentlichen den Verlauf der Höhenschichten wieder.

3.12 Flächenbilanz

| | |
|--|--------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 12.644,00 qm |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 3.756,18 qm |
| Verkehrsrün | 604,10 qm |
| öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten | 383,85 qm |
| private Grünflächen mit Pflanzgeboten | 5.027,91 qm |
| Bahnanlagen | 936,96 qm |
| Bahnanlagen u. Verkehrsfläche (Doppelfestsetzung) (Die Fl. ist in der Verkehrsfläche enthalten) | |
| Bahnanlagen u. Verkehrsgrün (Doppelfestsetzung) (Die Fl. ist in der Verkehrsgrünfläche enthalten) | |
| Gesamtfläche des Plangebietes rd. | 23.353,00 qm |

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Umweltschützende Belange

5.1 Immissionsschutz

Die RWTÜV Systems GmbH wurde mit der Durchführung eines Gutachtens über Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und Gewerbe im Plangebiet beauftragt.

Da der Planungserlaß keine quantitativen Vorgaben zur Beurteilung von Geräuschimmissionen enthält, wurden bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen die Angaben der DIN 18005 herangezogen. Die Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung liegen für ein allgemeines Wohngebiet tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45/40 dB(A). Bei den beiden Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Bei der Beurteilung der Geräusche gewerblicher Anlagen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet mit den Werten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zu Grunde gelegt, bei deren Einhaltung im Allgemeinen davon ausgegangen werden kann, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

Die Untersuchung ergab, dass durch die wesentlichen gewerblichen Geräuschquellen Aldi-Kundenparkplatz und Mitarbeiterparkplatz Firma Novelis ehem. Alcan die Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Maßnahmen sind daraus resultierend nicht erforderlich.

Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen der öffentlichen Verkehrswege wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Werten für die Tageszeit 59 dB(A) und Nachtzeit 49 dB(A) zu Grunde gelegt, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist.

Die errechneten Beurteilungspegel von Straßen- und Schienenverkehr wurden mit den Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten verglichen.

Daraus ergab sich für die Straßenverkehrsgerausche, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die Orientierungswerte tagsüber und nachts eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte werden nur im südlichsten Bereich des Plangebietes tags und nachts überschritten.

Sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte wurden von den Schienenverkehrsgerauschen überschritten. Tagsüber wird der Orientierungswert im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Am südlichsten Punkt im Plangebiet wird auch tagsüber der Immissionsgrenzwert überschritten.

Alle vorgenannten Überschreitungen erfordern Schallschutzmaßnahmen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Bahntrasse sind im vorliegenden Fall aufgrund der topographischen Lage nicht sinnvoll, da die Wohnhäuser deutlich höher liegen als die Bahntrasse. Die südlichen Fassaden des südlichen Plangebietes sind dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109 zuzuordnen:

- Für die Wohnhäuser der ersten Baureihe sollten lärmschützende Grundrisse vorgesehen werden. Dabei befinden sich Fenster zu Schlafzimmern und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Seite. An der lärmzugewandten Seite sollten nur Fenster zu Funktionsräumen wie Küche, Diele oder Bad eingebaut werden.
- Alternativ bieten hier Fenster der Schallschutzklasse 4 einen ausreichenden Schallschutz, wenn die übrigen Wand – und Dachflächen konstruktiv so hergestellt werden, dass das erforderliche Schalldämmmaß von $R'_{w} \geq 55$ dB erreicht wird.
- Für die übrigen Fassaden und die Wohnhäuser des mittleren Bereiches des Plangebietes ist die Schallschutzklasse 3 und für die übrige Bebauung die Schallschutzklasse 2 ausreichend.

Die genannten Maßnahmen bieten dann einen ausreichenden Schallschutz, wenn die

übrigen Wand- und Dachflächen konstruktiv das vorgenannte Schalldämmmaß erfüllen und der Fensteranteil nicht wesentlich größer als ca. 50% ist.

