

HAGEN

Stadt der FernUniversität

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1/22 (709)
GEWERBEGEBIET UNTERBERCHUM**

TEIL A – STÄDTEBAU



Bearbeitungsstand: Beteiligung 3.2 und 4.2; Datum: 03.05.2024

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

INHALTSVERZEICHNIS

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3	PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	2
3.1	Regionalplanung	2
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
3.3	Darstellungen und Festsetzungen im Landschaftsplan	3
3.4	Bestehendes Planungsrecht	3
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
5	FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	überbaubare Grundstücksfläche	5
6	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	5
6.1	DACHGESTALTUNG	5
6.2	WERBEANLAGEN	5
7	BEGRÜNUNG	5
7.1	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	6
7.2	Grünfläche	6
7.3	DACHBEGRÜNUNG	6
8	VERKEHR/ERSCHLIEßUNG	7
8.1	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	7
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
9	VER- UND ENTSORGUNG	8
9.1	Strom- und Wasserversorgung	9

9.2 Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	9
9.2.1 Entwässerungstechnische Erschließung.....	9
9.2.2 Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz.....	9
9.2.3 Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlichem Regenwasserabfluss.....	10
10 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	10
11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	10
11.1 Autobahn BAB 45	10
11.2 Verbandsstraße L674	11
11.3 Landschaftsschutzgebiet	11
12 LEITUNGEN	11
12.1 Hochspannungsfreileitungen	11
12.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	15
12.3 FERNGASLEITUNGEN	15
13 NUTZUNG VON SOLARENERGIE	16
14 UMWELTBELANGE	17
14.1 Umweltbericht / Eingriffsausgleichsbilanzierung	17
14.2 Artenschutz	18
14.3 BODENSCHUTZ	20
14.4 LÄRMSCHUTZ	21
14.5 KAMPFMITTELBELASTUNG	22
14.6 Hochwasserrisiko	22
15 Denkmalschutz	23
16 FLÄCHENBILANZ	25
17 GUTACHTEN	25

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum liegt im Stadtbezirk Hohenlimburg, in der Gemarkung Berchum, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 319, 553, 554, sowie teilweise die Flurstücke 716, 781, 799, 651, 776 und 777. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Verbandsstraße, östlich wurde das Feuerwehrgerätehaus Berchum-Garenfeld errichtet. Westlich verläuft die Lennetalbrücke der BAB 45, welche die Straße Unterberchum kreuzt. Südöstlich des Plangebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an. Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha.

Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes Unterberchum wurde zuletzt als Lagerplatz für die Bauarbeiten an der benachbarten Lennetalbrücke genutzt und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Infolge der Zusammenlegung mehrere Sportplätze wurde der Sportplatz Unterberchum aufgegeben. Im Bereich der ehemaligen Umkleidekabinen wurde bereits das Feuerwehrgerätehaus Berchum-Garenfeld errichtet. Die übrige Fläche des Sportplatzes soll zukünftig gewerblich genutzt werden und sich an südöstlich bestehende Gewerbenutzung anschließen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der gewerblichen Prägung der Umgebung und der Festlegung als Bereich für gewerbliche Nutzung im Regionalplan soll der aufgegebenen Sportplatz zukünftig gewerblich genutzt werden.

Die Fläche wurde zuletzt als Lagerplatz für die Bauarbeiten an der benachbarten Lennetalbrücke der BAB 45 genutzt. Bei der zukünftigen Gewerbefläche handelt es sich überwiegend um die Stellplätze und das Spielfeld der ehemaligen Sportstätte. Die in den Randbereichen verlaufenden Gräben und Bachläufe sollen erhalten bleiben. Die derzeitige Erschließung über die Baustraße parallel zur Lennetalbrücke wird nach Beendigung der dortigen Bauarbeiten rückgebaut. Zukünftig soll die Fläche wieder über die ursprüngliche Erschließung an die Straße Unterberchum angeschlossen werden. Im Plangebiet sind zwei Hochspannungstrassen und Gasfernleitungen zu berücksichtigen. Zudem ergeben sich durch die benachbarte Autobahn Zonen mit Nutzungseinschränkungen.

3 PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Der Bebauungsplan Nr. 1/22 (706) Gewerbegebiet Unterberchum wird als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt.

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Ruhr legt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest.

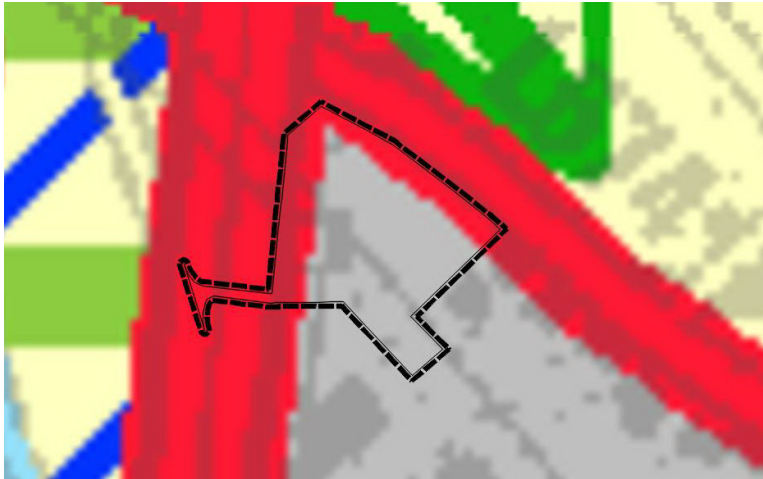


Abb. 1: Regionalplan Ruhr

3.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Somit ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Darstellung zu gewerblicher Baufläche zu ändern. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die Teiländerung Nr. 117 Unterberchum zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagen durchgeführt.



*Abb. 2 FNP zu ersetzende Fassung**FNP übergearbeitete Fassung*

3.3 DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN IM LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Hagen liegt das Plangebiet im Randbereich des Schutzgebietes Lenne-Niederung 1.2.2.13. Im westlichen Teil des Plangebiets steht ein kleiner Bereich unter Landschaftsschutz. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Sport- und Stellplatzfläche liegt außerhalb der Schutzzuweisungen. Im Bereich der geplanten Erschließung wird das Landschaftsschutzgebiet geringfügig in Anspruch genommen.

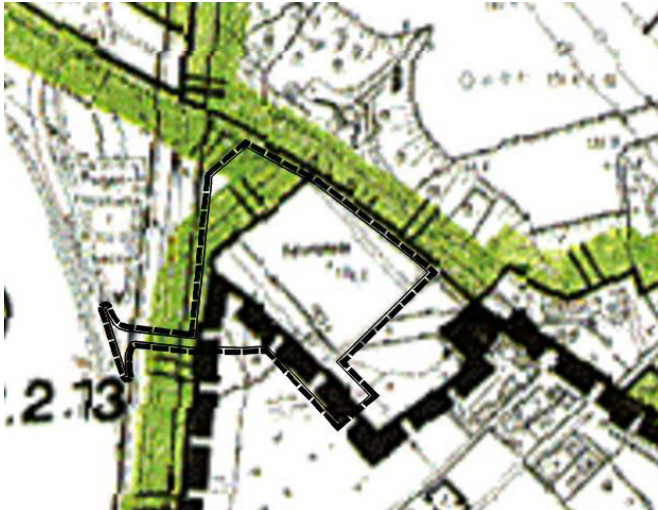


Abb. 3: Landschaftsplan Hagen

3.4 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Knappheit an Gewerbeflächen auf Hagener Stadtgebiet soll der aufgegebene Sportsplatz Unterberchum einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da dies auch der regionalplanerischen Festlegung der Fläche entspricht.

Die Planung sieht vor, insbesondere die Flächen des ehemaligen Spielfeldes und die Stellplätze gewerblich zu nutzen. Auf den angrenzenden naturräumlichen Flächen, die teils von Bachläufen und Gräben geprägt sind bzw. unter Landschaftsschutz stehen, bleibt eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen.

5 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden wesentliche Vorgaben zur städtebaulichen Gestaltung gemacht. Die Festsetzungen nehmen dabei Bezug auf die umliegende gewerbliche Bebauung, sodass sich die Planung ohne wesentliche negative Auswirkungen in die

Umgebung einfügt. Ferner soll aber auch eine ausreichende bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht und zu einem gewissen Grad Baufreiheit gewährleistet werden.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt und dient, auch aufgrund der benachbarten Wohnbebauung, vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Im Hinblick auf das zulässige Nutzungsspektrum erfolgen Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen entsprechen aufgrund der Erschließungssituation nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach Abs. 3 werden Vergnügungsstätten aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, was dem gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Maß der Grundstücksausnutzung in GE- und GI-Gebieten entspricht.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (GH max.). Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze in m über Normalhöhennull (NHN) bezieht sich auf die Oberkante eines Gebäudes (First bzw. Oberkante Attika bei Flachdach). Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Ziel der im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen ist es, den Betrieben einen ausreichenden Spielraum bei der Ansiedlungsplanung entsprechend ihren funktionalen Anforderungen zu gewähren. Aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden Freileitungen sind zudem Beschränkungen der baulichen Höhe zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe bietet hier noch ausreichend Raum.

5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und definieren so die mögliche Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich auf der ehemaligen Sportplatzfläche. Aufgrund der zu berücksichtigenden Abstände und von Bebauung freizuhaltenen Bereichen im Umfeld der Freileitungsmasten bleibt im übrigen Plangebiet wenig Raum für eine bauliche Nutzung. Im westlichen Teil des Baufeldes wird der Bereich ausgespart, für den bei einem Hochwasser HQextrem ein Überschwemmungsrisiko besteht, sodass für die mögliche Bebauung kein Risiko besteht.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Es werden weitere gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) zur Gestaltung gemacht.

6.1 DACHGESTALTUNG

Es wird festgesetzt, dass in den GE-Gebietsflächen im Plangebiet ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig sind. Mit den festgesetzten flach geneigten Dächern lassen sich die auf den GE-Gebietsflächen errichteten Gebäude besser in die gewerblich geprägte Umgebung einfügen. Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird zugleich die Voraussetzung geschaffen, dass auf den im Plangebiet entstehenden Gewerbe- und Industriehallen Photovoltaik-Module sowie Dachbegrünung realisiert werden können. Flachdächer ermöglichen darüber hinaus eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen, die die Leistung von Photovoltaikmodulen erhöht und damit durch den effizienten Einsatz regenerativer Energien zum Klimaschutz beiträgt.

6.2 WERBEANLAGEN

Um den Grünbereich des Plangebietes von Werbeanlagen freizuhalten ist die deren Errichtung auf die gewerbliche Baufläche beschränkt. Hierbei sind die Rahmenbedingungen der Straßenbaulastträger sowie der Leitungsbetreiber zu berücksichtigen. (Siehe Kapitel 11 u. 12)

7 BEGRÜNUNG

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrünung, zu Gehölzpflanzungen und zur Dachbegrünung dienen vorrangig dem Klimaschutz, der Klimafolgenanpassung und dem

Artenschutz. Über die Festsetzungen zur Begrünung können die Eingriffe durch die Planung abgemildert werden. Des Weiteren soll durch die Begrünung im Plangebiet ein Übergang zu den benachbarten naturräumlichen Bereichen geschaffen werden.

Die Anpflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

7.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

In den Randbereichen des Plangebiets, im Besonderen im Übergang zu den vorhandenen Bachläufen und Gräben, sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geplant um eine Abgrenzung zu den benachbarten naturräumlichen Bereichen zu schaffen.

Die Pflanzmaßnahmen dienen vor allem auch dem Klimaschutz. Die Gehölzpflanzungen können kompensatorische kleinklimatische Auswirkungen haben. Ferner werden durch die Gehölzpflanzungen Lebensräume, insbesondere für Vögel, geschaffen.

Bei den Bepflanzungen sind die Restriktionen durch die vorhandenen Gas- und Freileitungen zu berücksichtigen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

7.2 GRÜNFLÄCHE

Die im westlichen Bereich des Plangebiets liegende Grünfläche befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietes Lenne-Niederung 1.2.2.13. Dieser Bereich bleibt von den Planungen unberührt und das Schutzgebiet somit erhalten. Zwischen dem Schutzgebiet und der geplanten gewerblichen Nutzung befindet sich eine keilförmige Grünfläche, die sich zur geplanten Erschließung aufweitet. Diese wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzbestände mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen, die wasserführenden Gräben, und Feuchtwiesen sollen erhalten bleiben und als Puffer zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der gewerblichen Nutzung dienen.

7.3 DACHBEGRÜNUNG

Im Gewerbegebiet sind die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge. Mindestens 50 % der Dachfläche ist zu begrünen.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffs der Planung in Natur und Landschaft sowie der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes.

Die Verdunstung (Evapotranspiration) auf den begrüneten Dachflächen bewirkt Kühlungseffekte in den Gebäuden und der Umgebungsluft, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirkt. Zudem halten Dachbegrünungen die Temperaturen auf dem Dach niedrig, wodurch sich die Leistung von Photovoltaikmodulen in Kombination mit Dachbegrünungen erhöht. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes und dem Hochwasserschutz dient.

8 VERKEHR/ERSCHLIEßUNG

8.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird über die Straße Unterberchum an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Hierzu erfolgt der Ausbau des Verbindungsweges, der den Stellplatz des ehemaligen Sportplatzes an die Straße Unterberchum angeschlossen hat. Da diese durch die Autobahnbrücke der BAB 45 überspannt wird, wird die Erschließung als öffentlich-rechtlich gewidmete Straße geführt. Um möglichst wenig Raum unter dem Brückenbauwerk einzunehmen, ist die geplante Erschließung zwingen rechtwinklig zu errichten. Die Straße Unterberchum ist über einen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage an die Verbandsstraße angebunden. Ein direkter Anschluss an die Verbandsstraße wurde seitens des Straßenbaulastträger Straßen NRW abgelehnt. Zudem fordert die Autobahn GmbH eine zweite Erschließungsmöglichkeit. Diese zweite Bedarfszufahrt ist ausschließlich für den Fall vorgesehen, dass die eigentliche Anbindung zur Straße Unterberchum, aufgrund von Instandsetzungsarbeiten, vorübergehend kurzzeitig gesperrt werden muss. Da eine direkte Anbindung an die Verbandsstraße nicht möglich ist und eine Anbindung an die Notausfahrt des Feuerwehrgerätehauses eine unnötige weitere Versiegelung und Nutzung naturräumlicher Fläche, die Kreuzung eines Bachlaufes sowie die Nutzung eines Fremdgrundstückes bedeutet, wird diese Bedarfszufahrt im Bereich der Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus angesiedelt.

Der geplante Ausbau der Erschließung umfasst eine 6,5 m breite Fahrbahn und einen einseitigen Fußweg mit 1,65 m Breite. Zu berücksichtigen ist die Kreuzung eines Bachlaufes sowie

einer Ferngastrasse. Zudem wird eine öffentliche Wendemöglichkeit für LKW bis 7,5t festgesetzt und die Straße entsprechend beschildert.

Die derzeitige, zeitlich begrenzte Erschließung über eine Baustraße wird nach Beendigung der Bauarbeiten an der Brücke der BAB 45 wieder rückgebaut.

Der Bereich entlang der Verbandsstraße sowie der Erschließungsstraße wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um weitere Zufahrten auf das Gelände zu verhindern.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der gewerblichen Baufläche zu errichten und zu begrünen.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplangebietes 1/22 Gewerbegebiet Unterberchum auf den Knotenpunkt Verbandstraße/Villigster Straße/Unterberchum dargestellt und leistungstechnisch bewertet. Für das Plangebiet werden gutachterlich insgesamt 211 Kfz-Fahrten/d respektive 16 Kfz-Fahrten/h in der netzbezogenen Morgenspitze und 18 Kfz-Fahrten/h in der netzbezogenen Nachmittagsspitze prognostiziert. Der Knotenpunkt Verbandstraße/Villigster Straße/Unterberchum wickelt die prognostizierten Verkehre in den untersuchten Spitzenstunden insgesamt leistungsfähig ab. In der Morgenspitzenstunde wird eine Qualitätsstufe B erreicht, in der Nachmittagsspitzenstunde eine Qualitätsstufe C. Die Qualitätsstufen des Planfalles entsprechen unverändert denen des Nullfalles. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante

8.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 521 und 538 an der Haltestelle Gossmann, in ca. 500 m Entfernung an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Buslinien 521 (Berchum/Westerbauer Bf) und 538 (Oberrahmer/Herdecke Mühlenstr.) verkehren Werktags stündlich. Der Nachtbus NE5 (Garenfeld Mitte) fährt werktags und am Wochenende in den späten Abendstunden und nachts einmal in der Stunde.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Für ein neues Plangebiet ist die Erschließung an das Strom-, Gas- und Wassernetz sicherzustellen. Neben der Versorgung ist auch der Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser festzulegen.

9.1 STROM- UND WASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen werden die bestehenden Netze ausgebaut. Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

9.2 ABWASSERBESEITIGUNG UND UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

9.2.1 ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Fley. Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über das anliegende Gewässer erfolgen. Um das Gewässer nicht zusätzlich zu belasten, wird die Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss des Gebiets von 10 l/s*ha beschränkt und das erforderliche Rückhaltevolumen nach DWA Regelwerk A117 ermittelt. Die Niederschlagswasserbeseitigung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zur Schmutzwasserableitung wird ein Schmutzwasserkanal erstellt, der das Bebauungsplangebiet mit dem Mischwasserkanal westlich der Autobahnbrücke A45 verbindet. Der Schmutzwasserkanal wird durch die öffentliche Zufahrtsstraße verlegt.

9.2.2 ALLGEMEINER HINWEIS ZUM ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Die öffentlichen Entwässerungssysteme werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Hierbei werden je nach Bebauung und Schutzgütern intensive Regenereignisse zugrunde gelegt, bei denen das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Bei den zunehmend außergewöhnlichen Starkregenereignissen werden die Belastungsgrenzen der Kanalisation kurzfristig zum Teil erheblich überschritten. Dies kann zu einer oberflächigen Überflutung von öffentlichen Straßen, Plätzen, Privatgrundstücken etc. führen. Aus diesem Grund wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c) BauGB zum Schutz von Leben und Gütern vor Überflutungsgefahren festgesetzt, dass bei Neu- und Umbauten alle Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Fenster) 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen müssen. Können die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR (WBH) vorgenommen werden.

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.).

Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert. Weitere Informationen sind der Homepage des Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR (WBH) zu entnehmen.

9.2.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR OBERFLÄCHIGEM REGENWASSERABFLUSS

Die Fließwegekarte des WBH stellt bei Starkregenereignissen auf der Grundlage der Topografie Fließwege auf der Oberfläche dar. Sie berücksichtigt nicht die Auslastung der Kanalisation, zeigt jedoch die möglichen Fließwege auf. Die Fließwegekarte (Stand Dezember 2014) ist im Downloadbereich der Grundstücksentwässerung der WBH-Homepage zu finden.

Als weitere Maßnahme des Überflutungsschutzes sind innerhalb des Baugebietes die Oberkanten Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss mindestens 20 cm über den Oberkanten der angrenzenden, dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße auszubilden. Hierdurch soll die Gefährdung der geplanten Bebauung bei Starkregen durch oberflächige Regenwasserabflüsse zusätzlich minimiert werden.

10 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Schutzstreifen zweier über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen und Gasfernleitungen werden durch Geh-Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreiber gesichert um die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten und die im Bereich der Schutzstreifen herrschenden Rahmenbedingungen zu verdeutlichen.

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

11.1 AUTOBAHN BAB 45

Gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 ist die Errichtung von Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einem Abstand von 40 m zur Bundesautobahn untersagt. In einer Entfernung von bis zu 100 m zur Bundesautobahn ist bei Baugenehmigungen die Zustimmung der Autobahn GmbH erforderlich. Innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Im restlichen Bereich der 100

m - Beschränkungszone bedürfen alle Werbeanlagen der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Werbungsanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können (Augenhöhe LKW) sind nicht zulässig. Grundsätzlich dürfen sämtliche Werbeanlagen, auch an Pylonen oder Gittermasten, eine maximale Höhe von 130 m ü. NN nicht überschreiten. Für sämtliche Beleuchtungsanlagen, auch Flutlichtanlagen, ist die maximal Leuchtpunkthöhe auf 124 m ü. NN zu begrenzen.

11.2 VERBANDSSTRAÙE L674

Baugenehmigungen längs einer Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen gemäß § 25 StrWG NRW einer Zustimmung der Straßenbaubehörde. Zudem sind Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Landesstraßen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Grundsatz nicht erwünscht und erfordert eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers.

11.3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Hagen liegt das Plangebiet im Randbereich des Schutzgebietes Lenne-Niederung 1.2.2.13. Im westlichen Teil des Plangebiets steht ein kleiner Bereich unter Landschaftsschutz. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Sport- und Stellplatzfläche liegt außerhalb der Schutzzuweisungen. Das Schutzgebiet wurde gemäß den Abgrenzungen des Landschaftsplans in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde übernommen.

12 LEITUNGEN

12.1 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Über das Plangebiet verlaufen die 110kV Hochspannungsfreileitungen Volme 1/3 und Oege 1/2, in deren Schutzstreifen die Nutzung nur eingeschränkt möglich ist:

Bedingungen für den Einsatz von Baugeräten und für die Ausführung von Bauarbeiten im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Volme 1/3 im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung der Masten 9 und 11

1. Die Bauausführung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen muss mit größter Vorsicht erfolgen. Dieses gilt auch, wenn die Freileitungen lediglich unterfahren werden. Unsere Anlagenteile wie Mastkonstruktionen, Fundamente, Erdungsanlagen usw. dürfen nicht beschädigt werden.
2. Die Schutzstreifenbreiten unserer Freileitungen betragen:
 - **16,5 m** von der Leitungssachse aus nach beiden Seiten gemessen
3. Die Schutzstreifengrenzen sind in der Örtlichkeit durch rote Pfähle und Warnschilder kenntlich zu machen, damit die Gefahrenbereiche zu erkennen sind.
- 4.
5. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9n, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kipp-

fahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **135,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **133,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.

6. Ausleger, Teleskoparm usw. sind elektrisch oder mechanisch so zu sichern, dass auch bei menschlichem Versagen die unter Punkt 4 genannten maximal zulässigen Höhen nicht überschritten werden können. Drahtseile sind durch Anbringen von Sicherheitsbügeln zu sichern, sodass ein Hochschwingen der Drahtseile bei einem Seilriss nicht möglich ist.
7. Gerüststangen und Arbeitsgeräte müssen so gesichert transportiert werden, dass ein Eindringen in den Gefährdungsbereich ausgeschlossen werden kann.
8. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass jegliche weitere Annäherung (bei Überschreitung der zulässigen Arbeitshöhen) an die Freileitungen mit Lebensgefahr verbunden ist und lehnen daher die Haftung für sämtliche Schäden, die durch Annäherung entstehen könnten, hiermit ab. Die bauausführenden Firmen müssen wir für sämtliche Schäden haftbar machen, die an unseren Freileitungen entstehen könnten; ebenso für Schäden, die einem Dritten durch eine durch Annäherung defekt gewordene Freileitung zugefügt werden könnten.
9. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns ein- gereichten Antragsunterlagen hervorgehen, sind nicht gestattet.
10. Die Anpflanzung von Bewuchs ist bis auf die Höhe von **10,00 m** über E.O.K gestattet.
11. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit unserer Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 rechtzeitig ein Termin für eine Streckenbegehung zu vereinbaren. Der Beginn der Arbeiten ist rechtzeitig bekannt zu geben.
12. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die v. g. Bedingungen vom Bauherrn und den bauausführenden Firmen schriftlich anerkannt bei uns vorliegen.
13. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

Bedingungen für die Errichtung von Bauwerken im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Volme 1/3 im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung der Masten 9 und 11

1. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die nachfolgenden Bedingungen vom Bauherrn bzw. Eigentümer schriftlich anerkannt sind.
2. Der Baukörper im Bereich des Masten-Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9n, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, darf eine Höhe von **131,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Der Baukörper im Bereich des Masten-Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, darf eine Höhe von **130,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.
3. In einer Fläche von 30 * 30 m, um den Mittelpunkt der Freileitungsmasten Nr. 9, 10 und 11, dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.
4. Das im Schutzstreifen der v. g. Freileitung geplante Bauvorhaben muss lt. der zz. gültigen DIN/VDE-Vorschrift 0210 eine gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige Dacheindeckung nach DIN 4102 erhalten.
5. Sämtliche Metallkonstruktionen und Metalldächer sind entsprechend den VDE-Vorschriften zu erden.
6. Die Aufstellung von Garten- und Gerätehäusern ist im Schutzstreifen ohne unser Einverständnis nicht gestattet.
7. Im Schutzstreifen dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.
8. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns eingereichten Antragsunterlagen hervorgehen, bedürfen unserer besonderen Genehmigung
9. Das Grundstück muss uns auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
10. Bei Bedarf behält sich ENERVIE Vernetzt das Recht vor, sämtliche Baukörper dieses Bauvorhabens vorübergehend zu entfernen. Hiergegen können vom Bauherrn bzw. Eigentümer keine Einwendungen erhoben werden. Finanzielle Aufwendungen entstehen dem Eigentümer hierbei nicht.
11. Bei den Arbeiten in der Nähe der unter Spannung stehenden Leiterseilen ist die Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmitte“ DGUV Vorschrift 3 der

- Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medizinerzeugnisse (BG ETEM) zu beachten. Die in der VDE 0105, Teil 1, vorgeschriebenen Schutzabstände müssen auf jeden Fall eingehalten werden.
12. Der Einsatz von Baumaschinen wie Baukräne, Bagger, Planiertrauben, Kippfahrzeuge usw. ist im Schutzstreifen ohne unsere besondere Zustimmung nicht gestattet.
 13. Im Schutzstreifen dürfen nur niedrigwachsene Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die voll ausgewachsen eine Höhe von 10,00 m über E.O.K nicht überschreiten.
 14. Bäume sind in einem so großen Abstand zu den Leiterseilen anzupflanzen, dass der umfallende Baum im Endauswuchs die Leiterseile nicht berühren kann.
 15. Vor Baubeginn ist unsere Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 zu verständigen.
 16. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist schriftlich anzuzeigen. Eine Bescheinigung eines Öffentl. best. Verm.-Ing. über die Einhaltung der von uns angegebenen Mindestmaße und maximale Bauhöhe mit Angabe des Höhenanschlussbolzens ist beizufügen.
 17. Der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr verzichtet auf alle Ersatzansprüche für Schäden durch Witterungseinflüsse, z. B. durch von Seilen abfallenden Raureif, die an bzw. in den Gebäuden entstehen könnten.
 18. Sofern durch den Bau bzw. das Vorhandensein des im Schutzstreifen errichteten Bauwerkes Schäden an unserer Leitung entstehen, verpflichtet sich der Eigentümer, die Kosten zu übernehmen, die zur Behebung des Schadens aufgewendet werden müssen, gleichgültig, ob der Schaden unverschuldet oder verschuldet hervorgerufen wurde. Der Eigentümer bzw. Bauherr verpflichtet sich zum Abschluss entsprechender Versicherungen.
 19. Entsteht infolge Nichtbeachtung v. g. Bedingungen oder Auflagen - auch für die Zukunft - ein Schaden, verpflichtet sich der Eigentümer bzw. Bauherr, sämtlichen hieraus entstehenden Schaden dem Geschädigten zu ersetzen und ENERVIE Vernetzt von allen etwigen gegen sie geltend gemachten Schadenersatzansprüchen - gleich welcher Art - freizustellen. Auf eigene Schadenersatzansprüche gegen Mark-E wird in diesen Fällen verzichtet.
 20. Der Bauherr bzw. Eigentümer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auch in Zukunft die Bedingungen und Auflagen beachtet und eingehalten werden.
 21. Sollte das Objekt verkauft werden, so muss auch der Erwerber diese „Bedingungen“ ebenfalls einhalten und anerkennen.
 22. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

Bedingungen für den Einsatz von Baugeräten und für die Ausführung von Bauarbeiten im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Oege 1/2 im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung der Masten Nr. 9 und Nr. 11.

1. Die Bauausführung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen muss mit größter Vorsicht erfolgen. Dieses gilt auch, wenn die Freileitungen lediglich unterfahren werden. Unsere Anlagenteile wie Mastkonstruktionen, Fundamente, Erdungsanlagen usw. dürfen nicht beschädigt werden.
2. Die Schutzstreifenbreiten (von der Leitungsachse aus nach beiden Seiten gemessen) unserer Freileitungen betragen:
 - Flurstück 553: **16,0 m**
 - Flurstück 554: **16,0 m**
 - Flurstück 779: **16,0 m**
 - Flurstück 781: **16,5 m**
3. Die Schutzstreifengrenzen sind in der Örtlichkeit durch rote Pfähle und Warnschilder kenntlich zu machen, damit die Gefahrenbereiche zu erkennen sind.
4. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9 auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781** dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **140,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11 auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781** dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **131,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.
5. Ausleger, Teleskoparm usw. sind elektrisch oder mechanisch so zu sichern, dass auch bei menschlichem Versagen die unter Punkt 4 genannten maximal zulässigen Höhen nicht über-

- schritten werden können. Drahtseile sind durch Anbringen von Sicherheitsbügeln zu sichern, dass ein Hochschwingen der Drahtseile bei einem Seilriss nicht möglich ist.
6. Gerüststangen und Arbeitsgeräte müssen so gesichert transportiert werden, dass ein Eindringen in den Gefährdungsbereich ausgeschlossen werden kann.
 7. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass jegliche weitere Annäherung (bei Überschreitung der zulässigen Arbeitshöhen) an die Freileitungen mit Lebensgefahr verbunden ist und lehnen daher die Haftung für sämtliche Schäden, die durch Annäherung entstehen könnten, hiermit ab. Die bauausführenden Firmen müssen wir für sämtliche Schäden haftbar machen, die an unseren Freileitungen entstehen könnten; ebenso für Schäden, die einem Dritten durch eine durch Annäherung defekt gewordene Freileitung zugefügt werden könnten.
 8. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns eingereichten Antragsunterlagen hervorgehen, sind nicht gestattet.
 9. Die Anpflanzung von Bewuchs ist bis auf die Höhe von **10,00 m** über E.O.K gestattet.
 10. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit unserer Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 rechtzeitig ein Termin für eine Streckenbegehung zu vereinbaren. Der Beginn der Arbeiten ist rechtzeitig bekannt zu geben.
 11. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die v. g. Bedingungen vom Bauherrn und den bauausführenden Firmen schriftlich anerkannt bei uns vorliegen.
 12. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

Bedingungen für die Errichtung von Bauwerken im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungs-Freileitung Oege 1/2 im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung der Masten Nr. 9 und Nr. 11.

1. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die nachfolgenden Bedingungen vom Bauherrn bzw. Eigentümer schriftlich anerkannt sind.
2. Der Baukörper im Bereich des Masten-Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9, auf den **Flurstücken 553,554, 779 und 781**, darf eine Höhe von **136,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Der Baukörper im Bereich des Masten-Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, darf eine Höhe von **127,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.
3. In einer Fläche von 30 * 30 m, um den Mittelpunkt der Freileitungsmasten Nr. 9, 10 und 11, dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.
4. Das im Schutzstreifen der v. g. Freileitung geplante Bauvorhaben muss lt. der zz. gültigen DIN NDE-Vorschrift 0210 eine gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige Dacheindeckung nach DIN 4102 erhalten.
5. Sämtliche Metallkonstruktionen und Metaldächer sind entsprechend den VDE-Vorschriften zu erden.
6. Die Aufstellung von Garten- und Gerätehäusern ist im Schutzstreifen ohne unser Einverständnis nicht gestattet.
7. Im Schutzstreifen dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.
8. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns eingereichten Antragsunterlagen hervorgehen, bedürfen unserer besonderen Genehmigung.
9. Das Grundstück muss uns auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
10. Bei Bedarf behält sich ENERVIE Vernetzt das Recht vor, sämtliche Baukörper dieses Bauvorhabens vorübergehend zu entfernen. Hiergegen können vom Bauherrn bzw. Eigentümer keine Einwendungen erhoben werden. Finanzielle Aufwendungen entstehen dem Eigentümer hierbei nicht
11. Bei den Arbeiten in der Nähe der unter Spannung stehenden Leiterseilen ist die Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ **DGUV Vorschrift 3** der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medizinerzeugnisse (BG ETEM) zu beachten. Die in der VDE 0105, Teil 1, vorgeschriebenen Schutzabstände müssen auf jeden Fall eingehalten werden.
12. Der Einsatz von Baumaschinen wie Baukräne, Bagger, Planiertraupen, Kippfahrzeuge usw. ist im Schutzstreifen ohne unsere besondere Zustimmung nicht gestattet.
14. Im Schutzstreifen dürfen nur niedrigwachsene Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die voll ausgewachsen eine Höhe von **10,00 m** über E.O.K nicht überschreiten.
15. Bäume sind in einem so großen Abstand zu den Leiterseilen anzupflanzen, dass der umfallende Baum im Endauswuchs die Leiterseile nicht berühren kann.

16. Vor Baubeginn ist unsere Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 zu verständigen.
17. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist schriftlich anzuzeigen. Eine Bescheinigung eines Öffentl. best. Verm.-Ing. über die Einhaltung der von uns angegebenen Mindestmaße und maximale Bauhöhe mit Angabe des Höhenanschlussbolzens ist beizufügen.
18. Der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr verzichtet auf alle Ersatzansprüche für Schäden durch Witterungseinflüsse, z. B. durch von Seilen abfallenden Raureif, die an bzw. in den Gebäuden entstehen könnten.
19. Sofern durch den Bau bzw. das Vorhandensein des im Schutzstreifen errichteten Bauwerkes Schäden an unserer Leitung entstehen, verpflichtet sich der Eigentümer, die Kosten zu übernehmen, die zur Behebung des Schadens aufgewendet werden müssen, gleichgültig, ob der Schaden unverschuldet oder verschuldet hervorgerufen wurde. Der Eigentümer bzw. Bauherr verpflichtet sich zum Abschluss entsprechender Versicherungen.
19. Entsteht infolge Nichtbeachtung v. g. Bedingungen oder Auflagen - auch für die Zukunft - ein Schaden, verpflichtet sich der Eigentümer bzw. Bauherr, sämtlichen hieraus entstehenden Schaden dem Geschädigten zu ersetzen und ENERVIE Vernetzt von allen etwaigen gegen sie geltend gemachten Schadenersatzansprüchen - gleich welcher Art - freizustellen. Auf eigene Schadenersatzansprüche gegen Mark-E wird in diesen Fällen verzichtet.
20. Der Bauherr bzw. Eigentümer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auch in Zukunft die Bedingungen und Auflagen beachtet und eingehalten werden.
21. Sollte das Objekt verkauft werden, so muss auch der Erwerber diese „Bedingungen“ ebenfalls einhalten und anerkennen.
22. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

Der Schutzstreifen der Freileitungen ist durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

12.2 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Um die beiden im Plangebiet stehenden Leitungsmasten der Hochspannungsfreileitungen sind erforderliche Schutzabstände 30 m zur Mastmitte einzuhalten. Dieser Bereich ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Im Bebauungsplan wird die Fläche als von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

12.3 FERNGASLEITUNGEN

Parallel zur BAB 45 verlaufen im westlichen Randbereich des Plangebiets die Ferngasleitungen der Open Grid Europe. Für die Leitungen ist ein Schutzstreifen von 10 m zu berücksichtigen. Für diesen gilt:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen, Wegen und Überfahrten darf eine Deckung von 1,0 m nicht unterschritten werden.

- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Versorgungsanlagen muss sichtbar und begehbar bleiben.

Der Schutzstreifen der Freileitungen ist durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

13 NUTZUNG VON SOLARENERGIE

Die Stadt Hagen verfolgt seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1995 ein CO₂-Minderungskonzept als Planungsgrundlage für zukünftige Aktivitäten im Bereich des Klimaschutzes erstellt wurde, hat die Stadt Hagen mit dem Ratsbeschluss von 2007 ihr Klimaziel von 1995 bekräftigt und eine Aktualisierung ihres Klimaschutzkonzeptes beschlossen. Mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Hagen aus dem Jahr 2013 erfolgte eine Anknüpfung an bestehende Konzepte sowie eine Aktualisierung der bestehenden Entscheidungsgrundlagen im Bereich der lokalen Klimaschutzaktivitäten und Ergänzung um relevante aktuelle Erfordernisse für zukünftige Klimaschutzanstrengungen in der Stadt Hagen. Als genannte Maßnahme zum Klimaschutz sind vor allem die CO₂-Einsparungen zu nennen, die zu einem großen Teil durch den Einsatz erneuerbarer Energien in den privaten Haushalten erreicht werden können.

Im Sinne des globalen Klimaschutzes und der städtischen Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz hat der Rat der Stadt Hagen im September 2019 beschlossen, den Klimanotstand für die Stadt Hagen auszurufen. Das bedeutet, dass die Stadt Hagen die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit bei jeglichen davon betroffenen Entscheidungen berücksichtigt und – wenn möglich – die Entscheidungen prioritär behandelt, die den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.

Ein wesentlicher Beitrag zum Schutz des Klimas ist die Nutzung von erneuerbaren Energien. Die Nutzung von Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO₂-Ausstoß im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu reduzieren. Aus diesem Grund sollen zur Reduzierung des lokalen Energieverbrauchs die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie in diesen Bebauungsplan miteinbezogen werden sowie alternativ die Nutzung anderer erneuerbarer Energien. Die Stadt Hagen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden. Das Baugesetzbuch enthält in den §§ 1 und 1a BauGB das Gebot, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als städtebaulichen Belang in der Stadtentwicklung und damit in den Bauleitplänen zu berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23b zu treffen. Danach können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus

erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Insofern können über die Bauleitplanung bauliche und technische Voraussetzungen gefordert werden, ein Anschluss und die Nutzung der Energie indes nicht.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass auf den Hauptgebäuden Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten sind. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden, da auch andere Maßnahmen zu der geforderten CO₂-Vermeidung bzw. Einsparung beitragen können.

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig, sodass zur optimalen Nutzung der Solarenergie eine Aufständering der Solaranlagen notwendig wird. Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen vom obersten Dachabschluss, zulässig. Zum Dachrand von Vollgeschossen müssen sie einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Mit den Festsetzungen werden dem gewünschten Ausbau der regenerativen Energieversorgung im Sinne der Ziele der Stadt Hagen zum Klimaschutz im Plangebiet Rechnung getragen.

14 UMWELTBELANGE

14.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSAUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes innerhalb von Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Des Weiteren wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft durchführt und darauf bezogene Beeinträchtigungen bei Baudurchführung und nach Bauabschluss ermittelt und bewertet. Bei Feststellung erheblicher Beeinträchtigungen werden zuerst Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Schutzmaßnahmen aufgezeigt. Falls Beeinträchtigungen bestehen bleiben, ist Ausgleich zu leisten. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird abschließend im Landschaftspflegerischen Begleitplan angeführt.

Die geplante gewerbliche Nutzung findet sich hauptsächlich auf dem ehemaligen Sport- / Lageplatz sowie auf den Stellplätzen. Daher kommt es nur auf überwiegend verdichteten Flächen zu einer weiteren Versiegelung. Aufgrund des hohen Anteils an versiegelte Fläche kommt den Schutzgut Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Es kommt zu einer Zunahme des

gewerblich bedingten Emission (Verkehr: Lärm und Schadstoffbelastung, Beleuchtung) und in Teilbereichen dem Wegfall klimatisch günstiger Pflanzenbestände. Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch Brachbereiche, Hochspannungsleitungen, der grasbestandenen Gastrassen und der Lennetalbrücke der BAB 45 kommt dem Landschaftsbild und der Erholungsfunktion eine geringere Bedeutung zu.

Die Kompensation von Eingriffsfolgen erfolgt zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen durch den Ankauf von Ökowertpunkten kompensiert. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und der Erwerb der Ökowertpunkte durch den Vorhabenträger werden im Erschließungsvertrag gesichert. Entsprechend der Anrechnung der erworbenen Ökowertpunkte ist der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen zu bewerten.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

14.2 ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Bebauungsplanverfahren zu beachten.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände durch die Planrealisierung ausgelöst werden.

Nicht planungsrelevante Arten des Anhangs II FFH-RL, die vor dem Hintergrund des Umweltschadengesetzes (USchadG) i. V. m. § 19 BNatSchG (Biodiversitätsschaden) zu berücksichtigen wären, sind nicht betroffen.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein potentiell Nahrungshabitat mit geringer Qualität und nicht essenzieller Bedeutung. Quartiere können im noch vorhandenen Betriebsgebäude nicht völlig ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien sind aufgrund ungeeigneter Habitatqualitäten nicht zu erwarten. Der Nachtkerzenschwärmer könnte aufgrund vorhandener Nahrungspflanzen auftreten und sich dort fortpflanzen.

Zwei planungsrelevante Vogelarten wurden im Plangebiet beobachtet, weitere Arten als potentielle Nahrungsgäste eingestuft. Aufgrund genügend Ausweichquartiere in der Umgebung die die Beeinträchtigung der Funktion als Nahrungshabitat artenschutzrechtlich nicht relevant.

Eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, wird für keine Art prognostiziert. Durch die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maß kann ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG vermieden werden.

Als textliche Hinweise werden daher folgende Erläuterungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die Beseitigung von Gebäudestrukturen generell auf den Zeit-raum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten (z.B. der Zaunkönig) auch Nester in Bodennähe oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen im Baustellenbereich auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den Brutvorkommen und potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Zum Schutz der nachtaktiven Tierarten (Fledermäuse, Eulen, nachaktive Insekten) sind zur Ausleuchtung der Außenanlagen, sowohl im Zuge der kommenden Bauarbeiten als auch bei der späteren Beleuchtung der Gebäude, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als max. 60°C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von Gebäudefassaden oder angrenzende Gehölzflächen) ist zu verzichten. Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind auf die im Sinne der Verkehrssicherheit erforderliche Dauer zu beschränken. Hierzu können Tageslichtsensoren zum Einsatz kommen. So sind nach Sonnenuntergang nur die Bereiche auszuleuchten, in denen Tätigkeiten stattfinden. Gegebenenfalls kann hier eine „Notbeleuchtung“ zum Einsatz kommen. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden. Eine Lichtfarbtemperatur von 3000 Kelvin darf dabei nicht überschritten werden.

Zum Schutz potenziell vorkommender Nachkerzenschwärmer sind die Nahrungspflanzen (Nachtkerzen und Weidenröschen) in den betroffenen Bereichen vor Baubeginn bis Ende April vor der Flugzeit der Art zu entfernen (regelmäßige Mahd oder Ausreißen in der Flugzeit bis Ende August). Schlüpfende Falter suchen dann in ihrer Flugzeit andere Gebiete zur Eiablage auf. Bodenarbeiten dürfen erst ab Ende August erfolgen. Gelingt dies aus bauphysikalischen Gründen nicht, müssen die Bestände der Nahrungspflanzen von Ende Juni bis Mitte August auf vorkommende Raupen abgesucht werden. Diese sind in nicht betroffene Bereiche umzusetzen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhe-stätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, weil Bestände der Nahrungspflanzen im westlichen Teil erhalten bleiben und in vielen anderen Bereichen der Lenneau existieren. Die Art ist sehr mobil, wenig standorttreu und kann schnell neue Populationen bilden.

14.3 BODENSCHUTZ

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen aufgeführt.

Im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzung wurden Rammkernbohrungen- sowie Rammsondierungen und chemische Untersuchungen durchgeführt, um Informationen zu den Untergrundverhältnissen und zu eventuellen Bodenbelastungen zu erhalten.

Die vorliegenden Auffüllungsmaterialien zeigen eine überwiegend bodenähnliche Beschaffenheit aus umgelagerten Böden in Form von sandig-kiesigen bis lehmige oder gemischtkörnige Böden. Hinzu kommen Beimengungen von Felsbruch, Schotter, Schlacke sowie Bauschutt und Ziegel-Resten und Anteile an Faulschlamm. Hinsichtlich der chemischen Parameter zeigten die Materialien keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV. Durch die ermittelten Schadstoffgehalte und anschließender Bebauung mit Verkehrsflächen und Gebäudestrukturen kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht abgeleitet werden.

Anhand des stofflichen Inventars der Auffüllungsmaterialien sowie der bindigen Deckschicht zwischen dem tiefer vorliegenden, zusammenhängenden Grundwasserkörpers und dem Auffüllungskörper kann keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abgeleitet werden.

Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen bei der geplanten Änderung der Bebauung bzw. als fortbestehender Gewerbenutzung.

Im Zuge einer externen Verwertung ist bei den vorliegenden Auffüllungsmaterial gemäß Untersuchung nach der Ersatzbaustoffverordnung von Materialien der Zuordnungskategorie BM-F3 auszugehen und somit ist mit entsprechend erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Einbau dieser Materialien ist alternativ in technischen Bauwerken eingeschränkt (bspw. unter

versiegelten Flächen) möglich und bedarf einer Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde. Weitere Details sind dem Umweltbericht und der Gefährdungsabschätzung zu entnehmen.

Auf dem Bebauungsplan sind zum Schutz des Bodens folgende textliche Hinweise vermerkt:

Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

14.4 LÄRMSCHUTZ

Zur Bestimmung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Zum einen wurde untersucht welcher Gewerbe- und Verkehrslärm durch das geplante Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten ist. zum anderen wurde die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmbelastung bestimmt.

Es zeigt sich, dass sich im Tagzeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr bezogen auf den Gewerbelärm auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung keine Konfliktsituation zu erwarten ist. Während des Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind für das geplante Gewerbegebiet Einschränkungen erforderlich, die denen der benachbarten bestehenden gewerblichen Nutzung entsprechen. Wird in den Nachstunden der für gewerbliche Nutzungen übliche flächenbezogene Schallleistungspegel LWA von 60 dB(A) auf 52 dB(A) reduziert, sind auch in der Nachtzeit keine Konfliktsituationen zu erwarten. Für das Feuerwehrgeräte aus wird berücksichtigt, dass sich der Regelbetrieb auf den Tagzeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr beschränkt. In den Nachstunden fällt kein Regelbetrieb an. Einsatz und Notfallfahrten fallen unabhängig von Tag- Nachtzeitraum nicht in den Anwendungsbereich der TA-Lärm.

Die Verkehrslärmsituation wird maßgebliche durch den Straßenverkehr der Verbandsstraße L 674 und der BAB 45 bestimmt. Die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung geht aufgrund der Größe des Plangebiets von einem geringen täglichen

Verkehrsaufkommen aus. Dieses verteilt sich auf beide Fahrtrichtungen der Verbandsstraße und der Villigster Straße. Bedingt durch die relativ geringe zu erwartende Verkehrsmenge und die Aufteilung in insgesamt drei Fahrtrichtungen ist die mit der Nutzung des geplanten Gewerbegebietes zu erwartender Zunahme des Verkehrsaufkommens von untergeordneter Bedeutung. Eine maßgebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastung ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der herrschenden verkehrlichen Vorbelastung werden die für geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte von $OW = 60 \text{ dB(A)}$ an einzelnen Immissionspunkten überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Schallschutzwände als aktive Schallschutzmaßnahmen befinden sich bereits entlang der BAB 45. Im Bereich der Verbandsstraße bieten sich diese aufgrund der häufig erforderlichen Unterbrechungen nicht als Maßnahmen an. Dementsprechend sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und Schalldämmung der Außenhülle der Gebäude zumindest die schutzbedürftigen Innenbereich der Gebäude vor von außen eindringendem Lärme geschützt werden.

14.5 KAMPFMITTELBELASTUNG

Eine von der Stadt Hagen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg eingeholte Luftbildauswertung hat für das Plangebiet keine erkennbare Belastung ergeben, sodass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind.

Für das Plangebiet verbleibt dennoch ein Restrisiko einer Kampfmittelbelastung, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

14.6 HOCHWASSERRISIKO

Gemäß den Hochwasserrisikokarten zur Lenne der Bezirksregierung Arnsberg besteht für das Hochwasserszenario „HQextrem“ und „HQ100“ das Risiko einer Überflutung im Bereich der geplanten Erschließung, bei einem extremen Hochwasser kann auch der westliche Randbereich der geplanten Gewerbefläche betroffen sein. Bei häufigem Hochwasser (HQ10) besteht das Überflutungsrisiko nur für die berücksichtigte naturräumliche Fläche. Durch eine mögliche Anschüttung des Geländes kann das Überschwemmungsrisiko gemindert werden.

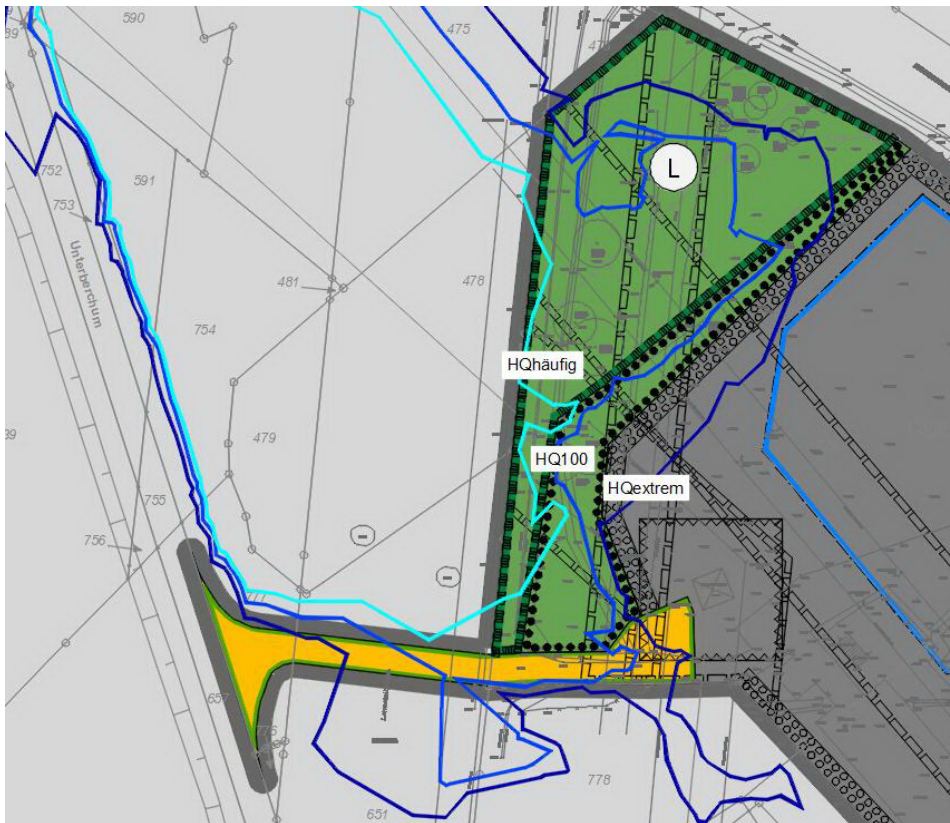


Abb. 4 Hochwasserrisiko

Im Zusammenhang mit den Änderungen im Rahmen des Neubaus der Lennetalbrücke der BAB 45 und der geplanten Renaturierung der Lenne ist ggf. eine Neubewertung der Überschwemmungssituation erforderlich.

Von den vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten der Lenne ist das Plangebiet nicht betroffen.

15 DENKMALSCHUTZ

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodenpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Die LWL-Archäologie für Westfalen gibt zudem folgenden Hinweis, der auf dem Bebauungsplan als textlicher Hinweis vermerkt ist:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum

Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

16 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	17.988 m ²	100 %
Gewerbegebiet	11.674 m ²	65%
Verkehrsflächen	1079 m ²	6 %
private Grünfläche	5.236 m ²	29 %

Abb. 4 Flächenbilanz

17 GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Artenschutzprüfung Stufe I, Weluga Umweltplanung, April 2024
- Umweltbericht, Artenreich Umweltplanung, Mai 2024
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, weluga Umweltplanung GmbH, April 2024
- Gefährdungsabschätzung, KIB Unna GmbH, Februar 2024
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann PartG, Januar 2023
- Verkehrstechnische Untersuchung, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Dezember 2023

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

(Technischer Beigeordneter)