Schallschutzfenster sind nur dann wirksam, wenn sie geschlossen sind. Eine ausreichende Lüftung lässt sich tagsüber durch Stoßlüftung, d. h. durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster erreichen. Für Schlafräume ist dies aus nahe liegenden Gründen nicht zumutbar; hier ist zum Luftaustausch eine Dauerlüftung erforderlich. Für Schlafräume sollte daher eine schallgedämpfte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden, wenn der Beurteilungspegel nachts größer als 45 dB(A) ist. Auf eine schallgedämpfte Zuluftanlage kann laut Gutachter verzichtet werden, wenn eine Belüftung der Räume durch andere Maßnahmen unter Berücksichtigung des Lärmschutzes sichergestellt werden kann.

Der südliche, mittlere und nördliche Bereich wurden mit den entsprechenden Festsetzungen auf der Basis des Gutachtens in das Plangebiet des Bebauungsplanes übernommen und festgesetzt.

Da in einer Firma, 150 m südlich des geplanten Wohngebietes, Anlagen betrieben werden, die nach dem Abstandserlass in Abstandsklasse IV mit einem Abstand von 500 m klassifiziert sind, wurde auf Anregung des Umweltamtes Hagen ein ergänzendes Geräuschgutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die bereits ermittelten Immissionswerte durch die dort betriebenen Anlagen keine zusätzlichen Belastungen erfahren.

5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Umweltprüfung

Dieser Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23.07.2002 durchgeführt. Gemäß § 2a BauGB i. v. m. Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, da die versiegelbaren Grundflächen nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegen.

Eine Umweltprüfung (UP) wird nicht durchgeführt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan noch nach übergeleitetem, altem Planungsrecht aufgestellt wird

Die landschaftliche und ökologische Situation des Plangebietes ist im landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich dargelegt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das heimische Energieversorgungsunternehmen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Plettenberg. Ebenso wird die Grundversorgung mit Löschwasser aus diesem Netz sichergestellt

Die Versorgung des Gebietes mit Gas wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

6.2 Entsorgung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden über einen Mischwasserkanal der Kläranlage in Plettenberg Ohle zugeleitet.

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) soll in den Kanal eingeleitet werden, da zu befürchten ist, dass das Wasser im Falle der Versickerung bei dem jeweiligen Unterlieger oder in den Straßenböschungen austritt.

Dies wird aufgrund der dargelegten Befunde und der damit verbundenen Risiken, die Ergebnis des Gutachtens „hydrologische Untersuchungen zur allgemeinen Beurteilung der Durchlässigkeit des Untergrundes im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung anfallenden Niederschläge innerhalb des B-Plangebietes Nr. 107, Ölmühle in Plet-

tenberg Ohle“ waren, untermauert.

Das Niederschlagswasser im Trennsystem einem Vorfluter zuzuführen ist technisch nicht durchführbar.

Der Abfall wird durch Anschluss an die öffentliche Abfuhr vom Zweckverband für Abfallbeseitigung, Sitz Iserlohn, dessen Mitglied die Stadt Plettenberg ist, eingesammelt und zum Müllheizkraftwerk Iserlohn transportiert. In dieser Entsorgungsanlage übernimmt der Märkische Kreis die ordnungsgemäße Beseitigung.

Zur Abfallverwertung und -vermeidung befinden sich westlich des Plangebietes an der Straße “Am Friedhahn“ und südöstlich des Plangebietes in der Südstraße Depotcontainer zur getrennten Erfassung von Glas und Papier sowie für kompostierbare Grünabfälle.

Stoffe wie Weißblech, Kunststoffe und Verbundmaterialien werden gesondert gesammelt und dem Dualen System zugeführt.

6.3 Bodenaushub und Bauschutt

Die Bebauung der Fläche erfordert die Nivellierung des Geländes und somit die Aufnahme des Bodens bzw. die Aufschüttung des Geländes. Reliefveränderungen sind nur in dem Maße zulässig, wie sie der ordnungsgemäßen Nutzung der Fläche dienen. Soweit möglich ist Bodenaushub vor Ort wieder einzubauen. Kann der Boden nicht auf dem Grundstück eingebaut werden, so ist er einer ordnungsgemäßen weiteren Verwendung oder einer Bodendeponie zuzuführen. Der Verbleib des Aushubmaterials ist nachzuweisen.

Bauschutt ist ebenfalls der Deponie zuzuführen.

6.4 Altlasten, Bergbau

Belastete Bereiche (Altlastenflächen) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) sind innerhalb des Planbereiches nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Das Plangebiet wird von dem Bergwerksfeld „Agnes, verliehen auf Eisenerz, überdeckt. Die Aufrechterhaltung des Bergwerkseigentums bescheinigt das Landesoberbergamt Dortmund der Wintershall AG, Postfach 1265, 49403 Barnsdorf, mit Bestätigungsurkunde vom 04.08.1987, Az. 02.2.4-4483-1-1

Wintershall kann zur Zeit nur bestätigen, dass seitens Wintershall kein Bergbau umgegangen ist. Bergbauaktivitäten von Rechtsvorgängern der Wintershall sind Wintershall gegenwärtig nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Geländeerschließung und Bebauung irgendwelche Hinweise auf alte bergbauliche Tätigkeiten ergeben, ist das Bergamt zu verständigen.

7. Kampfmittelfreiheit

Ein Bereich, ca. 250 m östlich des Plangebietes, war im 2. Weltkrieg Bombenabwurfgebiet. Im Plangebiet selbst haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kampfhandlungen stattgefunden.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §§ 1 und 1a BauGB, den Bestimmungen des § 21 BNatSchG und den §§ 4 ff LG NW ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom

Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, wird der Eingriff in den Naturhaushalt näher erläutert, bilanziert und detaillierte Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt entsprechend der Zuordnungsfestsetzung. Da mit den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kein Ausgleich erzielt wird, wurde dem Plangebiet eine Ersatzmaßnahme aus dem Öko-Konto der Stadt Plettenberg zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die unter der Bezeichnung „E 14 Hestenberg“ aufgenommene Waldbaumaßnahme, die bereits im Jahr 2000 umgesetzt wurde.

Die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen pG 1 bis 3 sind dem Baulandeingriff zugeordnet. Die Teilmaßnahme pG 1 „Straßeninsel“ ist dem Eingriff Straßenbau zugeordnet. Die Maßnahme „E 14 Hestenberg“ des Öko-Kontos wird mit 38.271 Wertpunkten für den Baulandeingriff und 18.606 Wertpunkten für den Eingriff durch den Straßenbau belastet.

Alle Maßnahmen, einschließlich der Pflanzung der Schutzhecke werden von der Stadt Plettenberg im Zuge der Erschließung umgesetzt. Die Maßnahmenflächen pG 1 und pG 2 werden nach einer dreijährigen Entwicklungspflege in die Obhut der Grundstückseigentümer übertragen.

Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich betragen 3,86€ je qm Bauland.

Weitere Aussagen zum Eingriffstatbestand sind dem landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht zu entnehmen.

9. Durchführung

9.1 Grunderwerb

Die zur Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücksflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Plettenberg. Die Restflächen sollen freihändig erworben werden. Ist eine gütliche Einigung nicht möglich, kann ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden.

9.2 Kosten und Finanzierung

A. Äußere Erschließung

B 236 – Ölmühle - Friedhahn

| | |
|----------------------|-----------|
| Straßenbau | 310.000,- |
| Brücke über die Bahn | 590.000,- |
| Grunderwerb. | 40.000,- |

| | |
|-------|-----------|
| Summe | 940.000,- |
|-------|-----------|

B. Innere Erschließung

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Verlängerung Hasentanz u. Schattweg | 262.000,- |
| Entwässerung | 112.000,- |
| Grunderwerb | 45.000,- |

| | |
|-------|-----------|
| Summe | 419.000,- |
|-------|-----------|

C. Planfeststellungsverfahren für die Änderungsmaßnahmen am privaten Gleisanschluss der Firma Novelis

| | |
|--------|-------------|
| | 90.000,- |
| Gesamt | 1.449.000,- |

Die vorgenannten Kosten sind geschätzt.

Die geplanten Maßnahmen für den Brückenbau werden auf der gesetzlichen Grundlage des Eisenbahnkreuzungsgesetzes durchgeführt. Danach erfolgt die Finanzierung in Form einer Kostenteilung zwischen Bund, Bahn und Stadt. Für den städtischen Anteil können Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz beantragt werden. Der derzeitige Fördersatz für die Stadt beträgt 65%. Die Erschließung wird im Übrigen durch die Erhebung von Beiträgen finanziert.

9.3 Verwirklichung

Die Verwirklichung erfolgt sobald die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind.