



## ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

hier:

- a) Beschluss über die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

**Beratungsfolge:**

10.05.2016 Stadtentwicklungsausschuss  
12.05.2016 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Die Begründung vom 10.03.2016 wird dem Bebauungsplan beigelegt.

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Das Plangebiet befindet sich in Halden, an der Berchumer Straße. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Halden, Flur 6, Flurstück 72. In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf ist der Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Dieser Plan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.



**Nächster Verfahrensschritt:**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mai 2016 tritt der Bebauungsplan in Kraft.



## **Kurzfassung**

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 hat vom 21.12.2015 bis zum 28.01.2016 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Umweltbehörden wurden die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt bzw. auf den neuesten Stand der Gesetzgebung gesetzt (neue Energieeinsparverordnung EnEV 2014). Zudem wurden im Bebauungsplan-Entwurf die textlichen Festsetzungen durch eine bedingte Festsetzung (8) bezüglich des Durchführungsvertrages ergänzt. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und nur den Vorhabenträger betrifft, wird auf eine erneute Beteiligung verzichtet.

**Aufgrund eines redaktionellen Fehlers wurde in der Vorlage Drucksachennummer 0179/2016 auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan vom 10.03.2016 unter Punkt 6.2 „Öffentliche Entwässerung“ aus Versehen der Text der ursprünglichen Fassung abgedruckt anstelle der auf Seite 52 dieser Vorlage formulierten Neufassung. Mit dieser öffentlichen Ergänzungsvorlage wird die Begründung mit dem gleichen Datum ausgetauscht.**

**Im Durchführungsvertrag (Drucksachennummer 0132/2016) verpflichtet sich Vorhabenträger zur Erstellung der geforderten Regenrückhalteeinrichtung. Ein genehmigungsfähiger Antrag gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz liegt der Unteren Wasserbehörde bereits vor.**

Über die Stellungnahmen und die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes hat der Rat der Stadt Hagen zu entscheiden. Folgt der Rat der Stadt Hagen den Beschlussvorschlägen dieser Verwaltungsvorlage, ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

## **Begründung**

### **Zu a)**

#### **1. Anlass/Einleitung des Verfahrens**

Mit Datum vom 28.05.2013 wurde die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beantragt. Zielsetzung der Planung war zunächst, auf dem bebauten Grundstück Berchumer Straße 64 ein Mehrfamilienhaus mit Arztpraxis und ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Am 26.09.2013 hat der Rat der Stadt Hagen die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Auf das Einfamilienhaus wurde im Laufe der Planung verzichtet. Die Planung sieht nunmehr die



Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit 10 seniorengerechten Wohnungen und einer integrierten Arztpraxis vor. Außerdem ist die Unterbringung eines Büros für einen ambulanten Pflegedienst vorgesehen.

## **2. Verfahrensablauf**

### **2.1 Bürgeranhörung**

In der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 22.11.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) in den Räumlichkeiten des Fachbereichs für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung an der Rathausstr. 11 statt. Während dieser Zeit sind insgesamt drei Bürger erschienen, von denen folgende Fragen und Anregungen vorgebracht wurden:

Zum geplanten Einfamilienhaus

- Das geplante Einfamilienhaus befindet sich nicht in der vorhandenen Gebäudeflucht der Häuser Berchumer Straße 64 a und 64 b. Die Hecke entlang des Weges sollte erhalten bleiben.
- Der Weg / die Erschließungsstraße ist sehr eng, was bei der Erschließung des Einfamilienhauses zu Problemen führen könnte.
- Der Weg wird von Friedhofsbesuchern gerne zum Parken benutzt, was das Problem zusätzlich erschwert.

Zum geplanten Mehrfamilienhaus

- Die derzeitige Bebauung fügt sich in die dörfliche Struktur ein. Die neue Bebauung würde zum Wegfall von Baumbestand führen. Durch das Heranrücken an die Straße wird der dörfliche Charakter gestört. Wegen der Gebäudehöhe wäre die Flachdachvariante (B) zu bevorzugen.
- Die Stellplätze, sowohl an der Berchumer Straße als auch an dem kleinen Erschließungsweg, könnten zu Problemen führen.

Auf den folgenden Seiten liegt das Protokoll zur Bürgeranhörung als Anlage dieser Vorlage bei.





## **2.2 Scopingtermin**

Am 25. Februar 2014 fand ein Scoping - Termin statt (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB), in welchem die Anforderungen an das Planverfahren bezüglich der einzelnen im Umweltbericht zu berücksichtigenden Schutzgüter formuliert wurden. Diesen Anforderungen wurde im Planverfahren nachgegangen, was auch in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A) und im Umweltbericht (Teil B) Eingang gefunden hat. (s. auch Kapitel 4)

## **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Dezember 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich bis Januar 2015 zur Planung zu äußern (frühzeitige Beteiligung). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend werden die relevanten Anregungen kurz aufgeführt:

1. Wirtschaftsbetrieb der Stadt Hagen vom 06.01.2015 und vom 30.01.2015 >Hinweis auf verrohrten Wiesenbach und die eingeschränkte Belastbarkeit der Überfahung
2. Kreiskirchenamt vom 06.12.2014 eingegangen am 27.01.2015>Anmerkungen zum Ortsbild, Baumbestand, Parkplatzflächen (Bedarf für Anwohner, Besucher, Arztpraxis, Personal und Pflegedienst

Aufgrund der Einsprüche und Stellungnahmen und z. T. auf Wunsch des Antragstellers wurde die Planung dahingehend modifiziert, dass vom Bau eines Einfamilienhauses Abstand genommen wurde. Nunmehr soll an dieser Stelle ein Garagenhof entstehen, der von den Bewohnern des geplanten Mehrfamilienhauses genutzt werden soll. Die fahrtechnische Erschließung erfolgt über den von der Berchumer Straße ausgehenden Weg, der auch zum Friedhof und zu den Wohnhäusern 64 a bis c führt. Die ursprünglich an der Berchumer Straße vorgesehenen Stellplätze entfallen und werden stattdessen an dem Erschließungsweg angelegt, wo sie den Besuchern der Arztpraxis zur Verfügung stehen.

Der Erschließungsweg ist in dem seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) – Lennetal / Halden Süd (Düsternstr.) als ca. 8 m breite öffentliche Verkehrsmischfläche festgesetzt. Die in der Örtlichkeit vorhandene Ausbaubreite beschränkt sich auf ca. 4,50 m. In dem Bereich der Grundstückszufahrten für den Garagenhof und die Stellplätze muss der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß dem Bebauungsplan in Richtung Plangebiet verbreitert werden. Die Baumaßnahme und deren Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dieses wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche Richtung Wiesenbach ist nicht vorgesehen.

## **2.4 Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Hagen hat am 26.11.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Vom 21.12.2015 bis zum 28.01.2016 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes während der Dienststunden im Fachbereich



Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung.

Es gab mehrere Eingaben, die das Projekt befürworteten, sowohl hinsichtlich der barrierefreien Arztpraxis, als auch der barrierefreien Wohnungen. Da mit diesen Eingaben keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden, ist hierzu kein Beschluss erforderlich.

Zu den Eingaben der Bürger während der Auslegung, welche für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB relevant sind, nimmt die Verwaltung Stellung.



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 1), vom 08.01.2016:**

Die Bürgerin / der Bürger hebt ihre / seine besondere Betroffenheit von den Neubauplänen hervor: Sie seien direkt von den Neubauplänen des Nachbarn betroffen. Eine Neubebauung, mit einem derartigen „Klotz“, wie jetzt vorgesehen zerstöre den alten Ortskern.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erscheint der Aspekt „Landschafts- und Ortsbild“ an mehreren Stellen. Zunächst bei der Bestandserfassung und Bewertung in Kapitel 2 (2.6.1.2 Bestandserfassung):

„... Die Erlebbarkeit des Ortsbilds und seiner Beeinträchtigung hängt eng mit der Zugänglichkeit der beeinträchtigten Flächen für den Betrachter zusammen. Aus diesem Grund werden nur Flächen in die Beeinträchtigungsanalyse einbezogen, die mehr oder weniger frei zugänglich sind, aber keine angrenzenden Privatgrundstücke. Eine Ermittlung privater Betroffenheit (z. B. der Nachbarn) ist nicht Gegenstand der Ortsbildbewertung.“

Demnach kann kein besonderer Grad an Betroffenheit für die Nachbargrundstücke durch die Beeinträchtigung des Ortsbildes abgeleitet werden.

In der Eingabe wird die Begründung zum Bebauungsplan (Seite 11, so auch im LBP, Kapitel 4 Eingriffsermittlung, S. 36) wie folgt zitiert:

„Der heutige, von der Straßenseite parkartige Eindruck des Grundstücks, geht verloren.“

Die Verfasser der Eingabe sind Anlieger des Erschließungsweges, über welchen der Garagenhof und die Parkplätze des Vorhabens erschlossen werden sollen. Insofern sind die weiteren am Erschließungsweg von der Berchumer Straße aus gesehenen hinter dem Vorhaben liegenden Grundstücke von diesem Aspekt nicht in besonderem Maße betroffen, da der parkartige Eindruck von der „Straßenseite“ Berchumer Straße zu sehen ist.

In der Eingabe wird aus der Begründung wie folgt zitiert:

„In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenerhalts angenommen...“ (Begründung S. 12)

Der Satz heißt vollständig:

„In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenerhalts angenommen, der zu kompensieren ist.“

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der vollständige Text wie folgt:



„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selbst das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

#### „4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzone I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

#### „Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.



Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**



In der Eingabe werden als weitere ortsbildprägende und erhaltungswürdige Gebäude die Kirche, der gegenüberliegende „Hof Hamann“ und das Kriegerdenkmal angeführt.

Das hier angesprochene Kirchengebäude wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und bei der Bewertung des Ortsbildes durch den LBP gebührend berücksichtigt. Der LBP enthält dazu in Kapitel 3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ auf den Seiten 29/30 folgende Feststellung:

„Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt, sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffageschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde entgegen den ersten Entwürfen kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.“

**Somit liegt hinsichtlich des Kirchengebäudes keine Beeinträchtigung vor. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich.**

Zu den Kulturdenkmälern „Hof Hamann“ und dem Kriegerdenkmal ist festzustellen, dass sie von der Baumaßnahme aus Sicht des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind. Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde vor. Dazu wird in Kapitel 2 Bestandserfassung und –Bewertung im Unterpunkt „Beschreibung und Bewertung der ästhetischen Raumeinheit“ die „Ästhetische Raumeinheit Dorflage Halden“ ab Seite 20 ausgeführt:

„Siedlungsbereich mit noch vorhandener Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischer Charakter ...“

und



„Die Eigenart ist wiederum mit „hoch“ zu bewerten. Es sind Kirchplätze, alte historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler vorhanden.“

**Es ist festzustellen, dass die genannten Gebäude ebenfalls in die Bewertung des Ortsbildes eingeflossen sind und berücksichtigt wurden.**

Somit sind alle in der Eingabe genannten, das Ortsbild betreffenden Aspekte in der Planung berücksichtigt worden. Der Eingriff in das Ortsbild zugunsten der Planung eines Mehrfamilienhauses mit Arztpraxis und ambulantem Pflegedienst wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.**

In der Eingabe wird nach dem Stellplatznachweis für den ambulanten Pflegedienst „Die Hausschwester“ gefragt.

Die Stellplätze für die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

Die Verfasser der Eingabe sind Anlieger des Erschließungsweges, über welchen der Garagenhof und die Parkplätze des Vorhabens erschlossen werden sollen. Sie befürchten, dass der Weg noch stärker zugeparkt würde.

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird die Straße auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr an dieser Stelle verbessern. Falls einige Fahrzeughalter aber diese Grundstückseinfahrten zuparken sollten, so kann dieses regelwidrige Verhalten ebenso wenig dem Vorhabenträger angelastet werden, wie das unerlaubte Parken vor dem Friedhofseingang.

Die von dem Anlieger empfohlene Beschilderung wäre eine ordnungsbehördliche Maßnahme, die nicht durch den Bebauungsplan geregelt wird. Ob eine Beschilderung erforderlich ist, wird sich in der Zukunft zeigen und dann ggf. regeln lassen.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 2), vom 16.01.2016:**

**Zum Punkt: „Ortsbild und Umweltschutz“**

Im Umweltbericht des Gutachters Weluga wird in Kapitel 4.4 „Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung zu erwartender Wechselwirkungen“ (S. 41) folgendes festgestellt:

„Zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Abwendung der Belastung durch Lärm, von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, zur Wiederherstellung von Biotop- und Lebensraumfunktionen der Gartenflächen und des Ortsbildes sowie zum Schutz der Wasserhaushaltsfunktionen vorgesehen.

... Beeinträchtigungen der Gewässer werden vermieden.

Im Rahmen der Bewertung ist hervorzuheben, dass durch das Vorhaben nur eine vorhandene Nutzung durch eine modernere und etwas umfangreichere, ansonsten gleichwertige Nutzung ersetzt werden soll. ...

Die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes können unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten um eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergänzt. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen wirken multifunktional, d. h. sie erreichen eine Aufwertung für mehrere Funktionen (z. B. Bodenfunktion, Lebensraumfunktion, Landschaftsbild).“

Die Behauptung, das Gutachten sei nicht neutral und befürworte das Bauvorhaben, ist unbegründet. Im Umweltbericht, Kapitel 4.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)“ (S. 42) wird folgendes dargelegt:

„Eine Planungsalternative wäre die Verwirklichung des Vorhabens auf einem anderen Grundstück im Stadtgebiet von Hagen. Dies hätte allerdings den Verlust der Arztpraxis in Halden bedeutet. Ein ortsteilnahes Angebot an altengerechtem Wohnraum würde ebenfalls nicht geschaffen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht verfolgt.

Andere Varianten wie z. B. der Neubau des Gebäudes auf demselben Platz oder in kleinerer Form wären wirtschaftlich nicht umsetzbar gewesen und hätten Umweltauswirkungen in annähernd gleicher Größe zur Folge gehabt.“

Die Frage bezüglich alternativer Planungsmöglichkeiten ist grundsätzlich im Rahmen eines Umweltberichtes auszuloten. Das Ergebnis ist sachlich formuliert. Der Rat der Stadt Hagen bleibt in der Entscheidung unabhängig, dieser Argumentation zu folgen.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**





**Zum Punkt: „Parkplatzsituation“**

In der Eingabe wird auf den Stellplatzbedarf des ambulanten Pflegedienstes „Die Hausschwester“ hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ (S.5) wurde der Begriff „mobiler Pflegedienst“ ergänzt.

Die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird die Straße auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr und für Fußgänger an dieser Stelle verbessern.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

**Zum Punkt: „Entwässerung“**

Die Begründung in Kapitel „6.2 Öffentliche Entwässerung“ (S. 8) wurde ergänzt und lautet nun wie folgt:

„Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zurzeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückerschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.“

Ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach liegt der Unteren Wasserbehörde bei Satzungsbeschluss vor.

**Die Forderung eines Gutachtens wird als unbegründet zurückgewiesen.**

**Den Bedenken folgend wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 3), vom 24.01.2016:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 soll u. a. die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 131,0 m NHN festgesetzt werden. Die im Projektplan eingezeichnete Höhe der Attika des Dachgeschosses entspricht diesem Maß. Für die seitlichen Gebäudeteile wird das Höchstmaß der Gebäudeoberkante auf 128,5 m festgesetzt. Diese Höhe ist gemäß Projektplan auch für den Großteil der straßenseitigen Fassade vorgesehen. Das Dachgeschoss wird sowohl von den Seiten als auch größtenteils von der Straßenfront zurückgesetzt. Somit entsteht nur im ca. 7 m breiten Bereich des Treppenhauses vom Eingang gemessen (118,85 m NHN) eine ca. 12 m hohe Gebäudewand. Beidseitig des Treppenhauses erreichen die jeweils ca. 10 m breiten Fassadenabschnitte zur Straßenseite eine Höhe von ca. 9,65 m. An den Gebäudeseiten wird dieses Maß aufgrund des Geländeverlaufes weit unterschritten.

Das geplante Projekt wird somit die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Da der Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhe erhält, wird sich die Höhe der Straßenfront daran ausrichten müssen und nicht an dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die planaufstellende Behörde nicht an § 34 BauGB gebunden.

Auch für den zurzeit für dieses Grundstück geltenden Bebauungsplan Nr. 18/79 „Düsternstraße“ ist der § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dort ist die Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Eine genaue Höhenfestsetzung erfolgte nicht. So liegt der Dachfirst des bestehenden Gebäudes (Berchumer Str. 64) auf 132,8 m NHN und ist damit sogar höher als die im neuen Bebauungsplan Nr. 7/13 auf 131,0 m NHN vorgesehene Gebäudehöhe.

Dieses ist dem ansteigenden Grundstücksgelände geschuldet. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten erscheint auch das Sockelgeschoss des geplanten Gebäudes in voller Höhe in der Straßenansicht, obwohl es kein Vollgeschoss nach Bauordnung darstellt. Die hier mit dem Bebauungsplan festzusetzende Höhe erscheint angesichts der in der Nachbarschaft befindlichen Gebäudehöhen angemessen.

Folgende Außenwandhöhen (AWH) und Firsthöhen (NHN-Höhen) werden bei den benachbarten Gebäuden erreicht: Haus Nr. 60 c – AWH 128,3 m, First 134,5 m, Haus Nr. 62 – AWH 125,9 m, First 131,6 m, Haus Nr. 64 (gepl.) AWH 128,5 m und 131m, Haus Nr. 66 – AWH 125,3 m, First 130,8 m, Haus Nr. 66a Kirchturm – AWH 133,1 m, First 136,4 m, Kirchenschiff – AWH 125 m, First 132,3 m. Daraus folgt: Auch weiterhin werden das Haus Nr. 60 c und die Kirche (Haus – Nr. 66a) das geplante Gebäude Berchumer Straße 64 überragen.

Auch der Hinweis auf § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht sachgerecht. Gemäß § 15 BauNVO sind „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen ... im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.“ Hier handelt es sich nicht um eine Genehmigungsplanung (Bauvorlage), sondern um die Planaufstellung für ein solches Baugebiet nach BauNVO (mit Einschränkungen). Auch das Gebot der Rücksichtnahme



gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist weder durch den geplanten Garagenhof, die Stellplätze oder durch die Höhe und den Schattenwurf des Gebäudes an sich verletzt. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um ein Wohnhaus mit Arztpraxis und mobilem Pflegedienst, wie es auch in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten prinzipiell zulässig wäre, einschließlich Stellplätzen und Garagen.

Nach geltender Gesetzeslage hat niemand ein Recht auf Verschattungsfreiheit. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht – insbesondere § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) – vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.

Quelle: OVG Münster vom 19.07.2010 (Az. 7 A 3199/08)

Die Anregung, die Planung um ein Vollgeschoss zu reduzieren oder die jetzige Liegenschaft barrierefrei umzubauen, ist städtebaulich nicht begründet.

**Die Anregungen und Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 4), vom 25.01.2016:**

**Zu den Punkten 1, 2 und 3:**

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selbst das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

**„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

„Ziergartenteil



Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der



Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**

**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.**

**Zu den Punkten 4 und 5:**

Da die Arztpraxis, eine Wohnung und der Pflegedienst bereits auf dem Grundstück existieren, kann sich eine Verkehrszunahme nur aufgrund der zusätzlichen 9 Wohneinheiten ergeben. Im Hinblick auf die Verkehrszahlen der Berchumer Straße (7500 Fz/24h, Modellberechnung 2016) ist die Verkehrszunahme durch das geplante Projekt von untergeordneter Bedeutung.

Für alle Nutzungen, einschließlich des ambulanten Pflegedienstes, werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

**Zu Punkt 6:**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände (Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW) sind bei dem anstehenden Bauantrag nachzuweisen. Den vorliegenden Plänen nach, werden sie durch das Projekt eingehalten.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

**Zu Punkt 7:**

Nach geltender Gesetzeslage hat niemand ein Recht auf Verschattungsfreiheit. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht – insbesondere § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) – vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.  
Quelle: OVG Münster vom 19.07.2010 (Az. 7 A 3199/08)



Die geplanten Nutzungen „Arztpraxis“ und „mobiler Pflegedienst“ befinden sich bereits jetzt auf dem Grundstück. Konflikte durch von diesen Nutzungen ausgehende Lärmimmissionen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind nicht bekannt. Es ist nicht ersichtlich, warum von dem neuen Gebäude stärkere Schallemissionen ausgehen sollten, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete führen könnten.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 8:**

Der Vorgarten ist von einigen geplanten Balkonen und Fenstern einsehbar. Dieses ist jedoch hinzunehmen. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und dass dadurch neue Sichtbeziehungen zwischen Gebäuden, Terrassen und Gärten entstehen.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 9:**

Die Rechtsprechung hat sich mit dem Thema Wertminderung befasst. In einem Urteil des OVG Münster vom 15.03.2007 (Az. 10 A 998/06) wird festgestellt, dass Wertminderungen als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung für sich genommen keinen Maßstab dafür bilden, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zumutbar sind oder nicht. Es gibt keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch hat vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Der Marktwert einer Immobilie unterliegt unterschiedlichsten Kriterien. Zum heutigen Zeitpunkt kann eine mögliche zukünftige Änderung des Marktwertes nicht eingeschätzt werden.

Unserem Erachten nach wird das östlich angrenzende Flurstück durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) - Bebauung Berchumer Straße 64 nicht an Wert verlieren. Die Befürchtung eines Wertverlustes ist unbegründet.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 10 und 11:**

Die Pläne konnten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2015 bis zum 28.01.2016 während der Dienststunden eingesehen werden. Eine gesonderte Beteiligung der Nachbarschaft ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und kann nicht Bedingung eines Bauleitplanverfahrens sein.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



**Zu Punkt 12:**

Über die vorgebrachten Einsprüche und Anfragen entscheidet der Rat der Stadt Hagen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nach Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

Dieses Verfahren ist gesetzlich vorgegeben. Ein Aufschub des Verfahrens bis die Planung mit der Nachbarschaft einvernehmlich abgestimmt wurde wird abgelehnt.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**





**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 5), vom 25.01.2016:**

**Zu Punkt 1: Beweggründe**

Die Äußerungen über die möglichen Änderungen der Beweggründe des Vorhabenträgers sind rein spekulativ. Im Bebauungsplan wurde mit der Festsetzung Nr. 8 die Bedingung eingefügt, dass nur die Nutzungen zulässig sind, zu welchen sich der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag zwischen Stadt Hagen und dem Vorhabenträger ist vom Rat der Stadt Hagen zugleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes verbindlich.

Nutzungsänderungen können nur mit Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen und könnten sich nur im vom Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen des § 4 BauNVO bewegen, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben in allgemeinen Wohngebieten regelt.

Die Frage, ob Wohnungen vermietet oder von den Eigentümern selbst genutzt werden (Eigentumswohnungen), ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

**Zu Punkt 2: Dörfliches Flair**

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs



Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

#### „Ziergarten teil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“



Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**

**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 3: Stellplätze bzw. Garagen**

In der Eingabe wird auf den Stellplatzbedarf des ambulanten Pflegedienstes „Die Hausschwester“ hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ (S.5) wurde nun bezüglich des Pflegedienstes der Begriff „mobiler Pflegedienst“ ergänzt. Dieses wird auch im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.



Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird die Straße auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr und für Fußgänger an dieser Stelle verbessern.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 4: Grundstücksbeschaffenheit, Grundstücksversiegelung, Ableitung von Oberflächenwasser**

Die Begründung in Kapitel „6.2 Öffentliche Entwässerung“ (S. 8) wurde ergänzt und lautet nun wie folgt:

„Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zurzeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückerschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.“

Ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach liegt der Unteren Wasserbehörde bei Satzungsbeschluss vor.

**Den Bedenken folgend wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.**

#### **Zu Punkt 5: Gutachten der Weluga**

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist grundsätzlich der Vorhabenträger für die Vergabe und Finanzierung von Gutachten im Rahmen des Planverfahrens zuständig.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 6: Kirchenglocken**

Die Richtwerte der TA Lärm gelten nicht in Bezug auf liturgisches Glockengeläut, weil die Kirche gewisse verfassungsrechtliche Privilegien hat. Grundsätzlich hat aber



jeder das Recht, im Wege der Rechtsprechung klären zu lassen, wie weit seine Pflicht zur Toleranz gegenüber dem Glockengeläut geht. Dieses kann nicht durch präventive Maßnahmen im Vorfeld verhindert werden.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

### **Zu Punkt 7: Investition in zusätzliche Wohneinheiten**

Die Frage, ob die bestehende Praxis und ihr Zugang hätten barrierefrei umgebaut werden können, kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden. Es ist nicht die Aufgabe der Verwaltung zu prüfen, ob die Erstellung einer barrierefreien Arztpraxis im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) „Düsternstraße“ möglich ist, ohne die Investition in zusätzliche neun Wohneinheiten.

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte ein Gebäude zum Inhalt, das zum einen eine Arztpraxis und zum anderen 10 Wohneinheiten aufweist. Alle Nutzungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Hagen besteht ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, so wie es auch grundsätzlich von Vorteil ist, wenn eine Arztpraxis barrierefrei ist.

Es kann vom Antragsteller / Investor nicht verlangt werden, alternative Pläne vorzulegen.

**Die Anregung wird zurückgewiesen.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 6), vom 27.01.2016:**

**Zu Punkt 1:**

In der öffentlichen Auslegung wurden drei perspektivische Ansichten des geplanten Gebäudes gezeigt. Eine Ansicht zeigt den Blick vom Denkmal hinüber zum neuen Gebäude rechts neben der Kirche. Eine weitere Ansicht zeigt den Blick die Berchumer Straße aus Richtung Stadt kommend hinunter zum Kirchturm. Die dritte Zeichnung zeigt die Ansicht des neuen Gebäudes von der Straße gegenüber (ungefähr von der Einfahrt zur Sporthalle) mit Blick in den Erschließungsweg einschließlich der geplanten Stellplätze und Garagen.

Diese perspektivischen Ansichten waren während der öffentlichen Auslegung auch im Internet einsehbar.

**Dem Vorschlag, die Ansichten erneut zu veröffentlichen, wird nicht gefolgt.**

**Zu Punkt 2:**

Die Frage, ob die bestehende Praxis und ihr Zugang hätten barrierefrei umgebaut werden können, kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden. Es ist nicht die Aufgabe der Verwaltung zu prüfen, ob die Erstellung einer barrierefreien Arztpraxis im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) „Düsterstraße“ möglich ist, ohne die Investition von zusätzlichen neun Wohneinheiten.

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte ein Gebäude zum Inhalt, das zum einen eine Arztpraxis und zum anderen 10 Wohneinheiten aufweist. Alle Nutzungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Hagen besteht ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, so wie es auch grundsätzlich von Vorteil ist, wenn eine Arztpraxis barrierefrei ist.

Es kann vom Antragsteller / Investor nicht verlangt werden, alternative Pläne vorzulegen.

Im Umweltbericht, Kapitel 4.5 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)“ (S. 42) wird folgendes dargelegt:

„Eine Planungsalternative wäre die Verwirklichung des Vorhabens auf einem anderen Grundstück im Stadtgebiet von Hagen. Dies hätte allerdings den Verlust der Arztpraxis in Halden bedeutet. Ein ortsteilnahes Angebot an altengerechtem Wohnraum würde ebenfalls nicht geschaffen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht verfolgt.

Andere Varianten wie z. B. der Neubau des Gebäudes auf demselben Platz oder in kleinerer Form wären wirtschaftlich nicht umsetzbar gewesen und hätten Umweltauswirkungen in annähernd gleicher Größe zur Folge gehabt.“



Die Frage bezüglich alternativer Planungsmöglichkeiten ist grundsätzlich im Rahmen eines Umweltberichtes auszuloten. Das Ergebnis ist sachlich formuliert. Der Rat der Stadt Hagen bleibt in der Entscheidung unabhängig, dieser Argumentation zu folgen.

**Die Anregung wird zurückgewiesen.**

### **Zu Punkt 3:**

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhabenträger berechtigt, die Böschung an der Berchumer Straße vor dem Grundstück abzutragen, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Die Fläche verbleibt als Ausbaureserve im Eigentum der Stadt. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht obliegt bis auf Weiteres dem Vorhabenträger. Die Breite des Bürgersteiges wird als ausreichend erachtet. Eine Verbreiterung auf diesem kurzen Straßenabschnitt wäre wenig effektiv und nur im Zuge einer Gesamtmaßnahme für die Berchumer Straße in Halden sinnvoll. Dieses steht zurzeit aber nicht an.

**Der Vorschlag, den Bürgersteig zu verbreitern, wird zurückgewiesen.**

### **Zu Punkt 4:**

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.



Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

#### „4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

#### „Ziergarten

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine





Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**

**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.**

**Zu Punkt 5:**



In der Eingabe wird auf den Stellplatzbedarf des ambulanten Pflegedienstes „Die Hausschwester“ hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ (S.5) wurde nun bezüglich des Pflegedienstes der Begriff „mobiler Pflegedienst“ ergänzt. Dieses wird auch im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Fahrzeuge des ambulanten Pflegedienstes werden auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 6:**

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) durch das Büro weluga wurden seitens des Architekten drei Standorte in räumlicher Nähe zur Berchumer Str. 64 für mögliche Ausgleichsmaßnahmen abgefragt:

- Gemarkung Halden, Flur 2, Flurstück 819. Zwischen der Autobahnbrücke und der Einmündung Flensburger Str. ist eine Wiesenfläche vorhanden, die ggf. mit Einzelbäumen ergänzt werden könnte.
- Gemarkung Halden, Flur 2, Flurstück 1020. Hier ist eine Wiese, die zwischen zwei Waldsäumen entlang des Haldener Baches liegt, die für eine Aufforstung geeignet erscheint.
- Gemarkung Halden, Flur 2, Flurstück 660 (Rückhaltebecken). Hier ist vor dem Rückhaltebecken eine größere Wiesenfläche im Kreuzungsbereich Berchumer Straße – Harzstraße.

Die Vorschläge 1 und 3 können nicht realisiert werden, da sie für entwässerungstechnische Vorhaben benötigt werden. Die Fläche 2 steht nicht zur Verfügung, da sie Teil der Kompensationsfläche der Renaturierung des Haldener Baches ist und daher ökologisch nicht mehr aufgewertet werden kann.

Die Fläche Am Cisborn kann nicht für dieses Verfahren berücksichtigt werden, da angedacht ist, diese Fläche als Kompensationsfläche in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4/15 Feuerwehrgerätehaus Sauerlandstraße zu prüfen.

**Dem Vorschlag, die Ausgleichsmaßnahmen als eine Aufforstung der Ackerfläche Am Cisborn durchzuführen, wird nicht gefolgt.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 7), vom 27.01.2016:**

**Zu Punkt 1 und 3: Gebäudehöhe, Gebäudegröße**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 soll u. a. die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 131,0 m NHN festgesetzt werden. Die im Projektplan eingezeichnete Höhe der Attika des Dachgeschosses entspricht diesem Maß. Für die seitlichen Gebäudeteile wird das Höchstmaß der Gebäudeoberkante auf 128,5 m festgesetzt. Diese Höhe ist gemäß Projektplan auch für den Großteil der straßenseitigen Fassade vorgesehen. Das Dachgeschoss wird sowohl von den Seiten als auch größtenteils von der Straßenfront zurückgesetzt. Somit entsteht nur im ca. 7 m breiten Bereich des Treppenhauses vom Eingang gemessen (118,85 m NHN) eine ca. 12 m hohe Gebäudewand. Beidseitig des Treppenhauses erreichen die jeweils ca. 10 m breiten Fassadenabschnitte zur Straßenseite eine Höhe von ca. 9,65 m. An den Gebäudeseiten wird dieses Maß aufgrund des Geländeverlaufes weit unterschritten.

Der Dachfirst des bestehenden Gebäudes (Berchumer Str. 64) liegt auf 132,8 m NHN und ist damit sogar höher als die im neuen Bebauungsplan Nr. 7/13 auf 131,0 m NHN vorgesehene Gebäudehöhe.

Dieses ist dem ansteigenden Grundstücksgelände geschuldet. Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten erscheint auch das Sockelgeschoss des geplanten Gebäudes in voller Höhe in der Straßenansicht, obwohl es kein Vollgeschoss nach Bauordnung darstellt. Die hier mit dem Bebauungsplan festzusetzende Höhe erscheint angesichts der in der Nachbarschaft befindlichen Gebäudehöhen angemessen.

Folgende Außenwandhöhen (AWH) und Firsthöhen (NHN-Höhen) werden bei den benachbarten Gebäuden erreicht: Haus Nr. 60 c – AWH 128,3 m, First 134,5 m, Haus Nr. 62 – AWH 125,9 m, First 131,6 m, Haus Nr. 64 (gepl.) AWH 128,5 m und 131m, Haus Nr. 66 – AWH 125,3 m, First 130,8 m, Haus Nr. 66a Kirchturm – AWH 133,1 m, First 136,4 m, Kirchenschiff – AWH 125 m, First 132,3 m. Daraus folgt: Auch weiterhin werden das Haus Nr. 60 c und die Kirche (Haus – Nr. 66a) das geplante Gebäude Berchumer Straße 64 überragen.

Die Anregung, das Gebäude kleiner zu planen, ist städtebaulich nicht begründet.

**Die Anregungen und Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



## **Zu Punkt 2: Stellplätze**

Wenn es ein Problem mit den Parkplätzen einer benachbarten Bäckerei geben sollte, so kann dies nicht dem Vorhaben dieses Bebauungsplanes angelastet werden.

Jeder geplanten Wohnung kann ein Garagenstellplatz zugeordnet werden. Auch für die weiteren geplanten Nutzungen, die Arztpraxis und den Pflegedienst, werden mit acht Parkplätzen ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

## **Zu Punkt 4: Bäume**

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der vollständige Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:



#### „4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

#### „Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“



Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**

Der Eingriff in das Ortsbild zugunsten der Planung eines Mehrfamilienhauses mit Arztpraxis und ambulantem Pflegedienst wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 2: Stellplätze**

Wenn es ein Problem mit den Parkplätzen einer benachbarten Bäckerei geben sollte, so kann dieses nicht dem Vorhaben dieses Bebauungsplanes angelastet werden.

Jeder geplanten Wohnung kann ein Garagenstellplatz zugeordnet werden. Auch für die weiteren geplanten Nutzungen, die Arztpraxis und der Pflegedienst, werden mit acht Parkplätzen ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



## **Zu Punkt 5: Artenschutz**

Zum Bebauungsplan Nr. 7/13 Bebauung Berchumer Str. 64 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, (Vorprüfung, Stufe I der ASP) durchgeführt. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden wie folgt zitiert:

### 5.7 Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

Von einer aktuellen Nutzung des Untersuchungsraums als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch europäisch geschützte Tierarten ist auszugehen. Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommenden Arten (s. Tab. 2) hat ergeben, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen bei den verbreiteten Vogelarten sowie bei den Fledermäusen, die Gebäude und den Holzstapel als Quartiere bzw. Ruhestätte nutzen, durch anlage- und baubedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote kann allerdings durch einige generelle Maßnahmen, die sich vor allem auf den zeitlichen Bauablauf beziehen, vermieden werden.

Als **artenschutzrechtliche Maßnahmen**, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermeiden, ist eine Abstimmung der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

Die anschließend im Gutachten aufgeführten Empfehlungen werden mit gleichem Inhalt als textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen lauten:

- a) Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während der Sommerquartierphase und in der Übergangszeit vermieden. Vorbereitende Arbeiten (Entkernungsarbeiten) können auch von Anfang September bis Ende April (außerhalb der potenziellen Wochenstubenzeiten) durchgeführt werden. Bei Arbeiten im September/Oktober sowie März/April müssen Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall Arbeiten am Dachfirst, am Ortgang und an den Seiten der Gauben des Wohngebäudes sowie der Nebengebäude.
- b) Eine Beseitigung von Gehölz- und Strauchvegetation auf dem Grundstück (auch Rankenpflanzen an der Hausfassade und Entfernen/Abtransport des Schnittguts) darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) durchgeführt werden.



- c) Die Beseitigung des Holzstapels soll zum Schutz der Brutvögel und der Rauhaufledermaus im Herbst (September/Okttober) erfolgen. Im Frühjahr und Sommer ist darauf zu achten, dass sich keine nistenden Vögel im Stapel befinden.
- d) Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:

Vier Fledermausquartiere, z. B. Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine oder gleichwertige Nisthilfen unterhalb der Attika am Staffelgeschoss. Zwei Nisthilfen auf der Südostseite, eine auf der Südwestseite und eine auf der Nordwestseite.

Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden können. **Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen:

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 6: Nachbarschaft Rüggeweg**

Gebäude am Rüggeweg können nicht zur Beurteilung des Ortsbildes in diesem Abschnitt an der Berchumer Straße herangezogen werden, da hier kein Sichtbezug besteht. Vorbehalte gegen die Gebäude Am Rüggeweg können nicht zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht werden.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**





**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 8), vom 28.01.2016:**

In der Eingabe wird darauf hingewiesen, dass unter Punkt 8 „Familienfreundliche Planung / Gender Planning“ der Begründung vom 21.08.2015 zum Bebauungsplan die Situationsbeschreibung nicht dem Ortsteil Halden entspricht.

Dieser Hinweis ist korrekt. Deshalb wird folgender Satz unter Punkt 8 „Familienfreundliche Planung / Gender Planning“ auf Seite 16 der Begründung vom 21.08.2015 zum Bebauungsplan ersetzt:

„Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Köhlerweg und weitere Buslinien sind in einer Entfernung von ca. 800 m erreichbar. Fußläufig und eben sind Läden des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Post- und Bankfilialen zu erreichen“

Punkt 8 erscheint nun auf Seite 17 der Neufassung der Begründung vom 10.03.2016 mit folgendem Wortlaut:

„Die Bushaltestelle der Hagener Straßenbahn "Dümpelstraße" liegt 130 m vom Plangebiet entfernt. Fußläufig sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und eine Bankfiliale gut zu erreichen.“

**Den Bedenken, dass die Beschreibung nicht der Situation Haldens entsprach, wird stattgegeben.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen einer Bürgerin / eines Bürgers (Nr. 9), vom 29.01.2016:**

**Zu Punkt 1: Kirchengebäude**

Das Kirchengebäude wird durch Planung nicht beeinträchtigt und bei der Bewertung des Ortsbildes durch den LBP gebührend berücksichtigt. Der LBP enthält dazu in Kapitel 3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ auf den Seiten 29/30 folgende Feststellung:

„Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.“

**Somit liegt hinsichtlich des Kirchengebäudes keine Beeinträchtigung vor. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich.**

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

**Zu den Punkten 2 und 3: Baumbestand und Ortsbild**

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:



„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

#### „4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.“

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

#### „Ziergartenteil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.



Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:

#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**



**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 4: Gebäude rechts vom Weg zum Friedhof**

Spekulationen über mögliche zukünftige Begehrlichkeiten in der Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben gehören nicht zum Bebauungsplanverfahren.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 5: Anregung**

Es wird angeregt, das Gebäude weiter ins hintere Gelände mit einem Stockwerk weniger auszuführen.

Bei diesem Vorschlag müsste zuerst das bestehende Gebäude abgerissen und damit die Arztpraxis aufgegeben werden. Dieses würde aber die Existenz der Arztpraxis infrage stellen, die ja während der geplanten Baumaßnahmen weiter betrieben werden soll.

Bei Verzicht auf ein Geschoss des Bauwerkes würden 4 Wohneinheiten weniger realisiert. Es besteht aber grundsätzlich ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, auch in Halden.

**Die Anregung, das Gebäude weiter ins hintere Gelände mit einem Stockwerk weniger auszuführen wird zurückgewiesen.**

#### **Zu Punkt 6: Gebäude Rüggeweg**

Gebäude am Rüggeweg können nicht zur Beurteilung des Ortsbildes in diesem Abschnitt an der Berchumer Straße herangezogen werden, da hier kein Sichtbezug besteht. Vorbehalte gegen die Gebäude Am Rüggeweg können nicht zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht werden.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



## **2.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Im Dezember 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten bis zum 28. Januar 2016 ihre Stellungnahmen zur Planung im Rahmen ihrer Zuständigkeit abzugeben.

Eingegangen sind Stellungnahmen ohne Bedenken folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 14.12.2015
- Keine Bedenken - mit Verweis auf Textliche Hinweise im Bebauungsplan
- Enervie Vernetzt GmbH, Engineering Service, Netz- und Anlagenplanung, Lüdenscheid vom 05.01.2016
- Keine Bedenken - mit Hinweis auf die Stellungnahme vom 12.01.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Hagen vom 14.01.2016
- Keine Bedenken - mit der Bitte um Information zum weiteren Planungsstand
- WBH – Wirtschaftsbetrieb Hagen vom 18.01.2016
- Keine Bedenken

**Da in diesen Eingaben keine Bedenken oder weitere Anregungen vorgebracht wurden, ist hierzu kein Beschluss erforderlich.**

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beinhalten Bedenken und Anregungen, die teilweise zu geringfügigen Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan vom 21.08.2015 geführt haben. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde deshalb mit Datum vom 10.03.2016 neu gefasst. Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt.

- Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde, Hagen vom 19.01.2016
- Umweltamt – Abteilung Generelle Umweltplanung vom 16.12.2015
- Untere Landschaftsbehörde vom 19.01.2016
- Untere Wasserbehörde vom 28.01.2016

Zu den Eingaben nimmt die Verwaltung auf den folgenden Seiten Stellung, worüber der Rat der Stadt Hagen zu beschließen hat.

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Evang.- Luth. Friedens-**



**Kirchengemeinde, Hagen vom 19.01.2016:**

**Punkt 1: Veränderung des Ortsbildes und Umweltbedenken**

In der Eingabe werden als weitere ortsbildprägende und erhaltungswürdige Gebäude die Kirche, der gegenüberliegende „Hof Hamann“ und das Kriegerdenkmal angeführt.

Das hier angesprochene Kirchengebäude wird durch Planung nicht beeinträchtigt und bei der Bewertung des Ortsbildes durch den LBP gebührend berücksichtigt. Der LBP enthält dazu in Kapitel 3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ auf den Seiten 29/30 folgende Feststellung:

„Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffageschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde entgegen den ersten Entwürfen kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.“

**Somit liegt hinsichtlich des Kirchengebäudes keine Beeinträchtigung vor. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich.**

Zu den Kulturdenkmälern „Hof Hamann“ und Kriegerdenkmal ist festzustellen, dass sie von der Baumaßnahme aus Sicht des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt sind. Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde vor. Dazu wird in Kapitel 2 Bestandserfassung und –Bewertung im Unterpunkt „Beschreibung und Bewertung der ästhetischen Raumeinheit“ die „Ästhetische Raumeinheit Dorflage Halden“ ab Seite 20 ausgeführt:



„Siedlungsbereich mit noch vorhandener Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischer Charakter ...“

und

„Die Eigenart ist wiederum mit „hoch“ zu bewerten. Es sind Kirchplätze, alte historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler vorhanden.“

**Es ist festzustellen, dass die genannten Gebäude ebenfalls in die Bewertung des Ortsbildes eingeflossen sind und berücksichtigt wurden.**

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird zu den Bäumen folgendes ausgeführt:

„Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.“

Die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild wird auch vom Gutachter bestätigt. Auch der Eingriff in das Ortsbild wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, woraus ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert.

Im LBP Kapitel 4 Eingriffsermittlung S. 36 lautet der Text wie folgt:

„Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenarterhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.“

Und direkt anschließend:

„4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs





Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**."

Also kann man resümieren, dass die Veränderung des Ortsbildes in die Eingriffsbilanzierung als Beeinträchtigung gewertet und entsprechend bilanziert wird und in der Berechnung des erforderlichen Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung findet.

Im LBP Kapitel 5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz (S. 41) wird dem vom Straßenraum einsehbaren Vorgarten folgendes Kapitel gewidmet:

#### „Ziergarten teil

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss."

Daher wird auch im anschließenden Kapitel 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (S. 40 / 41) noch einmal explizit auf das Ortsbild eingegangen:



#### „5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt zu werden.“

**Es wird somit festgestellt, dass der Eingriff in die Natur und in das Ortsbild durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.**

**Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die Bedenken zurückgewiesen. Der Forderung nach einem weiteren Gutachten wird nicht gefolgt.**

#### **Punkt 2: Parkplatzsituation**

Im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten wird der Erschließungsweg auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers in Richtung seiner Grundstückszufahrt aufgeweitet. Dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt. So würde sich sogar die Situation für den Begegnungsverkehr und Fußgänger an dieser Stelle verbessern. Falls einige Fahrzeughalter aber diese Grundstückseinfahrten zum Parkieren nutzen sollten, so kann dieses regelwidrige Verhalten ebenso wenig dem Vorhabenträger angelastet werden, wie das unerlaubte „Zuparken“ des gesamten Erschließungsweges.

Für alle Nutzungen, einschließlich des ambulanten Pflegedienstes, werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück des Bauvorhabens nachgewiesen. Der Stellplatznachweis liegt vor.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**



### **Punkt 3: Nachbargrundstück**

#### Abstand

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände (Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW) sind bei dem anstehenden Bauantrag nachzuweisen. Den vorliegenden Plänen nach, werden sie durch das Projekt eingehalten.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### Wertverlust

Die Rechtssprechung hat sich mit dem Thema Wertminderung befasst. In einem Urteil des OVG Münster vom 15.03.2007 (Az. 10 A 998/06) wird festgestellt, dass Wertminderungen als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung für sich genommen keinen Maßstab dafür bilden, ob Beeinträchtigungen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zumutbar sind oder nicht. Es gibt keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch hat vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Der Marktwert einer Immobilie unterliegt unterschiedlichsten Kriterien. Zum heutigen Zeitpunkt kann eine mögliche zukünftige Änderung des Marktwertes nicht eingeschätzt werden.

Nach unserem Erachten wird das östlich angrenzende Flurstück durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) - Bebauung Berchumer Straße 64 nicht an Wert verlieren. Die Befürchtung eines Wertverlustes ist unbegründet.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### Verschattung

Nach geltender Gesetzeslage hat niemand ein Recht auf Verschattungsfreiheit. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet oder Siedlungsbereich muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht – insbesondere § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) – vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.

Quelle: OVG Münster vom 19.07.2010 (Az. 7 A 3199/08)

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### Lärmimmissionen

Die geplanten Nutzungen „Arztpraxis“ und „mobiler Pflegedienst“ befinden sich bereits jetzt auf dem Grundstück. Konflikte durch von diesen Nutzungen ausgehende



Lärmimmissionen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind nicht bekannt. Es ist nicht ersichtlich, warum von dem neuen Gebäude stärkere Schallemissionen ausgehen sollten, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete führen könnten.

**Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.**

#### **Punkt 4: Grundsätzliches**

Die laut § 3 BauGB (Baugesetzbuch) vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer Bürgeranhörung (§ 3 Abs. 1) und mittels öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2) durchgeführt worden. Die Nachbarschaft hat von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde mit Anschreiben vom 03.12.2014 und 10.12.2015 die benachbarte Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zweimal beteiligt und um Abgabe von Stellungnahmen gebeten. In beiden Fällen wurden auf Anfrage auch Fristverlängerungen gewährt.

Zuletzt wurden die gewünschten Ansichten, die auch in der öffentlichen Auslegung und über den Internet-Auftritt der Stadt Hagen einsehbar waren, der Kirchengemeinde zugesandt. Von der Fristverlängerung zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme (bis 07.03.2016) wurde kein Gebrauch gemacht.

**Die Kritik wird als unbegründet zurückgewiesen.**

Zur Frage, ob ein kleineres Gebäude denkbar wäre:

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte ein Gebäude zum Inhalt, das zum einen eine Arztpraxis und zum anderen 10 Wohneinheiten aufweist. Alle Nutzungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Hagen besteht ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, so wie es auch grundsätzlich von Vorteil ist, wenn eine Arztpraxis barrierefrei ist.

Es kann vom Antragsteller / Investor nicht verlangt werden, alternative Pläne vorzulegen.

**Die Anregung wird zurückgewiesen.**



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe unter 2.3) hatte die Evang.- Luth. Friedens-Kirchengemeinde am 06.12.2014 eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben (anliegend). Eine gesonderte Stellungnahme zu den einzelnen Punkten seitens der Verwaltung ist daher entbehrlich. Der Beschluss über die oben aufgeführten Anregungen und Bedenken gilt für die Eingabe vom 06.12.2014 entsprechend.



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Umweltamtes –  
Abteilung Generelle Umweltplanung vom 16.12.2015**

Dem Hinweis auf die Novellierung der zitierten Energieeinsparverordnung folgend wurde nach der öffentlichen Auslegung der Umweltbericht vom 21.08.2015 redaktionell korrigiert. Seit dem 01.01.2016 gelten erhöhte Anforderungen an Neubauten. Nunmehr wird in Kapitel 4.1.8 die neue EnEV 2014 zitiert.

Die Neufassung des Kapitels 4.1.8 im Umweltbericht vom 10.03.2016 lautet wie folgt:

**„4.1.8 Energieoptimale Bebauungsplanung**

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) in Kraft getreten. Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien zu fordern. Dieses Gesetz und die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sollen dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. Sie verpflichten jeden Eigentümer von Neubauten zur anteiligen Nutzung regenerativer Energien und Effizienzmaßnahmen zur Energieeinsparung.

Das Vorhaben sieht den Einbau einer Photovoltaik-Anlage für die Stromerzeugung, sowie eine Heizung in Gas-Brennwerttechnik oder als Luft-Wärmepumpe, jeweils in Kombination mit einer den neuesten Erkenntnissen entsprechenden Wärmedämmung der Außenfassade vor.“

Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

**Der Anregung wird stattgegeben.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde vom 19.01.2016**

Die in der textlichen Festsetzung 3.1 bis 3.2 genannten Flächenbezeichnungen P1, P2 und P 3 beziehen sich auf den Umweltbericht, nicht auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP). Dieses wurde nach der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan-Entwurf korrigiert.

Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt.

Die Umsetzung und die Pflege der Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger durch Bankbürgschaften sichergestellt.

**Der Anregung wird stattgegeben.**



**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Unteren Wasserbehörde vom 28.01.2016**

Die Begründung in Kapitel „6.2 Öffentliche Entwässerung“ (S. 8) wurde ergänzt und lautet nun wie folgt:

„Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zurzeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückerschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.“

**Der Anregung folgend wurde die Begründung zum Bebauungsplan überarbeitet.**

Es wurde seitens des Vorhabenträgers zugesagt, dass bis zum Satzungsbeschluss ein genehmigungsfähiger Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Wiesenbach vorliegen wird. Dabei werden die Details zur Regenrückhaltung geklärt.





### **3. Das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung**

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit Satzungsbeschluss folgt der Rat der Stadt Hagen der Argumentation der Begründung Teil A Kapitel 7.5.

Die Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes haben ergeben, dass die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Diese Beeinträchtigungen im Ortskern Haldens werden für das Erreichen des städtebaulichen Zieles billigend in Kauf genommen.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt eines zentralen und barrierefreien Arztpraxisstandortes und die Schaffung eines barrierefreien Wohnangebotes in zentraler Lage des Stadtteils Halden.

Aufgrund einer immer älter werdenden Bevölkerung, deren Anteil sogar in absoluten Zahlen zukünftig noch steigen wird, wird der Bedarf, die Infrastruktureinrichtungen und damit auch Arztpraxen barrierefrei zu gestalten, immer dringender.

Auch der Wunsch älterer Menschen, in ihrem gewohnten Umfeld auch zukünftig selbstbestimmt leben zu wollen, macht es erforderlich, barrierefreien Wohnraum in den Stadtteilen zu schaffen.

### **4. Planergänzung**

Der Bebauungsplan 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, war die Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmt.

Im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben für die Errichtung eines Wohnhauses mit Arztpraxis und mobilen Pflegedienst verbindlich vereinbart.

Der Bebauungsplan erhält deshalb die „bedingte“ Festsetzung Nr. 8

„Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.“

Der bislang der Beratung zugrundeliegende Bebauungsplan - Entwurf, den der Rat am 26.11.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat, wird aufgrund der vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen durch den im Sitzungssaal ausgehängten Plan ersetzt.

Dementsprechend wird das Kapitel „4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64“ auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan um folgenden Absatz ergänzt:



„Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

Im Durchführungsvertrag wurde die Errichtung eines Wohnhauses mit Arztpraxis und mobilen Pflegedienst vereinbart. Sollte der Durchführungsvertrag hinsichtlich der Gebäudenutzungen geändert werden, so sind diese Nutzungen im Rahmen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wie oben beschrieben zulässig.“

Die Begründung zum Bebauungsplan vom 21.08.2015 erhält aufgrund dieser und der oben unter Punkt 3 genannten Ergänzungen eine Neufassung mit Datum vom 10.03.2016.

**Zu b)**

### **Satzungsbeschluss**

Die Ergänzung des Entwurfes zum 7/13 (651) „Bebauung Berchumer Straße 64“ bezüglich der bedingten Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Weiterhin wird durch Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan (Teil A und Teil B) den Stellungnahmen der Umweltbehörden gefolgt. Belange sonstiger Dritter werden nicht tangiert. Von einer erneuten Beteiligung kann deshalb abgesehen werden. Eine erneute öffentliche Auslegung wird somit nicht erforderlich und der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

### **Bestandteile der Vorlage**

- Protokoll der Bürgeranhörung vom 18.11.2013 bis 22.11.2013
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64 Teil A - Städtebau vom 10.03.2016
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64 Teil B – Umweltbericht vom 10.03.2016
- Projektplan
- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### **Anlagen zur Begründung**

Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungs- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRIS und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:



- Anlage 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) von Weluga Umweltplanung vom 21.08.2015
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung von Weluga Umweltplanung vom 08.04.2015
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom „Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz“ vom 05.05.2015
- Anlage 4: Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen von simuPLAN vom 17.03.2015

### Finanzielle Auswirkungen

☒

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe (Technischer Beigeordneter)



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Hagen, den 25.11.2013

## **PROTOKOLL ZUR BÜRGERANHÖRUNG**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)**

**BEBAUUNG BERCHUMER STR. 64**

**Ort: Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
Rathausstraße 11, 58095 Hagen**

**Montag, den 18.11.2013 bis Freitag, den 22.11.2013 (einschl.)**

### **Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

- **Bebauungsplanverfahren Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64**

Folgende Unterlagen wurden im Historischen Rathaus, Bauteil D ausgehängt:

- o Einleitungsplan zum Bebauungsplanverfahren, Einleitungsvorlage
- o Luftbild
- o Lageplan / Entwurf Variante A (Satteldach)
- o Straßenabwicklung Variante A
- o Lageplan / Entwurf Variante B (Flachdach)
- o Straßenabwicklung Variante B
- o Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 18/79 Düsternstraße.

Die Verwaltung wurde durch folgende Mitarbeiter vertreten bzw. waren Ansprechpartner für Fragen:

Herr Karathanassopoulos  
Herr Brauckmann  
Frau David

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung u. Bauordnung  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung u. Bauordnung  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung u. Bauordnung

**Es sind ein Ehepaar und eine Dame zur Bürgeranhörung erschienen.**

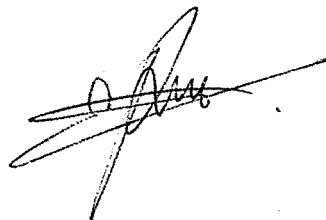
**Das Ehepaar hat folgende Anregungen zu Protokoll gegeben:**

Zum geplanten Einfamilienhaus

- Das geplante Einfamilienhaus befindet sich nicht in der vorhandenen Gebäudeflucht der Häuser Berchumer Straße 64 a und 64 b.
- Die Hecke entlang des Weges sollte erhalten bleiben.
- Der Weg / die Erschließungsstraße ist sehr eng, was bei der Erschließung des Einfamilienhauses zu Problemen führen könnte.
- Der Weg wird von Friedhofsbesuchern gerne zum Parken benutzt, was das Problem zusätzlich erschwert.

Zum geplanten Mehrfamilienhaus

- Die derzeitige Bebauung fügt sich in die dörfliche Struktur ein.
- Die neue Bebauung würde zum Wegfall von Baumbestand führen. Durch das Heranrücken an die Straße wird der dörfliche Charakter gestört.
- Wegen der Gebäudehöhe wäre die Flachdachvariante (B) zu bevorzugen.
- Die Stellplätze, sowohl an der Berchumer Straße als auch an dem kleinen Erschließungsweg, könnten zu Problemen führen.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher. It appears to be a personal signature, possibly of the person who provided the input.

①

58093 Hagen.

An die Stadt Hagen.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7/13  
Bekanntmachung Beschlüsse St. 64Vorgebrachte Anregungen während der  
Bürgeranhörung vom 18.11.2013 - 22.11.2013

- Einfamilienhaus befindet sich nicht in der Flucht.
- Die Hecke sollte erhalten bleiben
- Die Erschließungsstraße ist sehr eng, könnte bei der Erschließung des Einfamilienhauses Probleme ergeben.
- Die Straße wird von Friedhofsbesuchern gerne zum Parken benutzt, was das Problem zusätzlich erschwert.

# Mehrfamilienhaus.

Anlage Protokoll zur  
Bürgeranhörung vom  
18.11. bis 22.11.2013

2

- Die derzeitige Bepflanzung fügt sich in die dörfliche Struktur ein.
- Die neue Bepflanzung würde zum Wegfall vom Baumbestand führen, Durch das heraustrichen an der Straße wird der dörfliche Charakter gestört.
- Wegen der Gebäudehöhe wäre die Flachdachvariante zu bevorzugen.
- Die Stellplätze sowohl an der Berchmüser Str., als auch an der (Mk. Erschließungsstr. könnten zu Problemen führen.





Eingang 11.01.2016

Plewe, Jürgen

26/01.16.

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Freitag, 8. Januar 2016 16:03

Köhler, Jutta; Plewe, Jürgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

Bürger Nr. 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Augenblick liegt der o.a. Bebauungsplan zur Kenntnis- und Stellungnahme aus.  
Wir sind Eigentümer und Bewohner des Hauses Berchumer Str. 64a und direkt von den Neubauplänen unseres Nachbarn betroffen.  
Daher möchten wir auf folgendes hinweisen:

Lt. Begründung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans geht "der heutige, von der Straßenseite parkartige Eindruck des Grundstücks verloren.  
Maßgeblich für den Eingriff in das Ortsbild sind der Verlust des alten Baumbestandes, der etwas größere Anteil an versiegelter Fläche und das größere und moderner gestaltete Gebäude, das näher an der Berchumer Str. liegen wird als das alte."  
Weiter heißt es: „Der heutige, von der Straßenseite parkartige Eindruck des Grundstücks, geht verloren.“ und „In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenartserhalts angenommen....."

Diese Aussagen können wir nur unterstreichen.  
Das Gebäude liegt im alten Ortskern von Hagen-Halden. Als ortsprägende und erhaltungswürdige Gebäude, bzw. Grundstücksansichten, nehmen wir das angesprochene Grundstück, die Kirche, den gegenüberliegenden alten „Hof Hamann“ und das Kriegerdenkmal wahr. Eine Neubebauung mit einem derartigen „Klotz“, wie jetzt vorgesehen, (nicht allein die Höhe zählt hier, sondern auch die Breite und Tiefe!) zerstört den alten Ortskern.

Des Weiteren vermissen wir in allen Unterlagen die Erwähnung des Gewerbes „Die Hausschwester“.

Für dieses Gewerbe gibt es einen Fuhrpark, der bisher auf dem Kirchengelände parkt.  
Lt. unseren Informationen will die Kirchengemeinde dies in Zukunft nicht mehr tolerieren.  
Wo werden diese Fahrzeuge und die dazugehörigen Privat-PKW der Angestellten dann abgestellt?

Die Berchumer Strasse sollte hierfür nicht genutzt werden, da es sich um eine stark frequentierte Durchgangsstrasse handelt und der fließende Verkehr durch die parkenden PKW empfindlich gestört würde.

Die Zuwegung zu den Häusern Berchumer Str. 64a-c ist relativ schmal. Dieser Weg wird durch den neu geplanten Garagenhof, sowie die geplanten Parkplätze in Zukunft stärker frequentiert. Wir sehen hier die Gefahr, daß noch mehr PKW (bzw. die Fahrer) diesen Weg als Parkfläche ansehen und die kleine Fläche vor dem Friedhofseingang noch stärker zugeparkt wird.

Dieser Weg ist auch ein Weg für Rettungswagen und Feuerwehr. Durch die bereits jetzt oft vor dem Friedhofseingang parkenden Fahrzeuge, ist ein Durchkommen für größere Fahrzeuge nicht immer gewährleistet. Hier sollte, durch entsprechende Beschilderung, das Parken verhindert werden.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Stellungnahme auf diesem Weg akzeptieren würden. Ansonsten bitten wir um eine kurze E-Mail und wir können die Stellungnahme auch gern schriftlich einreichen.

Mit freundlichen Grüßen

21

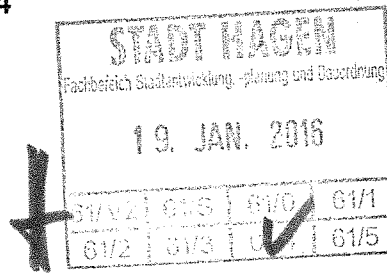
██████ und ██████████

## Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

als unmittelbarer Nachbar,

Hagen 16.01.2016

58093 Hagen



### Ortsbild und Umweltschutz

Durch die Lage und Größe des Baukörpers des Bauvorhabens wird das Ortsbild unserer Meinung nach unwiederbringlich, nachteilig beeinträchtigt und der Eingriff in die Fauna und Flora der Umwelt wird ebenfalls massiv, nachteilig sein.

Diese Beeinträchtigungen gehen selbst aus dem Gutachten der Fa. Weluga welches vom Antragsteller des Bauvorhabens beauftragt wurde hervor. Das Urteil des Gutachtens bezüglich der Tierwelt stützt sich auf nur zwei Vororttermine. Trotz dieser Feststellungen befürwortet das Gutachten das Bauvorhaben, was Zweifel in der Neutralität des Gutachtens weckt.

Ein objektives, unabhängiges Gutachten könnte zu einem anderen Fazit kommen.

### Parkplatzsituation

- In dem Bebauungsplan und den Gutachten ist keine Berücksichtigung von der Unterbringung des Pflegedienstes „Die Hausschwester“ des Antragstellers zu erkennen. Der Pflegedienst ist seit Jahren im bestehenden Objekt untergebracht und umfasst mindestens 10 PKW.
- Es sind 10 Garagen für die Bewohner von 10 Wohneinheiten vorgesehen. In den meisten Fällen werden die PKW nur über Nacht in den Garagen abgestellt, was tagsüber zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führt.
- Für das Personal und die potentiellen Patienten der Arztpraxis sind acht Stellplätze vorgesehen.

Zusammengefasst ist in dem Umfeld des Objektes, an der Berchumer Str. und im Bereich der Zufahrt zum Garagenhof mit erhöhten Parkaufkommen zu rechnen durch:

- die Bewohner der 10 Wohneinheiten,
- die Besucher der Bewohner der 10 Wohneinheiten,
- den Angestellten des Pflegedienstes und,
- den zu erwartenden Lieferverkehr.

Besonders auf der Stichstraße zum Friedhof / Garagenhof, die auch von vielen Fußgängern, Schülern und älteren Friedhofbesuchern genutzt wird und die keinen Gehweg hat und relativ schmal ist, würde es durch parkende Fahrzeuge zu einer erhöhten Personengefährdung kommen.

### Entwässerung

In der Begründung wird nur in einem Satz erwähnt, dass „Zitat“. Diese Aussage ist nicht zufriedenstellend. Da auf unserem Grundstück der Wiesenbach verrohrt wird um unter der Berchumer Straße weitergeführt zu werden können wir bestätigen, dass aktuell bei Starkregen die Aufnahmekapazitätsreserve schon grenzwertig ist.

Wir erwarten ein Gutachten, das es zu keiner Überschwemmung unseres Grundstücks und der Berchumer Straße kommen kann, wenn in Zukunft das Regenwasser der gesamten versiegelten Fläche dem Wiesenbach punktuell zugeführt wird.

STADT HAGEN			
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung			
25. JAN. 2016			
61/VZ	61/S	61/O	61/I
61/2	61/3	61/4	61/5

**Plewe, Jürgen****Von:****Gesendet:****An:****Cc:****Betreff:**

Sonntag, 24. Januar 2016 15:05

Plewe, Jürgen

detlef\_reinke@arcor.de; Köhler, Jutta

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

Sehr geehrter Herr Plewka,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin am 21.01.16 der Einladung des Haldener Rats Herrn Detlef Reinke gefolgt und hierbei habe ich zum ersten Mal von der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) – Lennetal /Halden Süd/Düsternstr. erfahren.

Hierzu möchte ich kurz Stellung nehmen.

Das vorgestellte Bebauungskonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64 fügt sich meines Erachtens hinsichtlich der Bauweise, dem zulässigen Maße der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und insbesondere bezüglich der Höhe der Straßenfront des geplanten Baukörpers (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss) nicht in den Ortskern ein (Einfügungsgebot). Die unmittelbar sichtbare, zum Teil ca. 12 m hohe Straßenfassade würde meiner Meinung nach unwiderruflich den dörflichen Charakter des Stadtteils Halden an der zentralen Stelle negativ verändern. Eine um ein Vollgeschoss reduzierte Planung oder ein barrierefreier Umbau der jetzigen Liegenschaft würde das Ortsbild aufrechterhalten oder sogar bereichern.

Des Weiteren ist meines Erachtens das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu überprüfen. Die vorgestellte Planung (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss) führt zu einer unzumutbaren Verschattung des Nachbargrundstücks des angrenzenden Pfarrhauses. Die zuletzt vorgestellte, im Hinterland geplante, Anordnung des Garagenhofes und der Stellplätze würde zu erheblichen Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbebauung der angrenzenden Nachbarn führen. Eine Überprüfung der angesprochenen Einwände ist im öffentlichen Interesse wünschenswert.

Der Wunsch der älteren Bürger, die angesiedelte Arztpraxis zu erhalten, ist im vollen Maße zu unterstützen, jedoch darf bei der Neuaufrstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der städtebauliche Charakter des Ortskerns für die zukünftige Generationen nicht außer Acht gelassen werden.

Wir bauen heute für die Zukunft.

Mit freundlichen Grüßen aus Hagen-Halden

[Redacted Signature]

[Redacted Address Line]

[Redacted Address Line], 58093 Hagen

Tel. [Redacted Phone Number]

**Plewe, Jürgen**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 25. Januar 2016 21:15  
**An:** Plewe, Jürgen  
**Betreff:** Stellungnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7/13 (651)  
**Anlagen:** Stellungnahme [REDACTED]. Bebauungsplan 7\_13 (651).doc

Sehr geehrter Herr Plewe,

anbei erhalten Sie eine Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan. Bitte berücksichtigen Sie die diese bei der weiteren Begutachtung durch die Verwaltung der Stadt Hagen.

Ich bitte Sie auch um eine kurze schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.

Für telefonische Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

--

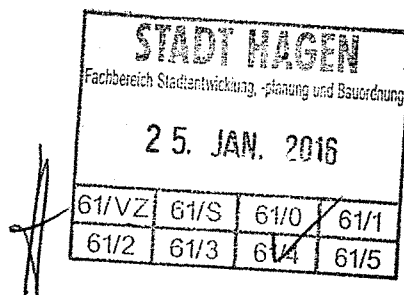
[REDACTED]

[REDACTED]

D - 58903 Hagen

[REDACTED]

[REDACTED]



Hagen, 25. Januar 2016

58093 Hagen

Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
z. Hd. Herrn Plewe (juergen.plewe@stadt-hagen.de)  
Rathausstraße 11  
58095 Hagen

## Stellungnahme

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)

Sehr geehrter Herr Plewe,

als unmittelbare Nachbarn und damit Betroffener der Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651), Berchumer Straße 64 in Hagen-Halden möchten wir mit folgenden Anmerkungen Stellung nehmen.

1. Der geplante Neubau auf dem Grundstück Berchumer Straße 64 verändert das Ortsbild katastrophal. Wir würden es ausdrücklich bedauern, wenn dies wie geplant geschähe.
2. Der Neubau passt in keiner Weise zu den bestehenden Gebäuden in einem der letzten erhaltenen Ortskerne der Stadt.
3. Mehrere Bäume auf dem Gelände sind als schützenswert eingetragen. Daher sollten diese in unseren Augen auch geschützt werden. Mit Neuanpflanzungen an anderer Stelle ist vor Ort niemandem gedient.
4. Bereits jetzt ist die Parkplatz-Situation vor unserem Grundstück teilweise chaotisch. Wesentlicher Grund hierfür ist, dass die (nur teilweise auf öffentlichem Grundstück liegenden) Parkplätze vom Fuhrpark des Pflegedienstes „Die Hausschwester“ von Familie Bäuerlein intensiv missbraucht werden, abgesehen von permanentem „An- und Abreiseverkehr“ der mobilen Pflegeschwestern.
5. Für die geplante Ansiedlung einer Hausarztpraxis werden im Neubauplan nicht ausreichend Parkplätze vorgesehen. Auch die Parkplätze für die Anwohner reichen bei Weitem nicht aus. Für die Verkehrssituation, vor allem auch mit Blick auf die besonders gefährdeten Grundschüler der Karl-Ernst-Osthaus-Schule sowie die Schulbusse, die Schüler zur Turnhalle Halden

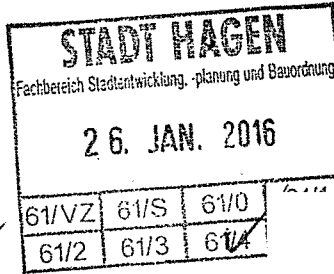
bringen und abholen, bedeutet dies eine große Gefahr. Die Wichtigkeit der Ampelanlage ist erst kürzlich von der Politik bestätigt worden.

6. Bitte überprüfen Sie die rechtlichen Grundlagen für den geplanten Abstand des Neubaus zum Grundstück Berchumer Straße 66, insbesondere auch die während des Planverfahrens wiederholt veränderten Höhen des Neubaus und die Auswirkungen auf die rechtlichen Bestimmungen.
7. Durch den Neubau wird der gesamte Garten unseres Hauses wortwörtlich komplett in den Schatten gestellt. Die Beeinträchtigung unserer Lebensqualität finden wir nicht hinnehmbar. Selbiges gilt für die zu erwartenden Lärmemissionen durch den Praxisbetrieb und „Die Hausschwester“.
8. Durch Fenster und Balkone mit freiem Blick auf unseren Garten und unser Haus wird unsere Privatsphäre in nicht hinnehmbaren Maß beeinträchtigt.
9. Wir behalten uns vor zu prüfen, inwiefern der Wertverlust unseres Grundstücks vom Bauträger zurückgefordert werden kann und inwieweit das Genehmigungsverfahren der Stadt Hagen rechtens ist.
10. Leider hat es bis auf eine einmalige Information seitens des Bauträgers keine weitere Einbeziehung der Nachbarn gegeben. Dies war ausdrückliche Bedingung im Vorfeld des Planverfahrens.
11. Ein Ärgernis stellen die immer wieder veränderten Baupläne dar, die bis heute nicht mit aktuellem Stand und in einer maßstabsgetreuen Abbildung vorgelegt wurden. Eine aktuelle Ansicht könnte zumindest Grundlage für weitere Gespräche sein.
12. Abschließend fordern wir einen Aufschub des weiteren Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bis die von uns und anderen vorgebrachten Einsprüche und Anfragen beantwortet sind.

Mit freundlichen Grüßen,



21



58093 Hagen

58093 Hagen

Bürger Nr. 5

Stadt Hagen  
-Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt-Planung und Bauordnung  
- **Herrn Jürgen Plewe**  
Rathausstr. 11

Datum: 25.01.2016

58095 Hagen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)**  
**- Bebauung Berchumer Str. 64**

**> Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Plewe,

die nachstehenden Anregungen und Bemerkungen wollen Sie bitte bei der Bearbeitung zur Beschlussfassung über den Bauleitplan berücksichtigen.

**Es ist sicherlich nicht ohne Bedeutung für den Ortsteil Halden eine zukunftsorientierte Möglichkeit für eine Arztpraxis zu schaffen, ob diese aber tatsächlich in der nachstehenden Größenordnung entstehen muss, wird angezweifelt.**

1. Unabhängig von den derzeitigen Beweggründen des Antragstellers ein Objekt dieser Größenordnung direkt im Ortskern von Halden zu errichten, besteht u.E. die Möglichkeit von Seiten des Antragstellers/Investors eine Änderung bzw. Anpassung der Beweggründe nach Fertigstellung der Baumaßnahme (z.B. Teilung des Objektes und Umwandlung in Eigentumswohnungen/Praxis) zwecks besserer Vermarktung durchzuführen.



Es ist geplant im Ortskern von Halden ein Objekt zu errichten, welches eine Fläche für eine Praxis, eine Fläche für 8 Wohneinheiten und einem Penthouse beinhalten soll.

Dieses dreigeschossige Objekt **plus** Penthaus-Geschoss – somit 4-geschossig – würde eine Grundfläche von 365 qm haben und eine Höhe von 12 m.

Im Zusammenhang mit dem vorgen. Objekt sollen Park- bzw. Stellplatzflächen entstehen und zwar 8 Stellplätze und 10 Garagen, für die Praxis und die 8 Wohneinheiten sowie für das Penthaus.

Eine Versiegelung von 800 qm würde entstehen.

## 2. > Dörflicher Flair

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 angeführte Grundstück befindet sich in einem Bereich in welchem sich der **dörfliche Charakter widerspiegelt** (ein Bauernhaus aus der Mitte des 18.Jahrh., die ev. Kirche mit Pfarrhaus und Jugendforum, einem Ehrenmal mit Grünfläche, ein Kornspeicher aus dem 18. Jahrh.) und somit den Ortsteil Halden maßgeblich prägt.

Im Mittelpunkt der Haldener Wohnbebauung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhaus-Strukturen mit dem entsprechenden grünen Charakter. Dadurch hat sich der Ortsteil seine kleinteilige Liebesswürdigkeit bis heute bewahrt.

**Durch die Erstellung eines Objektes der vorgenannten massiven Größenordnung geht das derzeit noch bestehende dörfliche Flair vollständig verloren.**

Im 46-seitigen Gutachten der Weluga (Umweltplanung Ludwig, Galhoff und Partner) vom 21.08.2015 - welches vom Antragsteller/Investor in Auftrag gegeben und bezahlt worden ist- werden **Darstellungen der Sichtbeziehungen zum geplanten Objekt** gezeigt.

Diese Darstellungen lassen eine **unzutreffende** Auffassung entstehen. Sämtliche **gezeigten Sichtbeziehungen auf das Baugrundstück „verweichen“ die Situation**, da die sich **noch** auf dem Baugrundstück befindlichen **erhaltenswerten Baumbestände** und die Begrünungen im Rahmen der Baumaßnahme vollständig entfallen (also gefällt werden sollen). Nach dem Wegfall der Bäume/Begrünung ist der uneingeschränkte Blick auf das künftige Objekt (Klotz) vorhanden und verändert vollständig den dörflichen Charakter.

### 3. > Stellplätze bzw. Garagen

Die Zufahrt zu den geplanten Pkw-Abstellflächen und zu den Garagen wird über die Strasse mit der Bezeichnung  
>> Berchumer Str. 64 a, 64 b, 64 c  
erfolgen. \*)

Die im Zusammenhang mit dem Objekt und dessen Nutzung dargestellten geplanten Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück Nr. 64 für

- Praxis (Arzt, Patienten und Mitarbeiter)
- 8 Wohneinheiten (Nutzer und Besucher der Wohneinheiten)
- 1 Wohneinheit Penthaus (Nutzer und Besucher der Wohneinheiten)

sind bei weitem völlig unzureichend.

**Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Anliegerstrassen wird die Folge sein. Beispiele hierzu gibt es im Stadtgebiet genügend.**

Ist geklärt, ob der **derzeit auf dem Grundstück befindliche ambulante Pflegedienst nach Fertigstellung der Baumaßnahme eingestellt werden soll?**

Sollte der **ambulante Pflegedienst jedoch unverändert bestehen** bleiben, so muss auch dieser **Gewerbebetrieb** mit entsprechender Stellplatzfläche „versorgt“ werden, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 10 Pkw des Pflegedienstes im Einsatz sind, ohne die Pkw der Mitarbeiter.

Eine mögliche „Ablösezahlung“ beseitigt nicht das Problem.

\*) Wird die Beschaffenheit der Zufahrtsfläche incl. Untergrund (Berchumer Str. 64 a, 64 b, 64 c) dem erhöhten Pkw-Aufkommen standhalten?

4. > **Grundstücksbeschaffenheit, Grundstücksversiegelung, Ableitung von Oberflächenwasser**

Da die Höhe des geplanten Objektes 12 m betragen soll, muss **zwangsläufig das bisherige Niveau des Grundstücks** - durch Abtragung von nicht unerheblichem Erdreich- stark verändert werden.

Ist geprüft worden, wie sich die **Bodenabtragung** auf die umliegenden **Nachbar-Grundstücke** auswirken wird?

Das gleiche gilt auch für die geplante Bodenversiegelung von ca. 800 qm.

Auf dem Grundstück Berchumer Str. **62** befindet sich der Wiesenbach. Der Bachbereich wird vor dem Verlassen des Grundstücks Nr. 62 in ein Rohrsystem unterhalb der Bürgersteig- und Straßenfläche Berchumer Str. eingeführt. Bei stärkerem Regenfall entsteht **jetzt schon ein erheblicher Rückstau**.

Wie wird sichergestellt, dass die Ableitung von Oberflächenwasser vom Grundstück Berchumer Str. **64 nicht zusätzlich in den o.gen. Wiesenbach** bzw. auf das Grundstück Berchumer Str. **62** abgeleitet wird? Die Darstellung im Gutachten der Weluga (siehe 4.5.2) kann nicht überzeugen.

**Zusammenfassung**

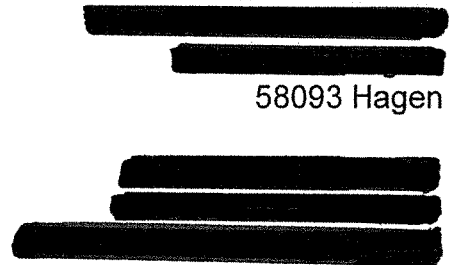
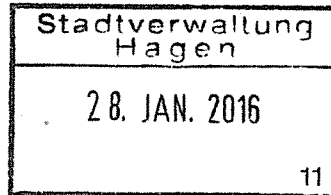
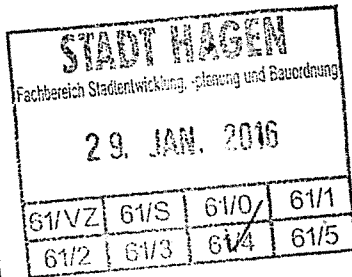
5. **Das Gutachten der Weluga** - erstellt im Auftrage des Antragstellers/Investors – lässt eine **gewisse Neutralität vermissen**. Warum wird nicht von der Stadt ein Gutachten in diesem für den Ortsteil Halden wichtigen Sachverhalt in Auftrag gegeben oder erstellt?
6. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen der Kirche und dem geplanten Baukörper wird sich für die zukünftigen Bewohner der Wohneinheiten eine starke **Beeinträchtigung durch die Kirchenglocken** ergeben. Dieses kann im schlimmsten Fall zu Klagen führen. Wie kann sichergestellt werden, dass dieses vermieden wird, da eindeutig die Kirchenglocken schon vor der Erstellung des Baukörpers vorhanden und in Tätigkeit sind?

7. Ist hinreichend von den verantwortlichen Stellen geprüft worden, ob die Erstellung einer barrierefreien Arztpraxis **ohne** die erhebliche Investition von zusätzlichen 9 Wohneinheiten, im Rahmen des gültigen Bebauungsplans (Nr. 18/79 (363) vom 04.07.1984 möglich ist?

Kann dem Antragsteller/Investor nicht die **Vorlage alternativer Pläne** zugemutet werden, welche **keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans** nötig werden lässt?

Wenn der Antragsteller/Investor in seinem Umfeld (Aushang im Ortskern und Aushang in seiner Arztpraxis) die **Erstellung der barrierefreien Arztpraxis** zwecks Erhaltung der ärztlichen Versorgung im Ortsteil Halden in den **Vordergrund** stellt, warum ist gleichzeitig die Errichtung bzw. **Investition von 9 zusätzlichen Wohneinheiten** geplant, dessen Errichtung ganz eindeutig das Ortsbild von Halden negativ verändert wird.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Hagen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung, Bauordnung  
Frau Hammerschmidt

58095 Hagen

27. Januar 2016

B. Rsp. 28.1/02.16

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) - Berchumer Str. 64

Sehr geehrte Frau Hammerschmidt,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgerin und Bürger aus Halden nehmen wir wie folgt Stellung zur geplanten Änderung des bestehenden Bebauungsplans 18/79 (363) – Lennetal/Halden-Süd/Düsternstr.

1.

Der geplante Neubau verändert „massiv“ das Haldener Ortsbild. Eine realistische, visuelle Darstellung der Auswirkungen auf das Ortsbild wurde bisher weder vom Bauherrn noch vom Architekten noch Ihrerseits erstellt. Das durch den Bauherrn beauftragte Gutachten (Umweltbericht) weist auf die Beeinträchtigung des Ortsbildes hin. Fotos, aufgenommen aus verschiedenen Blickwinkeln, zeigen lediglich den heutigen Zustand, nämlich jeweils den schönen Blick auf das parkähnliche Grundstück und den Blick ins Grüne. Eine Ansicht (Animation) bzw. Darstellung mit dem fertiggestellten Neubau fehlt und sollte unseres Erachtens unbedingt vor dem Fortgang des Verfahrens erstellt und veröffentlicht werden.

2.

Wir wünschen sicherlich auch den Erhalt einer Arztpraxis im Ortsteil Halden. Jedoch sind nach unserer Auffassung ein Modernisieren der Arztpraxis und das Herstellen eines barrierefreien Zugangs auch im aktuell gültigen Bebauungsplan realisierbar.

3.

Die Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück des Bauherrn und der Berchumer Str. verlaufen anders, als man mit heutigem Augenschein vermuten könnte. Die Böschung vom Grundstück hin zum Bürgersteig ist auf städtischem Grund. Dieser sollte der Allgemeinheit auch zu Gute kommen, indem der Bürgersteig entsprechend breit und geeignet für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen usw. hergestellt wird.

4.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan sind Bäume explizit als zu schützen festgesetzt. Diese müssten dem Bauvorhaben weichen. Es sind aber die letzten beiden Bäume, die Ortsbildprägend noch vorhanden sind. Zurzeit sind die Bäume gesund, und es ist zu erwarten, dass das in den nächsten 20-30 Jahren so bleiben wird. Ohne Not den Schutz der Bäume aufzuheben, halten wir für verantwortungslos.

5.

Laut Ihrer Vorlage 733/2015 sind die geplanten Stellplätze der Arztpraxis zugeordnet und die Garagenanlage den Wohnungen. Auf den Gewerbebetrieb „Die Hauschwester“ wird gar nicht eingegangen. Dabei sind oftmals zahlreiche Fahrzeuge (bis zu 10/12) vor und in der Nähe des Grundstücks geparkt.

6.

Laut Stellungnahme der Verwaltung aus November 2015 ist in Halden keine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. Das stimmt nicht! Die Ackerfläche Am Cisborn (an der Sauerlandstr.) soll aufgeforstet werden (siehe gültiger Landschaftsplan und einstimmiger Beschluss der Bezirksvertretung Hohenlimburg aus September 2015). Wenn man insgesamt den Argumenten, die gegen das Bauvorhaben sprechen, nicht folgt, sollte wenigstens der Ausgleich im Ortsteil erfolgen.

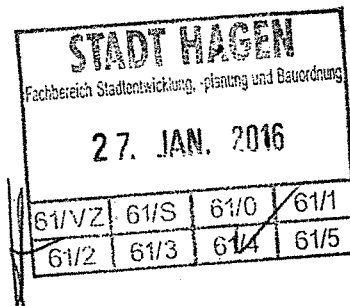
Wir sprechen uns gegen das Bauvorhaben aus. Den Eingang dieses Schreibens bitten wir zu bestätigen (kann per Email erfolgen).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

58093 Hagen



B-Plan VB-Plan 7/13 Berchumer 64

- 1 Die Gebäudehöhe ist aus den Plänen nicht eindeutig erkennbar. Aus den Plänen sieht man, dass die Gebäudehöhe 12,25 m beträgt. Dieses ist unserer Meinung zu hoch und fügt sich nicht in den störfreien Charakter von Hagen ein.
- 2 Stellplätze

Die Parkplatzsituation stellt sich heute schon als sehr schwierig dar. Das aktuelle Angebot an Stellplätzen reicht nicht aus, so dass der Bereich ständig zugeparkt ist. Ein Problem stellt auch die Bäckerei Kampf dar. Wenn Beerdigungen sind ist der Bereich hoffnungslos überlastet. Unsere Befürchtung ist, dass durch die Größe des Bauvorhabens die Stellplatz-/Parkplatzproblematik noch weiter zunehmen wird.

- 3 Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Arztpraxis. Wir sind der Ansicht dass das Gebäude überdimensional ist und sich nicht einfügt. Wir möchten anregen, dass das Gebäude kleiner geplant wird und sich dem Charakter der Umgebung anpasst.
- 4 Unsere Sorgen betrifft auch die Fällung vom alten Baumbestand. Uns ist bekannt, dass Ersatzpflanzungen erfolgen, dieses wird jedoch die Situation vor Ort, nicht mildern.
- 5 Ausserdem geben wir zu Bedenken ob die Aspekte des Tierschutzes ausreichend berücksichtigt worden sind. (Was passiert mit den Fledermäusen und diversen Singvögel?)
- 6 Unsere Befürchtung bezüglich der Überdimensionierung des Neubaus ruht daher, dass in unserer unmittelbaren Nachbarschaft, Ruggeweg Nr. 7 und 7a Gebäude entstanden sind, die eindeutig zu hoch sind, ~~aber~~ Diese Meinung hat hat auch vor 7 Jahren die BV Hohenlimbu vertreten. Als Beleg dienen die zwei Photos.







**Plewe, Jürgen**

28. JAN. 2016

**Von:****Gesendet:****An:****Betreff:**

Donnerstag, 28. Januar 2016 20:56

Plewe, Jürgen

Übersicht Internetseite zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7/13(651)  
Fehler

61/VZ	61/S	61/0	61/1
61/2	61/3	61/4	61/5

auf Seite 16 Punkt 8 "Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Köhlerweg und weitere Buslinien sind in einer Entfernung von ca. 800m erreichbar.Fussläufig und ebensind Läden des täglichen Bedarfs,Schulen,Kindergärten,Apotheken.....zu erreichen.

Das ist nicht Halden. Darauf bin ich bei der Anfertigung meiner Email an Sie gestoßen.Freundlich Gruß

Von meinem iPad gesendet



01/02-16

SD

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Freitag, 29. Januar 2016 09:25

Köhler, Jutta; Plewe, Jürgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) - Berchumer Str. 64  
Hagen-Halden

Bürger Nr. 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Bebauungsplan möchte folgende Stellungnahme abgeben:

Grundsätzlich ist eine neue Bebauung auf dem Grundstück für Halden gut und empfehlenswert.

3) Das Dorfbild wird durch die neue Bebauung aber auch schon beeinflusst.

Halden besteht im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern, alten Bauernhöfen und einzelnen Mehrfamilienhäusern, hat somit dörflichen Charakter.

- 1) Insbesondere die Höhe des geplanten Gebäudes wird die evangelische Kirche, die diesen Bereich prägt, mit Blick von der oberen Berchumer Str. fast verdecken und somit wesentlich beeinträchtigen. Der alte Baumbestand wird für das neue Gebäude geopfert und engt auch das Straßenbild der Berchumer Str. ein.
- 2)

2 Bilder dazu:





- 4) Rechts vom Grundstück befindet sich der Weg zum Friedhof, davon rechts befindet sich ebenfalls ein Grundstück mit altem Gebäude.  
Auch hier befürchte ich, dass bei Umsetzung dieses Bebauungsplanes auch hier irgendwann Begehrlichkeiten geweckt werden, dieses Grundstück ebenfalls mit hohem Gebäude bebauen zu wollen.  
Dies würde das Straßenbild der Berchumerstr. sehr wesentlich verschlechtern.
- 5) Meine Anregung ist, das geplante Gebäude auf dem Grundstück Berchumer Str. 64 etwas weiter ins hintere Gelände zu planen und ein Stockwerk weniger auszuführen.  
Dies wäre für das Straßenbild und für Halden aus meiner Sicht wesentlich passender und akzeptabler.
- 6) Ein negatives Beispiel dazu sind die MFH-Gebäude am Rüggeweg, die aus meiner Sicht nicht ins Bild des Dorfkernes Halden passen und von der Größe auch um eine Etage zu hoch gebaut sind.

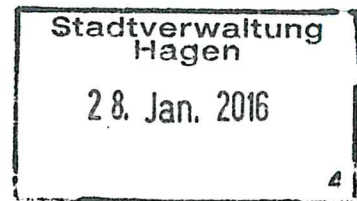
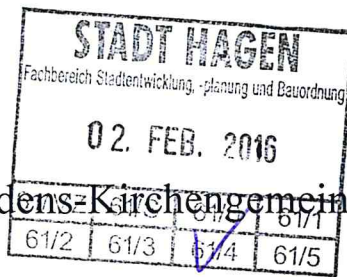
Ich hoffe, dass meine Stellungnahme an die Entscheider des Rates weitergeleitet werden.

Dafür vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted address]  
58093 Hagen-Halden

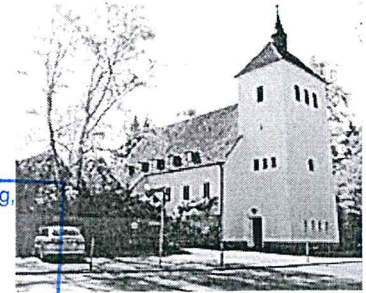
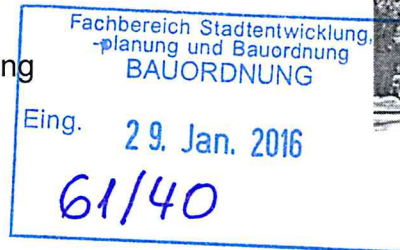


Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde

Ev.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde, Dödterstr. 10, 58095 Hagen

Stadt Hagen  
Stadtentwicklung, -planung, Bauordnung  
Herrn Plewe  
Rathausstraße 11

58095 Hagen



## Stellungnahme

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch

EVANGELISCHER  
KIRCHENKREIS HAGEN

Ev.-LUTH.  
FRIEDENS-KIRCHENGEMEINDE  
Presbyterium  
Klaus Müller, Vorsitzender

Datum 19.01.2016

Telefon + 49-(0)2331/7396024  
E-mail klaus@mueller-monheim.de

Bankverbindungen  
Sparkasse Hagen  
DE 4505 0001 0101 0085 11  
BIC WELADE3XXX

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihren Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651), Berchumer Straße 64 in Hagen-Halden. Hiermit erhalten Sie die zweite Stellungnahme der ev. Friedenskirchengemeinde Hagen-Halden als Trägerin öffentlicher Belange und direkter Nachbarin mit der Bitte um Aufnahme und Prüfung der vorhandenen Bedenken, die in den folgenden vier Punkten zusammengefasst sind.

### 1. Veränderung des Ortsbildes und Umweltbedenken

Der Kirchturm der Friedenskirche als prägender Bau des gesamten Stadtteils und der Berchumer Straße als örtliche Hauptstraße wird in seiner exponierten Stellung und markanten Funktion durch die vorliegenden Pläne nicht annähernd ausreichend geschützt und in seiner Ausstrahlung beeinträchtigt. Dies wird auch durch die Einhaltung der geographischen Flucht nicht gewährleistet - der eineinhalb Mal so große neue Baukörper wird die Kirche wörtlich und im übertragenen Sinn in den Schatten stellen. Dies geht im Übrigen auch aus den vorgelegten Gutachten



(Weluga) hervor, die wir in ihrer Neutralität deutlich anzweifeln. Ein weiteres, objektives Gutachten muss hier Klarheit schaffen.

Der geplante Baukörper steht im krassen Kontrast zum bestehenden Ensemble aus Berchumer Straße 66 (Friedenskirchengemeinde) und Berchumer Straße 65 (Bauernhaus Hamann) sowie dem Kriegerehrenmal auf der nordwestlichen Straßenseite. Mit einem Abriss und Neubau auf dem Grundstück Nummer 64 würden das Ortsbild sowie die hervorgehobene dörfliche Struktur des Stadtteils radikal und ohne Notwendigkeit verändert.

Der Baumbestand auf dem Grundstück Berchumer Straße 64 mit mehreren mehr als 100 Jahre alten Bäumen (Rotbuche, Blutbuche) ist als schützenswert eingetragen. Der vorgeschlagenen Bebauung würden nahezu alle Bäume zum Opfer fallen. Zudem korrespondiert der Baumbestand Berchumer Straße 64 mit dem Baumbestand der Berchumer Straße zwischen den Abzweigungen Rüggeweg und Sauerlandstraße. Die parkähnliche Anlage des Grundstücks mitsamt des Baumbestands ist ortsteilprägend. Dies würde durch die Fällung der Bäume unwiederbringlich verlorengehen. Eine Kompensation andernorts hilft hier nicht weiter.

## **2. Parkplatz-Situation**

Arztpraxis, Pflegedienst und die entsprechende Anzahl an Anwohnern bedürfen einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen. Die vorgesehenen Parkmöglichkeiten reichen dazu bei Weitem nicht aus.

Zehn Parkplätze im Garagenhof sind den Mietern vorbehalten. Schon das ist bei zu erwartender Besucherfrequenz zu knapp berechnet.

Dann bleiben für Arzt und Personal sowie Patienten und den rund zehn Fahrzeuge umfassenden Fuhrpark des Pflegedienstes „Hausschwester“ lediglich acht Stellplätze. Diese Rechnung kann nicht aufgehen. In der Folge würde die kleine Stichstraße zugeparkt sowie vor allem die Berchumer Straße, die gerade tagsüber in diesem Bereich von Schülern der Karl-Ernst-Osthaus-Grundschule sowie Schulbussen mit Sportklassen anderer Schulen hoch frequentiert wird.

Hinweis in eigener Sache: Bis heute nutzt der Pflegedienst „Hausschwester“ umfangreich und unbefugt Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück der Friedenskirchengemeinde. Lediglich aus Toleranz hat es diesbezüglich bisher keinen Einspruch gegeben. Bei einer Umsetzung des Bauvorhabens wird sich diese Situation ändern.

## **3. Nachbar-Grundstück**

Wir bitten darum, den erforderlichen Abstand zur Grundstücksgrenze Berchumer Straße 66 zu überprüfen. Aufgrund der immensen Höhe, Breite und Tiefe des Neubaus Berchumer Straße 64 gelten ggf. andere Mindestabstände.

Als Eigentümerin des Pfarrhauses Berchumer Straße 66 beklagen wir einen zu erwartenden deutlichen Wertverlust bei einer tatsächlichen Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplans, der nicht zu kompensieren ist. Die flächendeckende Beschattung des Gartengrundstücks, die Lärmemissionen durch die Bewohner des

Mehrfamilienhauses sowie die optische Aussetzung zum geplanten Neubau samt Fenstern, Balkonen etc. bedeuten eine schwere Beeinträchtigung des Privatlebens.

#### **4. Grundsätzliches**

- Es bestehen keine Einwände gegen den Bau von barrierefreien Wohnungen oder den Fortbestand einer Arztpraxis im Stadtteil.
- Eine Information und Einbeziehung der Nachbarn sehen wir im gesamten Planungsprozess leider als nicht erfolgt an.
- Wir fordern, alle aktuellen Pläne zum Baukörper (maßstabsgetreu!) und zur Lage vorzulegen, um zu einer abschließenden Meinungsbildung zu gelangen. Und zwar in allen Ansichten, inklusive Fassade, Ansicht Richtung Nachbargrundstück Berchumer Straße 66 etc., um danach zu einer abschließenden Meinungsfindung zu kommen. Bis dies erfolgt ist, machen wir von unserem Recht Gebrauch und beantragen eine Verlängerung der öffentlichen Auslegung sowie eine Verschiebung der weiteren Beratungen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan .
- Abschließend wird die Frage aufgeworfen, ob für die Ziele der ärztlichen Nahversorgung und der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum nicht ein wesentlich kleineres und architektonisch zur Umgebung auch nur ansatzweise passendes Gebäude denkbar ist.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Müller  
Vorsitzender des Presbyteriums  
EV.-Luth. Friedenskirchengemeinde





# Evang.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde

Ev.-Luth. Friedens-Kirchengemeinde, Dödterstr. 10, 58095 Hagen

Stadt Hagen  
Stadtentwicklung, -planung, Bauordnung  
Herrn Plewe  
Rathausstraße 11

58095 Hagen



## Stellungnahme

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch**

EVANGELISCHER  
KIRCHENKREIS HAGEN

Ev.-LUTH.  
FRIEDENS-KIRCHENGEMEINDE  
Presbyterium  
Klaus Müller, Vorsitzender

Datum 06.12.2014

Telefon + 49-(0)2331/7396024  
E-mail klaus@mueller-halden.de

Bankverbindungen  
Sparkasse Hagen  
DE 4505 0001 0101 0085 11  
BIC WELADE3XXX

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der ev. Friedenskirchengemeinde Hagen-Halden bzgl. des o.a. Bauvorhabens mit der dringlichen Bitte um Berücksichtigung der vorgetragenen Argumente.

- 1. Aktualität der Pläne**
- 2. Veränderung des Ortsbildes**
- 3. Parkplatz-Situation**
- 4. Beeinträchtigung des Nachbar-Grundstücks**
- 5. Grundsätzliches**

#### **1. Aktualität der Pläne:**

Aus den vorliegenden Unterlagen wird nicht ersichtlich, welche Änderungen es nach dem erstmals im Sommer 2013 vorgelegten Plan überhaupt gegeben hat. Die aktuellen Zeichnungen sind trotz mehrfacher Aufforderung zunächst nicht an die zu beteiligenden Anlieger und Körperschaften übergeben worden. Eine ernsthafte Einbeziehung der Nachbarn sehen wir daher zu keinem Zeitpunkt als erfolgt an.

Wir fordern, alle aktuellen Pläne zum Baukörper und zur Lage vorzulegen. Und zwar in allen Ansichten, inklusive Fassade, Ansicht Richtung Nachbargrundstück Berchumer Straße 66, etc. Nur an Hand aktueller Planunterlagen ist eine konkrete Stellungnahme möglich.

## **2. Ortsbild:**

Der Kirchturm als prägender Bau des gesamten Stadtteils und der Berchumer Straße als örtliche Hauptstraße wird in seiner exponierten Stellung und markanten Funktion durch die vorliegenden Pläne nicht ausreichend geschützt und in seiner Ausstrahlung beeinträchtigt. Dies wird auch durch die Einhaltung der geographischen Flucht nicht gewährleistet. Der eineinhalb Mal so große Baukörper wird die Kirche wörtlich und im übertragenen Sinn in den Schatten stellen.

Der Baumbestand auf dem Grundstück Berchumer Straße 64 ist als schützenswert im aktuellen Bebauungsplan eingetragen. Der vorgeschlagenen Bebauung würden (alle) Bäume zum Opfer fallen. Zudem korrespondiert der Baumbestand Berchumer Straße 64 mit dem Baumbestand der Berchumer Straße zwischen den Abzweigungen Rüggeweg und Sauerlandstraße. Dies würde durch die Fällung der Jahrzehnte alten Bäume aufgebrochen.

Der geplante Baukörper steht im krassen Kontrast zum bestehenden Ensemble aus Berchumer Straße 66 (Friedenskirchengemeinde) und Berchumer Straße 65 (Bauernhaus Hamann). Mit einem Abriss und Neubau auf dem Grundstück Nummer 64 werden das Ortsbild sowie die hervorgehobene dörfliche Struktur des Stadtteils radikal und unwiderbringlich verändert.

Das eingezeichnete Einfamilienhaus im Bereich der Stichstraße steht nicht in der Flucht zur Bebauung Berchumer Straße 64 b) etc.

## **3. Parkplatz-Situation:**

Arzpraxis, Pflegedienst und Anwohner bedürfen einer angemessenen Anzahl an Parkplätzen. Auf den vorliegenden Zeichnungen sind elf Parkplätze vorgesehen. Für neun Wohneinheiten inklusive Penthouse, den tagtäglichen Praxisbetrieb samt Personal und Besuchern sowie obendrein den umfangreichen Fuhrpark des Pflegedienstes „Hausschwester“ reicht diese Anzahl bei Weitem nicht aus. Wie groß ist der Fuhrpark der „Hausschwester“? Wie wird die Anzahl der benötigten Parkplätze für Anwohner und deren Besucher, Arztpraxis samt Personal und Pflegedienst berechnet? Wie groß ist entsprechend der Bedarf an Parkplätzen diesseits?

Hinweis in eigener Sache: Bis heute nutzt der Pflegedienst umfangreich und unbefugt Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück der Friedenskirchengemeinde. Lediglich aus Toleranz hat es diesbezüglich bisher keinen Einspruch gegeben. Bei einer Umsetzung des Bauvorhabens wird sich diese Situation ändern.

Die Unterversorgung mit Parkplätzen gefährdet außerdem die Sicherheit rund um den Gefahrenschwerpunkt der Fußgänger-Ampel an der Berchumer Straße, weil in dem Bereich dann massiv auf der Straße geparkt werden würde. Die Ampelanlage wird täglich von Dutzenden Schülerinnen und Schülern der Karl-Ernst-Osthaus-Grundschule genutzt und ist erst jüngst von der Stadt Hagen als unbedingt erhaltenswert eingestuft worden. Das geplante Bauvorhaben konterkariert diese Entscheidung.

Die in der Stichstraße zu Häusern Berchumer Straße 64 b) etc. eingetragenen Parkplätze bedeuten eine weitere Gefährdung. Durch die zu eng angelegte Einfahrt in die Parkplätze

selbst und die nicht ausreichenden Stellmöglichkeiten insgesamt steht zu befürchten, dass in diesem Bereich die Feuerwehzufahrt zu den angrenzenden Wohnhäusern blockiert wird.

#### **4. Nachbar-Grundstück:**

Der Abstand zur Grundstücksgrenze Berchumer Straße 66 gehört überprüft. Aufgrund der Höhe des Neubaus gelten ggf. andere Abstände als die eingezeichneten 3,02 Meter. Wie wird das vierstöckige Gebäude bemessen, von der Höhe des Straßenniveaus oder von der Höhe des Nachbargrundstücks?

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Berchumer Str. 66 beklagt einen zu erwartenden deutlichen Wertverlust des Nachbargrundstücks Berchumer Straße 66. Wie wird geltend gemacht, dass das Einfamilienhaus dort a) durch die durchgängige Beschattung und b) durch die Aussetzung des Gartengrundstücks hin zum geplanten Mehrfamilienhaus samt Fenstern, Balkonen etc. in seiner Werthaltigkeit deutlich beeinträchtigt wird?

#### **5. Grundsätzliches:**

Es bestehen keine Einwände gegen den Bau von barrierefreien Wohnungen oder den Fortbestand einer Arztpraxis im Stadtteil.

Doch geben wir zu bedenken:

1. Es gibt keine Sicherheit darüber, ob der geplante Neubau jemals von einem niedergelassenen Arzt besetzt wird.
2. Es gibt auch keine Klarheit darüber, ob die Wohnungen tatsächlich von Senioren bezogen werden sollen.

Abschließend wird die Frage aufgeworfen, ob für die Ziele der ärztlichen Nahversorgung und der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum nicht ein wesentlich kleineres und architektonisch zur Umgebung auch nur ansatzweise passendes Gebäude denkbar ist.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Müller  
Vorsitzender des Presbyteriums  
EV.-Luth. Friedenskirchengemeinde



Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung

61/40

**Umweltamt**

Rathaus I, Verwaltungshochhaus (Bauteil C),  
Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hans-Joachim Wittkowski, Zimmer C.1010

Tel. (02331) 207-3763

Fax (02331) 207 2428

E-Mail [hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de](mailto:hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

10.12.2015, 61/40

Mein Zeichen, Datum

69/30, 16.12.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)

Bebauung Berchumer Straße 64

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seitens der Abteilung Generelle Umweltplanung gibt es keine Bedenken gegen die Planung.

Ich bitte aber zu beachten, dass entgegen dem Kap. 4.1.8 im Umweltbericht die 'alte' Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ab 1.1.2016 nicht mehr gelten wird. Am 1. Mai 2014 trat die neue EnEV 2014 in Kraft. Ab dem 1. Januar 2016 erhöhen sich somit die Anforderungen für Neubauten.

Hans Joachim Wittkowski



**STADT HAGEN**

Stadt der FernUniversität

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen

Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse Hagen (BLZ 450 500 01)

Kto.-Nr. 100 000 444

IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44

BIC WELADE3HXXX

weitere Banken unter [www.hagen.de/bankverbindungen](http://www.hagen.de/bankverbindungen)

Ihr Ansprechpartner  
Herr Gockel  
Tel.: 207 - 2773  
Fax: 207 - 2469

An

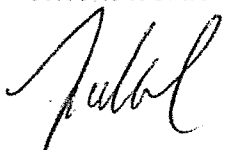
**69/3**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Straße 64  
Stellungnahme uLB im Rahmen der Offenlage**

In den textlichen Festsetzungen wird unter 31.–3.2 auf die Teilflächen „P1-P3 gem. LBP“ Bezug genommen. Die Flächenbezeichnungen P1-P3 finden sich jedoch weder in den textlichen Ausführungen des LBP, noch in den dazu gehörenden Plandarstellungen. Lediglich in der UVU werden diese Flächenbezeichnungen im Kapitel 4.3.2.3 verwendet, jedoch ohne Darstellung in einer Planunterlage. Gleichwohl nachvollziehbar ist, welche Maßnahme auf welcher Fläche in den textlichen Festsetzungen gemeint ist, sollte man im Sinne der unmissverständlichen Nachvollziehbarkeit den Hinweis auf die Flächen P1-P3 in den textlichen Festsetzungen streichen oder ihn in Bezug auf die UVU setzen.

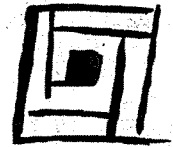
Vor Satzungsbeschluss ist die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen vertraglich zu sichern. Ferner sind die sich aus dem Artenschutzgutachten und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ergebenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag festzusetzen.

Um die Realisierung und Pflege der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3.1, 3.2 und 3.3 benannten Maßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahme zu gewährleisten, ist bei der Stadt Hagen eine Sicherheitsleistung in geeigneter Form zu hinterlegen. Laut Kostenschätzung in Tab. 6 des LBP (Büro Weluga, Bochum 21.08.2015), fallen für die Vorbereitung der Vegetationsfläche sowie eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege Kosten in Höhe von 17.422 € an. Bei der Festsetzung der Sicherheitsleistung sollte dieser Betrag zur Gewährleistung einer 10 jährigen Pflege (vor allem der Obstbäume) entsprechend erhöht werden.



STADT HAGEN Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung			
28. JAN. 2016			
61/VZ	61/S	61/0	61/1
61/2	61/3	61/4	61/5

**HAGEN**  
Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister



Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung  
Jürgen Plewe  
61/40

**Umweltamt**

Rathaus I, Verwaltungshochhaus (Bauteil C),  
Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hans-Joachim Wittkowski, Zimmer C.1010

Tel. (02331) 207-3763

Fax (02331) 207 2428

E-Mail [hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de](mailto:hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

10.12.2015, 61/40

Mein Zeichen, Datum

69/30, 28.01.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)

Bebauung Berchumer Straße 64

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Anbei die Stellungnahmen der Abteilungen des Umweltamtes, wobei bei 69/0 und 69/5 keine  
Bedenken bestehen.

69/1: In Bezug auf die textlichen Festsetzungen sowie die Verfügbarkeit der Kompensationsflä-  
chen und die Realisierung und Pflege der benannten Maßnahmen ist die Stellungnahme der  
Unteren Landschaftsbehörde zu beachten.

69/3: Seitens der Abteilung Generelle Umweltplanung ist die Stellungnahme zu beachten, die  
sich auf die neue EnEV 2014, die ab dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, bezieht.

69/2: Weiterhin ist die Anmerkung der unteren Wasserbehörde zu beachten. In der Begründung  
zum B-Plan steht: "Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Gewässer ist aus-  
reichend leistungsfähig, um den Abfluss vom Grundstück aufzunehmen. Das Vorhaben ist daher  
im Trennsystem zu entwässern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag  
gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen."

Dieser Teil der Begründung ist zu überarbeiten:

Wie bereits im Scopingtermin informiert wurde, ist das Niederschlagswasser vor der Einleitung  
zurückzuhalten. Die Rückhalteeinrichtung ist auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Bis zum Satzungsbeschluss ist ein genehmigungsfähiger Antrag gem. § 8 Wasserhaushaltsge-  
setz vorzulegen. Bislang liegt 69/2 jedoch noch kein Antrag vor. Es ist daher darauf zu achten,  
dass der B-Plan nicht vorher rechtskräftig wird.



**STADT HAGEN**

Stadt der FernUniversität

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen

Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse Hagen (BLZ 450 500 01)

Kto.-Nr. 100 000 444

IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44

BIC WELADE3HXXX

weitere Banken unter [www.hagen.de/bankverbindungen](http://www.hagen.de/bankverbindungen)

**Vorstandsbereich  
für Stadtentwicklung und Bauen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung**

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)  
Bebauung Berchumer Str. 64**

**Teil A - Städtebau**

## INHALT - TEIL A STÄDTEBAU

<b>1. PLANGEBIET.....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	3
<b>2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>4</b>
3.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan.....	4
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Andere bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
3.4 Entwicklungsgebiet Unteres Lennetal.....	4
3.5 Bisheriger Verfahrensverlauf.....	5
<b>4. BAULICHE NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) Düsternstraße.....	5
4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64.....	5
<b>5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b>7</b>
5.1 Verkehrsflächen.....	7
5.2 Ruhender Verkehr.....	7
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	7
<b>6. VER- UND ENTSORGUNG / WASSER UND ENERGIE.....</b>	<b>7</b>
6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung.....	7
6.2 Öffentliche Entwässerung.....	8
6.3 Energieoptimale Bebauungsplanung.....	8
<b>7. UMWELTBELANGE.....</b>	<b>8</b>
7.1 Bodenbelastungen.....	8
7.1.1 Altlasten.....	8
7.1.2 Kampfmittelbelastung.....	9
7.2 Umweltbezogene Festsetzungen.....	9
7.2.1 Artenschutz / Festsetzungen.....	9
7.2.2 Lärmschutz / Festsetzungen.....	10
7.2.3 Landschafts- und Siedlungsbild.....	11
7.2.4 Grünordnung und Kompensation.....	12
7.2.4.1 Interne Kompensation / Festsetzungen.....	14
7.2.4.2 Externer Kompensation / Festsetzungen.....	15
7.4 Zusammenfassung Umweltbericht.....	15
7.5 Städtebauliche Abwägung.....	16
<b>8. FAMILIENFREUNDLICHE PLANUNG / GENDER PLANNING.....</b>	<b>17</b>
<b>9. DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>17</b>
<b>10. FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>18</b>
<b>11. MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>12. STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>18</b>
<b>13. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>19</b>



## **1. PLANGEBIET**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke an der Berchumer Straße 64, Gemarkung Halden, Flur 6, Flurstück 72.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Halden, in direkter Nachbarschaft zur Haldener Friedenskirche.

### **1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich, der durch eine noch vorhandene Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischem Charakter und Belastung durch die Berchumer Straße geprägt ist. Auch die östlich und südlich den Ortsteil begrenzenden Autobahnen BAB 45 und BAB 46 tragen zu einer Belastung bei, die im Kern des Ortes im Bereich der Vorhabenfläche aber in den Hintergrund tritt. Größere Freiflächen mit weiten Sichtbeziehungen liegen in einem Abstand von über 400 m vom Vorhaben entfernt.

Das Plangebiet steigt von der Berchumer Straße im Nordwest nach Südosten bis zum heutigen Eingang des vorhandenen Wohn- und Ärztehauses im hinteren Plangebietsbereich über 4 m an. Eine barrierefreie Erschließung ist hierdurch nicht gegeben.

Das Plangebiet ist ca. 2.250 qm groß und befindet sich im Besitz des Antragstellers, Herrn Dr. med. Hans-Günter Bäuerlein.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich zurzeit ein Wohn- und Ärztehaus. Der vordere Grundstücksteil wird als Vorgarten genutzt. Hier befindet sich auch die Zufahrt zum bestehenden Wohn- und Ärztehaus. Stellplätze für die Praxisnutzung sind derzeit nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) Düsternstraße.

## **2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Mit Schreiben vom 28.05.2013 beantragte der Vorhabenträger Herr Dr. med. Hans-Günter Bäuerlein die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um auf dem eigenen Grundstück ein barrierefreies Wohn- und Ärztehaus nebst Garagen- und Stellplatzanlage zu errichten. Das vorhandene nicht barrierefreie Wohn- und Ärztehaus soll dann nach Fertigstellung des neuen Gebäudes zurückgebaut werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18/79 (363) Düsternstraße lassen eine Bebauung im Bereich des neu geplanten Baufeldes an der Berchumer Straße nicht zu.

Das Erhalten eines zentralen und etablierten Arztpraxisstandortes ist für den Stadtteil Halden von großer Bedeutung. Die Herstellung der Barrierefreiheit gewährleistet die Zukunftsfähigkeit des Standortes.

Zudem sollen im Zentrum von Halden zehn barrierefreie Wohnungen insbesondere für ältere Menschen geschaffen werden. Hier wird zunehmend barrierefreier Wohnraum mit Altersperspektive benötigt, weil die dort lebenden Menschen in ihrem angestammten Quartier so lange wie möglich selbständig wohnen bleiben möchten. Die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und dem öffentlichen Personennahverkehr begünstigt diese Lage.

Deshalb soll hier das Planungsrecht an die neuen Anforderungen angepasst werden.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Darstellung im Gebietsentwicklungsplan - Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen 2001**

Im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich der Plangebietsfläche sind das Friedhofsgelände als Grünfläche/ Friedhof und die nördlich und westlich liegende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Signaturen (Schule, Sport-/Spielplatz und Kirche) dargestellt.

#### **3.3 Andere bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18/79 (363) Düsternstraße, der am 04.07.1984 rechtskräftig wurde.

Andere Rechtsvorschriften aus weiteren Fachgesetzen bestehen für diesen Bereich nicht.

#### **3.4 Entwicklungsbereich Unteres Lennetal**

Das Plangebiet befindet sich im gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich "Unteres Lennetal".

Aufgrund der derzeit bereits bestehenden Nutzung des Grundstücks wird sich der Grundstückswert durch die neue Bebauung nicht verändern. Es handelt sich nicht um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne BauGB.

### **3.5 Bisheriger Verfahrensverlauf**

Am 26.09.2013 hat der Rat der Stadt Hagen den Einleitungsbeschuß gefasst. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.10.2013 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 18.11.2013 bis zum 22.11.2013. Am 25.02.2014 fand ein Scopingtermin statt, bei dem unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt wurde.

## **4. BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) Düsternstraße**

Die Art der baulichen Nutzung ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) Düsternstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgelegt. Es ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt.

### **4.2 Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) Bebauung Berchumer Str. 64**

**Die Art der Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.**

Zulässig sind demnach: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

Im Durchführungsvertrag wurde die Errichtung eines Wohnhauses mit Arztpraxis und mobilen Pflegedienst vereinbart. Sollte der Durchführungsvertrag hinsichtlich der Gebäudenutzungen geändert werden, so sind diese Nutzungen im Rahmen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wie oben beschrieben zulässig.

**Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO auch zukünftig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.**

**Die Bebauung erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise.**

Als Dachform wird ein Flachdach gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) festgesetzt.

Als Grundfarbe wird ein heller Farbton mit einem Hellbezugswert  $\geq 70$  für den Hauptbaukörper gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) festgesetzt.

Für das oberste Geschoss sowie für die Außenwände des Treppenhauses und der mittleren Balkone wird ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert  $\leq 50$  festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für den Hauptbaukörper gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Zusätzlich wird durch Baugrenzen festgesetzt, dass das oberste Geschoss gegenüber den seitlichen Außenwänden der unteren Geschosse um mindestens 3 m zurückspringt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 und § 18 BauNVO die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage mit max. 131,00 m über NHN festgesetzt.

Als Zwischenhöhe wird die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage des vorletzten Geschosses mit max. 128,50 m über NHN angenommen. Diese Höhenfestsetzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baugrenze für das oberste Geschoss.

Die Abweichung von der festgesetzten Höhe wird für die Aufzugsüberfahrt und sonstige Aufbauten gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bis zu einem Meter zugelassen.

Anstelle der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben der gegenüber nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kirche unterordnet.

Die Firsthöhe des Kirchenschiffs liegt mit 132,30 über NHN deutlich höher als die festgesetzte Höhe der geplanten baulichen Anlage. Auch das vorhandene Wohn- und Ärztehaus liegt mit seiner Firsthöhe von 132,80 über NHN deutlich über der geplanten baulichen Anlage.

Durch diese Festsetzungen tritt das Vorhaben gegenüber der benachbarten Kirche zurück und ihre besondere Stellung als stadtteilprägendes Gebäude wird berücksichtigt.

## **5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehrsflächen**

Das geplante Vorhaben ist unmittelbar an das vorhandene Wege- und Straßennetz angebunden. Der Zugang zum geplanten Gebäude erfolgt über die Berchumer Straße (Flurstück 559). Die Erschließung der Stellplätze und Garagen erfolgt über die städtische Zuwegung (Flurstück 558), über die der Haldener Friedhof sowie die Einfamilienhäuser Berchumer Str. 64 a, b und c angebunden sind. Die vorhandene Zuwegung zum Friedhof und der Einfamilienhausbebauung ist ausgebaut.

Ein im Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) "Düsternstraße" festgesetzter Wendehammer wurde bislang nicht ausgebaut. Die Festsetzung des Wendehammers werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) nicht übernommen.

Ein Ausbau wird nicht mehr erfolgen. Stattdessen wird diese Fläche Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabens.

Die Zufahrten zum Grundstück selbst werden entsprechend den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den einschlägigen Vorschriften der Stadt Hagen ausgebaut. Die Straßenbeleuchtung im Bereich der städtischen Zuwegung wird neu geordnet.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Für das geplante Vorhaben werden zukünftig die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Planbereich nachgewiesen. Die geplante Anlage mit zehn Garagen liegt im hinteren, nordwestlichen Grundstücksbereich. Weitere Stellplätze, die im Wesentlichen der Praxis zugeordnet sind, liegen entlang der städtischen Zuwegung (Flurstück 558). Aufgrund der geringen Frequentierung wird eine besondere Gefährdung von Fußgänger durch ein- und ausparkende Verkehre nicht gesehen.

### **5.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Bushaltestelle der Hagener Straßenbahn "Dümpelstraße" liegt 130 m vom Plangebiet entfernt. Hier halten zur Zeit die Buslinien 522, 525 und 547.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG / WASSER UND ENERGIE**

### **6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Vorhabens mit Gas, Wasser und Strom wird durch den örtlichen Versorgungsträger gewährleistet, da angrenzend an das Plangebiet zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom unterhalten werden.

## **6.2 Öffentliche Entwässerung**

Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich gesichert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung erfolgt zur Zeit im Mischsystem.

Vor dem Grundstück fließt der verrohrte Wiesenbach. Das Vorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hagen zu stellen. Auf der Vorhabenfläche ist eine Regenrückhaltung zu erstellen. Im Rahmen der Grundstückerschließung sind grundsätzlich die Einschränkungen des Landeswassergesetzes (LWG NW) zu beachten.

## **6.3 Energieoptimale Bebauungsplanung**

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) in Kraft getreten. Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien zu fördern. Dieses Gesetz und die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) verpflichten jeden Eigentümer von Neubauten zur anteiligen Nutzung regenerativer Energien und Effizienzmaßnahmen.

Das Vorhaben sieht den Einbau einer Photovoltaik-Anlage für die Stromerzeugung sowie eine Heizung in Gas-Brennwerttechnik oder als Luft-Wärmepumpe, jeweils in Kombination mit einer den neuesten Erkenntnissen entsprechenden Wärmedämmung der Außenfassade vor.

## **7. BELANGE DER UMWELT**

### **7.1 Bodenbelastungen**

#### **7.1.1 Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

**Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan jedoch aufgenommen:**

*Sollten sich bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall können weitere Auflagen formuliert werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).*

## **7.1.2 Kampfmittelbelastung**

Für das Plangebiet ist eine Luftbildauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt. Es liegen keine erkennbaren Belastungen vor. Von daher sind keine weiterführenden Maßnahmen zur Kampfmittelrecherche erforderlich.

### **Folgender Hinweis wird aber im Bebauungsplan aufgenommen:**

*Es wird auf ein bestehendes Restrisiko einer Kampfmittelbelastung hingewiesen, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen.*

*Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen zu verständigen.*

## **7.2 Umweltbezogene Festsetzungen**

### **7.2.1 Artenschutz / Festsetzungen**

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Schutzbelange gesetzlich geschützter Arten überprüft.

Das Gutachterbüro weluga umweltplanung aus Bochum hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Vorprüfung, Stufe 1) vorgelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass von einer aktuellen Nutzung des Untersuchungsraums als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch europäisch geschützte Tierarten auszugehen ist.

Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommenden Arten hat ergeben, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen bei den verbreiteten Vogelarten sowie bei den Fledermäusen, die Gebäude und den Holzstapel als Quartiere bzw. Ruhestätten nutzen, durch anlage- und baubedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann allerdings durch einige generelle artenschutzrechtliche Maßnahmen, die sich vor allem auf den zeitlichen Bauablauf beziehen, vermieden werden. So ist eine Abstimmung der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

Damit weiterhin geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet zusätzlich vier Stück Fledermausquartiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde als Nisthilfe anzubringen.

Im Zusammenhang mit den Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan zur Vermeidung der Störung geschützter Arten während der Bauphase und der späteren Nutzung als Allgemeines Wohngebiet

Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

**Folgende Maßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan textlich festgesetzt:**

- a. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während Sommerquartierphase und in der Übergangszeit vermieden. Vorbereitende Arbeiten (Entkernungsarbeiten) können auch von Anfang September bis Ende April (außerhalb der potenziellen Wochenstubenzeiten) durchgeführt werden. Bei Arbeiten im September/Oktober sowie März/April müssen Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall Arbeiten am Dachfirst, am Ortgang und an den Seiten der Gauben des Wohngebäudes sowie der Nebengebäude.*
- b. Eine Beseitigung von Gehölz- und Strauchvegetation auf dem Grundstück (auch Rankenpflanzen an der Hausfassade und Entfernen/Abtransport des Schnittguts) darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) durchgeführt werden.*
- c. Die Beseitigung des Holzstapels soll zum Schutz der Brutvögel und der Rauhauffledermaus im Herbst (September/Oktober) erfolgen. Im Frühjahr und Sommer ist darauf zu achten, dass sich keine nistenden Vögel im Stapel befinden.*
- d. Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:  
Vier Stück Fledermausquartiere, z. B. Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine oder gleichwertige Nisthilfen unterhalb der Attika am Staffelgeschoss. Zwei Nisthilfen auf der Südostseite, eine auf der Südwestseite und eine auf der Nordwestseite.*

## **7.2.2 Lärm- und Immissionsschutz / Festsetzungen**

Die geplante Baufläche grenzt unmittelbar an die Berchumer Straße (L 703). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Schulgelände. Von den geplanten Nutzungen des Gebäudes gehen keine Lärmbelastungen aus, die eine schallmesstechnische Untersuchung erforderlich machen.



Die Verkehrslärmsituation, die auf das geplante Vorhaben einwirkt, wird vorrangig durch die Berchumer Straße (L 703) bestimmt. Hinzu kommt der Einfluss der östlich in einem Abstand von ca. 520 m verlaufenden Autobahn BAB 45, die in dem parallel verlaufenden Abschnitt durch einen Lärmschutzwall abgetrennt wird. Der Einfluss der BAB 46 ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von ca. 750 m und einer erhöhten Lage der BAB 46 nicht maßgeblich.

Das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz kommt in seinem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (Mai 2015, Bearb.-Br. 15/115-A) zum Ergebnis, dass im Bereich des geplanten Vorhabens die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (WA) durch den Straßenverkehr z.T. überschritten werden.

Diese Überschreitungen werden jedoch bereits durch "passive Schallschutzmaßnahmen" bei schutzbedürftigen Räumen von Wohnhäusern durch übliche, massive Baukonstruktionen kompensiert. Lediglich bei besonders großen Fenstern von größer 60% sollen besondere Schallschutzfenster gewählt werden.

Da insbesondere im Nachtzeitraum Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, sollen insbesondere für Schlafräume der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen eingebaut werden.

**Folgende Maßnahmen zum Schallschutz werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan textlich festgesetzt:**

*Bei besonders großen Fensterflächen von > 60 % sind Schallschutzfenster zu wählen, die die erforderlichen Schalldämm-Maße von erf.  $R^W \geq 34$  dB erreichen.*

*Für die Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) ist der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird.*

### **7.2.3 Landschafts- und Siedlungsbild**

Weluga Umweltplanung wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) auch mit der Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes beauftragt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird aufgrund dieser Anordnung nicht vom Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, so dass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffelgeschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.

Der heutige, von der Straßenseite parkartige Eindruck des Grundstücks, geht verloren. Maßgeblich für den Eingriff in das Ortsbild sind der Verlust des alten Baumbestandes, der etwas größere Anteil an versiegelter Fläche und das größere und moderner gestaltete Gebäude, das näher an der Berchumer Straße liegen wird als das alte.

Da die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar ist und die Sichtbeziehungen auf der Berchumer Straße in etwa 200 m Entfernung enden, sind die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben hierauf beschränkt. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenartserhalts angenommen, der zu kompensieren ist.

Entsprechend der Eingriffsermittlung werden bezüglich des Ortsbilds die straßenzugewandten Pflanzflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet, da diese für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind.

Da der Mindestumfang für die notwendige Kompensation der Beeinträchtigung des Ortsbilds höher ist, ergibt sich hieraus eine ermittelte Differenz, die im Rahmen einer multifunktionalen Kompensation ausgeglichen wird.

#### **7.2.4 Grünordnung und Kompensation / Festsetzungen**

Die Aufgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) / Grünordnungsplans ist die Berücksichtigung der grün- und freizeitgestalterischen Belange sowie die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Konflikte und die Ableitung von landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe.

Durch das Vorhaben sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und daher einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen (§ 14 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz und § 4 Abs. 1-2 des Landschaftsgesetzes NRW). Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, den Eingriff zu mindern und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Für den Artenschutz sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, soweit sie für das Vorhaben von Belang sind.

Die von dem Vorhaben ausgehenden und unvermeidbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan / Grünordnungsplan ermittelt und in einer Eingriffsbilanzierung nachgewiesen. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf der Basis des Bewertungsverfahrens ARGE Eingriff-Ausgleich NRW (1994) in Verbindung mit der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW, Stand Januar 2008).

Das Gutachterbüro weluga umweltplanung aus Bochum hat den Landschaftspflegerischen Begleitplan / Grünordnungsplan vorgelegt und kommt zu folgender Bewertung:

Der Untersuchungsraum ist durch die Siedlungsstrukturen von Halden geprägt. Flächen, deren Vegetation der potenziellen natürlichen Vegetation (natürliche Waldgesellschaften) nahe kommt, gibt es im Untersuchungsraum nicht, da sie durch die Siedlungsnutzung überformt wurden. Auf den nicht versiegelten Flächen herrschen als Biotoptypen Gärten, Park- und Friedhofsflächen mit unterschiedlich hohen Anteilen an heimischen und fremdländischen Pflanzenarten sowie Rasenflächen vor.

Das Plangebiet besteht aus einem parkähnlichen großen Grundstück auf dem das Wohngebäude mit Arztpraxis von der Straße zurückgesetzt im hinteren Teil des Grundstücks liegt. Aspekt bildend sind zwei große Rotbuchen, von denen eine in der Form Blutbuche ausgebildet ist. Der Garten ist an drei Seiten mit einer Hainbuchen-Schnitthecke umgeben und weist als weitere heimische Baumart eine alte Winter-Linde auf. Daneben gibt es auch zahlreiche nicht heimische Baumarten und Ziersträucher vorhanden.

In der Bestandsdarstellung wurden die eingemessenen Altbäume (die beiden Buchen, die Linde, die Fichtengruppe und die Zierkirsche) sowie die Hainbuche und eine Birkengruppe mit ihrem Traufbereich und die Hainbuchenhecke dargestellt und separat bewertet. Der übrige Garten wurde als Ziergarten mit überwiegend fremdländischen Baumarten bewertet.

Im Umfeld des Plangebiets, vor allem auf den öffentlichen Flächen und den großen Grundstücken der alten Hoflagen entlang der Berchumer Straße überwiegen heimische Gehölze die Ziergehölze der Privatgärten. Seltene oder gefährdete Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag von der nah gelegenen Autobahn sowie die Belastung durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, mechanische Bearbeitung der privaten Gartenflächen sind als gering bis mäßig einzustufen. In den Gartenflächen haben die vorhandenen Laub-Altbäume einen höheren Wert als übliche Gartenflächen in Wohngebieten. Sie wurden in der Biotoptypenbewertung mit der höchsten für Einzelbäume verfügbaren Biotopwertzahl (9 Punkte) belegt. Im Umfeld des Vorhabens existieren aber mehrere Grundstücke mit wertvollem Baumbestand. Die versiegelten Flächen (Verkehrswege, Gebäude) stellen insofern eine Vorbelastung dar, als sie für die Pflanzen einen Verlust an potenziellen Wuchsorten im Vergleich zu unbefestigtem Boden bedeuten.

Naturnahe Bereiche mit besonders hohem Flächenwert, die der potenziellen natürlichen Vegetation nahe kommen und ein Waldklima ausbilden, befinden sich jedoch erst in der weiteren Umgebung.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind der Erhalt der alten Linde und der Heckenstruktur auf der Ostseite des Grundstücks vorgesehen. Die räumliche Enge in der Bauphase (Altgebäude bleibt in der Bauphase noch bestehen) und die Lage des neuen Gebäudes erlauben keinen weiteren Erhalt von Vegetationsbeständen.

Ein großer Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird beansprucht. Betroffen sind die Gartenflächen sowie ein großer Teil der Gehölzstrukturen inklusiv der alten Buchen. Für das Schutzgut Pflanzen ist – abgesehen von der Biotopwertminderung – von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Auf der Fläche selbst wurden keine seltenen Pflanzenarten oder seltene oder geschützte Biotoptypen nachgewiesen.

#### **7.2.4.1 Interne Ausgleichsmaßnahme / Festsetzungen**

Als interner Ausgleich werden auf dem Grundstück drei Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, die neben ihrer gestalterischen Funktionen auch eine Bedeutung für den Naturhaushalt haben (Lebensraumfunktion/Wiederherstellung des Ortsbils). Die später als Garten genutzten Flächen unterscheiden sich im Wesentlichen in der Art der Gehölze, die gepflanzt werden können.

**Folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan textlich festgesetzt:**

**Teilfläche P1:** *Entwicklung eines Zier- und Nutzgartens mit überwiegend heimischen Gehölzen auf der Ostseite des Hauptgebäudes. Es sind mindestens 8 Obstbäume (Hochstamm, mindestens 1,80 m Stammhöhe bis zum Kronenansatz, Stammumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe, alte regional empfohlene Obstsorten) entsprechend der Vorgaben im LBP zu pflanzen. Am Nordostrand ist die Hainbuchenhecke durch Nachpflanzung (Strauchware, Höhe 40-60 cm, 3 Stk./ lfd. m) zu ergänzen.*

**Teilfläche P2:** *Entwicklung eines Ziergartens, Pflanzung von Stauden und Gehölzgruppen, deren Anteil an fremdländischen Gehölzen > 70% sein darf. Es müssen*

*mindestens 3 Bäume enthalten sein.*

**Teilfläche P3:** *extensive Dachbegrünung auf den Garagen*

**Sonstiges:** *Erhaltung der Hainbuchenhecke sowie der alten Linde am Südostrand des Grundstücks. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben im LBP einzurichten. Beschädigte Heckenpflanzen sind ggf. zu ergänzen.*

#### **7.2.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahme / Festsetzungen**

Die o.g. Anpflanzungsmaßnahmen können auch Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen und ergeben bei der Ermittlung der Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung eine Verringerung des erforderlichen Kompensationsbedarfs. Trotz dieser planinternen grünordnerischen Maßnahmen wurde bedingt durch die Eingriffe des Vorhabens in Form von Bebauung und Versiegelung ein Defizit von 957 Biotopwertpunkten ermittelt.

Da ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist, soll das Defizit durch eine externe Kompensationsmaßnahme multifunktional für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild ersetzt werden.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit 483 m<sup>2</sup> beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt werden.

Die externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) in die städtischen Forstflächen der Abteilungen 68 D / 65 A eingebunden.

### **7.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Abwendung der Belastung durch Lärm, von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, zur Wiederherstellung von Biotop- und Lebensraumfunktionen der Gartenflächen und des Ortsbildes sowie zum Schutz der Wasserhaushaltsfunktionen vorgesehen. Es verbleiben unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen planungsrelevante erhebliche Umweltauswirkungen, die nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden.

Erheblich und nachhaltig sind der Verlust der Lebensraumfunktionen eines Gartens mit altem Baumbestand, weiterer heckenartiger Gehölzstrukturen und der Verlust der Bodenfunktionen in Teilflächen, weil sich der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert. Auch das Ortsbild bleibt zusätzlich beeinträchtigt. Im Umfeld wird es nur in einer Entfernung von bis zu 200 m beeinträchtigt, weil vom geplanten Gebäude keine Fernwirkungen ausgehen.

Beeinträchtigungen der Gewässer werden vermieden.

Im Rahmen der Bewertung ist hervorzuheben, dass durch das Vorhaben nur eine vorhandene Nutzung durch eine modernere und etwas umfangreichere, ansonsten gleichwertige Nutzung ersetzt werden soll. Ohne den geplanten Neubau würden sich die derzeitigen Qualitäten des Naturhaushaltes weitgehend im heutigen Zustand erhalten.

Die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes können unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten um eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergänzt. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen wirken multifunktional und werten damit mehrere Funktionen auf (z.B. Bodenfunktion, Lebensraumfunktion, Landschaftsbild).

## **7.5 Städtebauliche Abwägung**

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt eines zentralen und barrierefreien Arztpraxisstandortes und die Schaffung eines barrierefreien Wohnangebotes in zentraler Lage des Stadtteils Halden.

Aufgrund einer immer älter werdenden Bevölkerung, deren Anteil sogar in absoluten Zahlen zukünftig noch steigen wird, wird der Bedarf, die Infrastruktureinrichtungen und damit auch Arztpraxen barrierefrei zu gestalten, immer dringender.

Auch der Wunsch älterer Menschen, in ihrem gewohnten Umfeld auch zukünftig selbstbestimmt leben zu wollen, macht es erforderlich, barrierefreien Wohnraum in den Stadtteilen zu schaffen.

Die Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes haben ergeben, dass die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

## 8 FAMILIENFREUNDLICHE PLANNUNG / GENDER PLANNING

Der englische Begriff „Gender“ bezeichnet das soziale Geschlecht, also gesellschaftlich bestimmte Rollen, Rechte und Pflichten von Frauen und Männern. Auf die Bauleitplanung bezogen bedeutet Gender Planning, dass bereits bei der Planung und Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hingewiesen wird.

Dieses Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet liefern, welches oben zitiertem Grundsatz genügen muss. Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsbereiches. Die geplante Bebauung ist für die ältere Bevölkerung konzipiert. Das Gebiet kann gut mit den Bussen der Hagener Straßenbahn AG erreicht werden. Die Bushaltestelle der Hagener Straßenbahn "Dümpelstraße" liegt 130 m vom Plangebiet entfernt. Fußläufig sind Geschäfte des täglichen Bedarfes, Schulen und eine Bankfiliale gut zu erreichen.

Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen durch die Planung werden nicht gesehen.

## 9 DENKMALSCHUTZ

Es bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken. Die in der Nähe befindlichen denkmalgeschützten und denkmalwerten Gebäude (Berchumer Str. 59, 61, 63 und 65) werden in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

**Folgender Hinweis des Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege wird aber im Bebauungsplan aufgenommen:**

*"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)"*

## **10 FESTSETZUNGEN**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text folgendes fest:

- die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen
- textliche Festsetzungen, Hinweise etc.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan eindeutig dargestellt.

## **11 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG**

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Hier sind insbesondere der Ausbau der Zufahrten und der Rückbau der Böschungsfläche vor der baulichen Anlage nach Vorgaben der Stadt durch den Vorhabenträger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu regeln.

Ferner ist die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme einschließlich der erforderlichen Pflegemaßnahmen durch den Vorhabenträger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu regeln.

Zusätzliche Kosten gegenüber dem "alten" Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) Düsternstraße entstehen der Stadt Hagen nicht. Die Kosten dieses Verfahrens trägt der Antragsteller.

## **12 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2.250 m<sup>2</sup>. Dies entspricht auch der festgesetzten Größe des Allgemeinen Wohngebietes.



### **13. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

#### Teil B der Begründung

Umweltbericht von weluga umweltplanung, Stand 21.08.2015

#### Anlage 1

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) von weluga umweltplanung, Stand 21.08.2015

#### Anlage 2

Artenschutzrechtliche Prüfung von weluga umweltplanung, Stand 08.04.2015

#### Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung vom ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ, Stand 05.05.2015

#### Anlage 4

Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen von simuPLAN, Stand 17.03.2015

#### Anlage 5

Blatt 2 Projektplan (Übersichtsplan, Abwicklung Berchumer Straße mit Ansicht Nordwesten sowie Ansichten Südosten, Südwesten und Nordosten im Maßstab 1:200)

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

für den Vorhabenträger:  
Meier+Partner Architekten  
Hilgenland 5, 58099 Hagen

Grothe  
(Technischer Beigeordneter)

Jörg Meier, Dipl.-Ing. Architekt BDA



**Vorstandsbereich  
für Stadtentwicklung und Bauen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung**

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)  
Bebauung Berchumer Str. 64**

**Teil B - Umweltbericht**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7/13**

## **Berchumer Str. 64 in Hagen**

### **Umweltbericht**



**Erstellt für:**  
**Dr. Hans-Günter Bäuerlein, Hagen**

**Bochum, 10. März 2016**



**Bearbeitung:**

**weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner  
Ewaldstr. 14  
44789 Bochum**

**Dipl.-Biol. Guido Weber**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
<b>2 Beschreibung der Ziele und Festsetzungen für das Vorhaben</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Inhalt und Ziele der Planung</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Planerische Vorgaben</b>	<b>8</b>
2.2.1 Raumbedeutsame Planungen	8
2.2.2 Schutzausweisungen und schutzwürdige Elemente	9
<b>3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Menschen</b>	<b>11</b>
3.1.1 Wohnfunktion	11
3.1.2 Wohnumfeldfunktion	11
3.1.3 Lufthygiene	12
3.1.4 Belastung durch Lärm	13
3.1.5 Kulturgüter	13
3.1.6 Sonstige Sachgüter	14
<b>3.2 Landschafts- und Ortsbild</b>	<b>14</b>
3.2.1 Vorgehensweise	14
3.2.2 Ergebnisse	15
3.2.2.1 Beschreibung und -bewertung der ästhetischen Raumeinheit	15
3.2.2.2 Die Erlebbarkeit der Vorhabenfläche	16
3.2.2.3 Erholung	16
3.2.2.4 Zusammenfassende Bewertung	21
<b>3.3 Pflanzen und Tiere</b>	<b>21</b>
3.3.1 Pflanzen	22
3.3.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation	22
3.3.1.2 Reale Vegetation und Biotoptypen	22
3.3.1.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	22
3.3.2 Tiere	23
3.3.2.1 Beobachtungen und Potenzial	23

3.3.2.2 Geschützte Arten nach BNatSchG	23
3.3.2.3 Vorbelastungen und Bewertung	24
<b>3.4 Boden</b>	<b>24</b>
3.4.1 Geologie	25
3.4.2 Bodenverhältnisse	25
3.4.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	25
<b>3.5 Wasser</b>	<b>26</b>
3.5.1 Grundwasser	26
3.5.2 Oberflächengewässer	26
3.5.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	26
<b>3.6 Klima</b>	<b>27</b>
3.6.1 Bestandssituation	27
3.6.2 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	27
<b>3.7 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen</b>	<b>28</b>
<b>4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b>30</b>
<b>4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b>	<b>30</b>
4.1.1 Schutzgebiete	30
4.1.2 Menschen	30
4.1.2.1 Wohnen und siedlungsnahe Erholung	30
4.1.2.2 Lufthygiene	30
4.1.2.3 Belastung durch Lärm	30
4.1.2.4 Kulturgüter	31
4.1.2.5 Sonstige Sachgüter	31
4.1.3 Landschafts- und Ortsbild	32
4.1.4 Pflanzen und Tiere	32
4.1.5 Boden	33
4.1.6 Wasser	33
4.1.6.1 Grundwasser	33
4.1.6.2 Oberflächengewässer	33

4.1.7	Klima	34
4.1.8	Energieoptimale Bebauungsplanung	34
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt</b>	<b>34</b>
4.2.1	Schutzgebiete	34
4.2.2	Menschen	35
4.2.2.1	Wohnfunktion und siedlungsnaher Erholung	35
4.2.2.2	Lufthygiene	35
4.2.2.3	Belastung durch Lärm	35
4.2.2.4	Kulturgüter	35
4.2.2.5	Sonstige Sachgüter	35
4.2.3	Landschafts- und Ortsbild	35
4.2.4	Pflanzen und Tiere	36
4.2.4.1	Pflanzen und Biotopfunktion	36
4.2.4.2	Allgemeine Faunistische Funktionen	36
4.2.4.3	Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	36
4.2.5	Boden	37
4.2.6	Wasser	37
4.2.6.1	Grundwasser	37
4.2.6.2	Oberflächengewässer	37
4.2.7	Klima	37
<b>4.3</b>	<b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Grünordnung</b>	<b>37</b>
4.3.1	Vorbemerkungen	37
4.3.2	Festsetzungen gem. § 9 BauGB	38
4.3.2.1	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	38
4.3.2.2	Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	39
4.3.2.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Bau GB)	39
4.3.2.4	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)	40
4.3.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	40
4.3.3.1	Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen	40

4.3.4	Zusammenfassende Betrachtung der Eingriffs-/ Ausgleichsthematik	40
4.4	<b>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung zu erwartender Wechselwirkungen</b>	<b>41</b>
4.5	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)</b>	<b>42</b>
4.6	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen</b>	<b>42</b>
4.7	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</b>	<b>43</b>
4.8	<b>Hinweise auf weitere umweltbezogene Untersuchungen</b>	<b>43</b>
5	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>44</b>
6	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>45</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz gemäß Planungsstand	7
Tab. 2:	geschützte Einzelobjekte des Denkmalschutzes im Umfeld	13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Architektenentwurf	6
Abb. 2:	Vorhabenfläche mit mittlerem umweltbezogenem Untersuchungsraum	10
Abb. 3:	Lage des Plangebiets	11
Abb. 4:	Straßenraum mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)	17
Abb. 5:	Straßenraum, Ansicht vom Rüggeweg im Südwesten	18
Abb. 6:	Straßenraum, Ansicht von der Sauerlandstraße im Nordosten	18
Abb. 7:	öffentliche Plätze und Schulgelände mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)	19
Abb. 8:	Ansicht vom Bolzplatz zur Vorhabenfläche	19
Abb. 9:	Ansicht vom Krieger-Mahnmal zur Vorhabenfläche	20
Abb. 10:	Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)	20
Abb. 11:	Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche	21



## 1 Vorbemerkungen

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Sie dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen, der ein Teil der Begründung zum Entwurf des Bauleitplans ist.

Da durch das geplante Vorhaben in der Berchumer Str. 64 keine grundsätzliche Änderung der Flächennutzung erfolgen soll, entspricht die Planung der Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche). Das Grundstück zeichnet sich allerdings durch alten Baumbestand aus, der im alten Bebauungsplan teilweise als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt und Ortsbild prägend ist. Aus diesem Grund war für das Vorhaben auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Das durch den seit dem 04.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/79 (363) – Lennetal/Halden Süd/Düsternstraße gegebene Planungsrecht erlaubt nur eine Bebauung, die sich an dem bestehenden Gebäude orientiert.

Da das Vorhaben von diesen für ein wesentlich größeres Gebiet festgesetzten Vorgaben abweicht, wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) beschlossen, für den u. A. ein Umweltbericht, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen war.

Zur Ermittlung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen wurden separate Fachgutachten erstellt bzw. ausgewertet, deren Ergebnisse innerhalb des Umweltberichtes dargestellt werden. Im Einzelnen sind hervorzuheben:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, WELUGA 2015a)
- Fachbeitrag zum Artenschutz (WELUGA 2015b)
- Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen (simuPlan 2015)
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz 2015)

Im Rahmen der Offenlage werden die Gutachten den Unterlagen beigelegt.

Im folgenden Text wird die Fläche des Bebauungsplans als kurz als **Plangebiet** oder **Vorhabenfläche** bezeichnet. Der Begriff **Untersuchungsraum** bezieht sich auf eine größere Abgrenzung zur Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen. Er ist in Kapitel 3 näher beschrieben.

## 2 Beschreibung der Ziele und Festsetzungen für das Vorhaben

### 2.1 Inhalt und Ziele der Planung

In der Berchumer Str. 64 in Hagen-Halden ist auf einem Wohngrundstück eine Neubebauung vorgesehen. Geplant sind ein Haus mit Seniorenwohnungen und einer Arztpraxis, Kfz-Stellplätze sowie ein Garagenhof mit 10 Garagen. Das noch bestehende Wohngebäude mit Arztpraxis, das im Vergleich zum Vorhaben kleiner ist, soll abgerissen werden. Im Bauablauf ist zunächst der Bau des neuen Gebäudes vorgesehen. In der Bauphase soll das Altgebäude noch stehen bleiben. Ist das neue Gebäude fertig, soll das alte Gebäude abgerissen werden. In einer letzten Bauphase wird im Südostteil des Grundstücks der Garagenhof gebaut. Anlagen- und baubedingt müssen die meisten Gehölze entfernt werden.



**Abb. 1: Ausschnitt aus dem Architektenentwurf**

Der Entwurf der Planung sieht ein von der Straße zurückgesetztes Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13 m vor, das sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Be-

stand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes. Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen.

Die helle Grundfarbe der Fassade und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffebereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffgeschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Parkplätze werden an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung folgender Kennzahlen vorgesehen:

Grundflächenzahl:	0,3
Geschossflächenzahl als Höchstmaß:	0,7
Höhe baulicher Anlagen in m NHN als Höchstmaß:	GH 131,00 m

Einige Kennzahlen der Planung sind der Tab 1. zu entnehmen.

**Tab. 1: Flächenbilanz gemäß Planungsstand**

Flächen	Seniorenwohnungen und Arztpraxis	Garagenhof
Gebäudefläche ohne Garagen	365,5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garagen	0 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
Terrassen / Balkone	31,91 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Zufahrten/Zuwegung	22,78 m <sup>2</sup>	127,66 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlagen	105,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gartenflächen	1.424,40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Teilsommen	1.949,59 m <sup>2</sup>	307,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.257,25 m<sup>2</sup></b>	

## **2.2 Planerische Vorgaben**

### **2.2.1 Raumbedeutsame Planungen**

#### **Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen**

Das geplante Vorhaben folgt den Vorgaben des LEPs, da es auf einer Fläche verwirklicht werden soll, die im GEP und FNP als Allgemeiner Siedlungsbereich bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen ist und der Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen dient.

#### **Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen 2001**

Das Plangebiet ist im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Das Vorhaben entspricht damit der Darstellung des GEP.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, was der zukünftigen Nutzung entspricht. Südlich der Plangebietsfläche sind das Friedhofsgelände als Grünfläche/Friedhof und die nördlich und westlich liegenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Signaturen (Schule, Sport-/Spielplatz und Kirche) dargestellt.

#### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Hagen 1994**

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen an. In diesem Planwerk sind Ziele und Maßnahmen für den Schutz von Natur und Landschaft festgelegt.

Die südlich benachbarte Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs, weist aber keine weiteren Festsetzungen auf. Die Fläche grenzt den Entwicklungsraum 1.2.12 ab, der an dieser Stelle die Erweiterungsfläche des Friedhofs Halden umfasst.

#### **Bebauungspläne**

Das Plangebiet wird zukünftig als (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) geführt. Das Gebiet ist Teilfläche des seit dem 04.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18/79 „Lennetal Halden Süd (Düsternstraße)“. Mehrere Bäume, von denen heute nur noch die beiden alten Buchen und die Linde existieren, sind in diesem Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

## **2.2.2 Schutzausweisungen und schutzwürdige Elemente**

**FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete** oder **geschützte Biotop**e (§30/§62-Biotop)e liegen weder im Plangebiet noch in dessen näherem Umfeld.

### **Schutzwürdige Biotop**e

Nur im weitem Umfeld des Plangebiets befinden sich laut Biotopkataster NRW (LANUV NRW 2014) mehrere schutzwürdige Biotop

e, die von der Planung aber nicht betroffen sind. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Fleyer Wald westlich Halden (BK-4610-0150, Entfernung 680 m)
- Laubwälder und Ölmühlenbach nordöstlich des Autobahnkreuz Hagen (BK-4611-0021, Entfernung 660 m)
- Quellbereich des Haldener Baches (BK-4611-0174, Entfernung 800 m)

### **Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile**

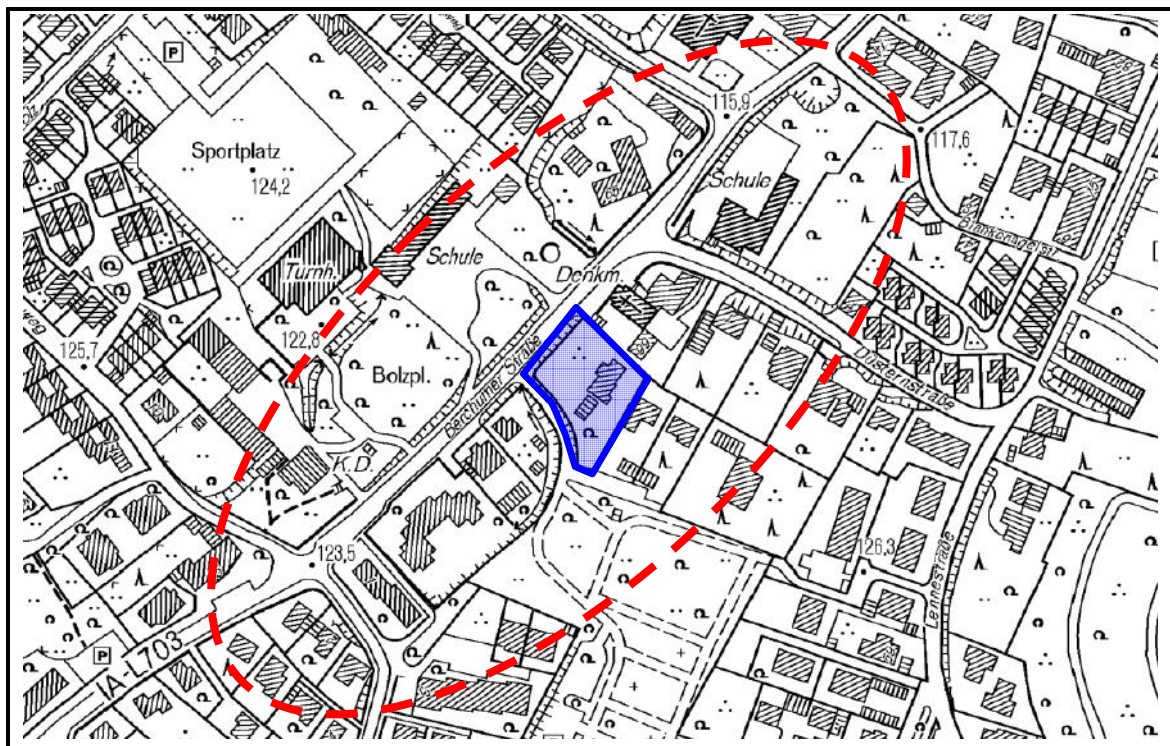
Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile gibt es weder im Plangebiet noch in dessen näherem Umfeld.



### 3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

#### Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes

Der umweltbezogene Untersuchungsraum geht deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vorhabenfläche) hinaus. Schutzgutbezogen werden auch weiterreichende Auswirkungen z.B. auf das Ortsbild und die Lebensräume der Tierwelt betrachtet. So ist sichergestellt, dass die verfahrensrelevanten Umweltauswirkungen entsprechend der verschiedenen Wirkreichweiten erfasst werden können. Abb.2 zeigt in roter Umgrenzung den Teil des mittleren umweltbezogenen Untersuchungsraums, der auch im Rahmen der Ortsbesichtigung untersucht wurde. Der engere Untersuchungsraum, in dem die Biotoptypen erfasst werden, beschränkt sich auf die in blau dargestellte Vorhabenfläche. Als weiterer Untersuchungsraum wurde ein Gebiet mit einem Radius von 1 – 2 km um das Plangebiet herum betrachtet, um weit reichende Auswirkungen auf das Ortsbild zu prüfen, oder den Bezug zu Erholungsflächen, Schutzgebieten oder Belastungsstrukturen (z.B. Autobahnen, Gewerbegebiete) herstellen zu können.

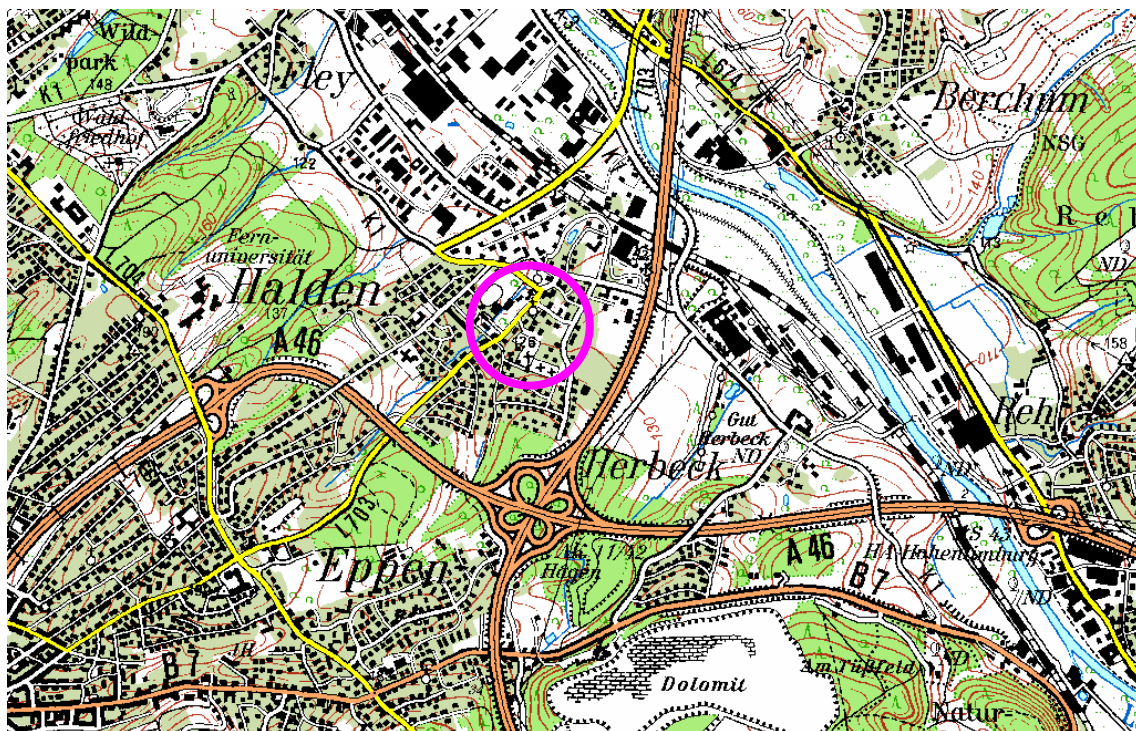


**Abb. 2: Vorhabenfläche mit mittlerem umweltbezogenem Untersuchungsraum**

## 3.1 Menschen

### 3.1.1 Wohnfunktion

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Hagen im Stadtteil Halden (Abb.3). Das zu bebauende Grundstück liegt in einer Ortslage mit dörflichem bis kleinstädtischem Charakter. In diesem Bereich des Stadtteils überwiegt eine aufgelockerte Bebauung mit ein- bis mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäusern. Einige Häuser – wie auch das vorhandene Haus Berchumer Str. 64 – stehen auf größeren Grundstücken mit Gärten und zum Teil älteren Baumbestand.



**Abb. 3: Lage des Plangebiets**

### 3.1.2 Wohnumfeldfunktion

Der Stadtteil fällt durch seine gute Durchgrünung auf. Östlich und südlich begrenzen die Autobahnen A45/A46 den Ortsteil, die von den Siedlungsflächen durch Gehölzflächen getrennt sind. Für die Erholungsfunktion haben sie aufgrund der Vorbelastung nur eine untergeordnete Bedeutung. Gewerbeflächen und die Autobahnen haben einen größeren Abstand zum betroffenen Grundstück (ca. 300 m im Norden bzw. > 500 m im Süden und Osten).

Die Vorhabenfläche hat als Privatgrundstück keine öffentliche Naherholungsfunktion. Das nächstgelegene wohnungsnahe Naherholungsgebiet von lokaler Bedeutung ist der

Fleyer Wald im Westen. Bedeutende Rad- oder Wanderwege führen nicht am Grundstück vorbei (Stadt Hagen, Online-Informationen des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster).

Als Infrastruktur der Naherholung (im weiteren Sinne und untergeordneter Bedeutung) dienen Sitzbänke, die in die Grünstrukturen auf dem Friedhof Halden und am Krieger-Mahnmal integriert sind.

### **3.1.3 Lufthygiene**

Das Plangebiet ist ein Lastraum bezüglich der Luftbelastungen. In der vorhandenen Lage wirken Hausbrand, der Verkehr der nahen Ortsstraßen und Autobahnen sowie der nördlich von Halden liegenden Gewerbeflächen zusammen.

Die kleineren Waldflächen sind als Reinluftgebiete bedeutsame Ausgleichsräume für die Lufthygiene. Die Waldgebiete vom Fleyer Wald und die Waldflächen entlang der Autobahnen, die auch als Immissionsschutzgehölze wirken, sind für die Ortslage Halden von hoher Bedeutung.

Relevante Emissionen gehen insbesondere von den Verkehrswegen aus. Dabei sind die BAB 45 und 46 als den Untersuchungsraum berührende Emissionsbänder zu betrachten. Von ihnen gehen beispielsweise sehr hohe NO<sub>x</sub>-Emissionen aus.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Autobahnen 45 (Abstand etwa 550m) und 46 (Abstand etwa 750m) fordert das Umweltamt der Stadt Hagen, dass mittels einer Plausibilitätsprüfung nachgewiesen wird, dass das Vorhaben nicht in einem Bereich realisiert wird, wo bereits Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten sind. Hierzu wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Luftqualität am geplanten Standort mit Hilfe von überschlägigen Ausbreitungsberechnungen anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV zu bewerten.

Die Berechnungen erfolgten mit dem Programmsystem LASAT, Version 3.3.48 für die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) unter Berücksichtigung der von den Autobahnen ausgehenden Emissionen, der Hintergrundbelastung, der topographischen Verhältnisse sowie einer standortspezifischen Windrichtungsverteilung. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die in der 39. BImSchV definierten Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> deutlich eingehalten werden.

Gegenüber der Planung bestehen daher aus lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte.



### 3.1.4 Belastung durch Lärm

Die Berchumer Straße stellt als Landesstraße L 507 die Hauptverkehrsader von Halden dar, an der wichtige Elemente der Nahversorgung und Schulen angesiedelt sind. Die Verkehrsbelastung auf der Berchumer Straße liegt nach Angaben der Stadt Hagen bei DTV = 6.800 Kfz / 24 h. Zur Verkehrsberuhigung besteht eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h. Im weiteren Umfeld des Stadtteiles Halden verlaufen die Bundesautobahnen 45 und 46, die im Autobahnkreuz Hagen (AK Hagen) aufeinander treffen (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2015).

Im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 2015) wurde untersucht, welche Verkehrslärmpegel im Bereich des Plangebiets auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus durch die Berchumer Straße und die Autobahnen 45 und 46 einwirken. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr z.T. überschritten werden.

### 3.1.5 Kulturgüter

Auf der Vorhabenfläche existieren keine Kulturgüter. Im Nahbereich des Grundstücks befinden sich aber einige historische Gebäude (vgl. Tab. 2), außerdem nördlich eine Kirche, westlich auf der Straße gegenüber ein Schulgelände und südlich der Friedhof Halden.

**Tab. 2: geschützte Einzelobjekte des Denkmalschutzes im Umfeld**

Denkmal Nr.	Ort	Objekt
90	Berchumer Str. 65	Gutshaus von 1749 eines ehemaligen Bauernhofs
262	südlich Berchumer Str. 65	Soldatenehrenmal Berchumer Straße
195	Berchumer Str. 63	Ehemaliger Kornkasten
137	Berchumer Str. 61	Ehemaliger Gutshof Halden von 1843

Bodendenkmalpflegerische Belange sind nach Kenntnisstand der Außenstelle Olpe der LWL-Archäologie für Westfalen durch die Planung nicht berührt. (siehe aber Kapitel 4.1.2.4).

### 3.1.6 Sonstige Sachgüter

Als Sachgüter werden folgende potenzielle Bodenschätze und besondere bauliche Anlagen betrachtet:

Übergeordnete Räume:

- das Siedlungsgebiet von Hagen-Haspe mit seiner Infrastruktur,
- das auf Kohlenwasserstoffe erteilte Erlaubnisfeld „Ruhr“, das das befristete Recht zur Erkundung eines Bodenschatzes regelt (Näheres siehe Stellungnahme der BR Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW v. 19.02.14).

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Berchumer Straße ist die Landstraße L703 und Haupteerschließungsstraße des Ortsteils. Am südwestlichen Rand der Vorhabenfläche verläuft eine im Besitz der Stadt befindliche Verkehrsmischfläche (befestigter Weg).

Im Umfeld des Plangebiets:

- die BAB 45 und 46 als bundesweit bedeutende Verkehrsachsen,
- sonstige befestigte Straßen und Wege,
- Siedlungsgebiete der Wohnbauflächen.

## 3.2 Landschafts- und Ortsbild

### 3.2.1 Vorgehensweise

Die Wirkung des Bauvorhabens auf das Ortsbild wird auf Basis des Architekten-Entwurfs der Gebäude vorgenommen. Bestanderfassung und Eingriffsregelung werden Anlehnung an das Verfahren der ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994) bearbeitet. Zur **Bestandserfassung und -bewertung** wird die engere Umgebung im LBP als landschaftsästhetische Raumeinheit beschrieben. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für das Ortsbild orientiert sich an der Reichweite potenzieller nachhaltiger Beeinträchtigungen. Da das Bauwerk des Vorhabens eine Höhe von rund 13 Metern hat, erstreckt sich der Suchraum methodenbedingt bis 1.500 m um das Bauvorhaben herum. An anderen Gebäuden sowie Wald- oder Gehölzrändern, die die Sichtbarkeit der Objekte so verschatten, dass sie nicht oder nur in besonderen Situationen erlebbar sind, endet allerdings die Reichweite nachhaltiger Beeinträchtigungen.

Die Erlebbarkeit des Ortsbilds und seiner Beeinträchtigung hängt eng mit der Zugänglichkeit der beeinträchtigten Flächen für den Betrachter zusammen. Aus diesem Grund werden nur Flächen in die Beeinträchtigungsanalyse einbezogen, die mehr oder weni-

ger frei zugänglich sind, aber keine angrenzenden Privatgrundstücke. Eine Ermittlung privater Betroffenheit (z.B. der Nachbarn) ist nicht Gegenstand der Ortsbildbewertung.

Die Bewertung erfolgt über eine Ermittlung des landschaftsästhetischen Eigenwerts der Raumeinheit anhand der Einzelkriterien

- erlebbare Vielfalt (2-fach gewichtet),
- erlebbare Naturnähe (2-fach gewichtet),
- Eigenartserhalt (3-fach gewichtet),
- Ruhe/Geruchsarmut (1-fach gewichtet).

Die Kriterien werden für jede Raumeinheit einzeln in einer 10-Stufen-Skala bewertet.

Bei der **Ermittlung des Eingriffs** werden die Totalverluste durch Überbauung, und Fernwirkungen in den Wirkräumen I (bis 200 m) und II (>200 – 1.500m) sowie die Verlärmung durch das Vorhaben berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen spielt die Neuverlärmung durch das Vorhaben keine Rolle. Eine durch Verdichtung der Wohnbebauung hervorgerufene Zunahme bleibt im ortsüblichen Rahmen und ist nicht eingriffsrelevant.

Einzelheiten zu Methodik und Analyse siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan (WE-LUGA 2015a) und ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994).

### 3.2.2 Ergebnisse

#### 3.2.2.1 Beschreibung und -bewertung der ästhetischen Raumeinheit

Die Vorhabenfläche und das durch die Wirkungen betroffene Gebiet liegen innerhalb derselben ästhetischen Raumeinheit die in den folgenden Absätzen kurz verbal beschrieben wird.

##### Ästhetische Raumeinheit „Dorflage Halden“

Siedlungsbereich mit noch vorhandener Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischer Charakter und Belastung durch die Berchumer Straße. Auch die östlich und südlich den Ortsteil begrenzenden Autobahnen A45/A46 tragen zu einer Belastung bei, die im Kern des Ortes im Bereich der Vorhabenfläche aber in den Hintergrund tritt. Größere Freiflächen mit weiten Sichtbeziehungen liegen in einem Abstand von über 400 m vom Vorhaben entfernt.

Die **erlebbare Vielfalt** muss aufgrund der durchgrünten und aufgelockerten Siedlungsbauweise mit großen Gärten und der besonders im Umfeld des Vorhabens vorhandenen alten Gebäude und Denkmäler als „hoch“ eingestuft werden.

Die **Naturnähe** wird nur in „mittel“ eingestuft. Es gibt zwar einen hohen Anteil von Grünflächen und bepflanzten Gärten, diese sind aber in der Regel einer stärkeren Nutzung und Verfremdung durch Zierarten unterworfen. Flächen mit natürlicher Vegetation (Laubwald) sind nicht mehr vorhanden. Hinzu kommt ein nicht unerheblicher Anteil versiegelter Flächen.

Die **Eigenart** ist wiederum mit „hoch“ zu bewerten. Es sind Kirchplätze, alte historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler vorhanden. Gewerbeflächen liegen in größerer Entfernung und stören die Eigenart nicht. Jüngere Gebäude liegen oft mit Abstand zum öffentlichen Raum und haben bepflanzte Grundstücksteile. In Teilbereichen belastend wirken die der Verkehrsentwicklung geschuldeten Parkplätze im öffentlichen Raum.

Die **Ruhe** und **Geruchsarmut** des Gebiets wird beeinträchtigt durch die Berchumer Straße. Die Dorflage Halden ist ferner umringt von Autobahnen und größeren Gewerbegebietsflächen, sodass das für Stadtrandlagen typische „allgemeine Hintergrundrauschen“ vorhanden ist. Die Bewertung fällt daher in „gering“.

Insgesamt erhält die Raumeinheit den Landschaftsästhetischer Eigenwert „mittel“.

### 3.2.2.2 Die Erlebbarkeit der Vorhabenfläche

Mehr oder weniger frei zugängliche Flächen, von denen die Vorhabenfläche einsehbar ist, sind die Straßenräume der Berchumer Straße und ihrer Seiten- und Stichstraßen, Fußwege und Plätze vor einigen Gebäuden, Parks und Höfe öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen (hier z.B.: Friedhof, Schulhöfe, Bolzplatz, Mahnmal zum Gedenken der Kriegsoffer). Sie liegen nur im nahen Umfeld des Vorhabens. Zur Veranschaulichung sind die wichtigsten Sichtbeziehungen auf den Abbildungen der Folgeseiten visualisiert.

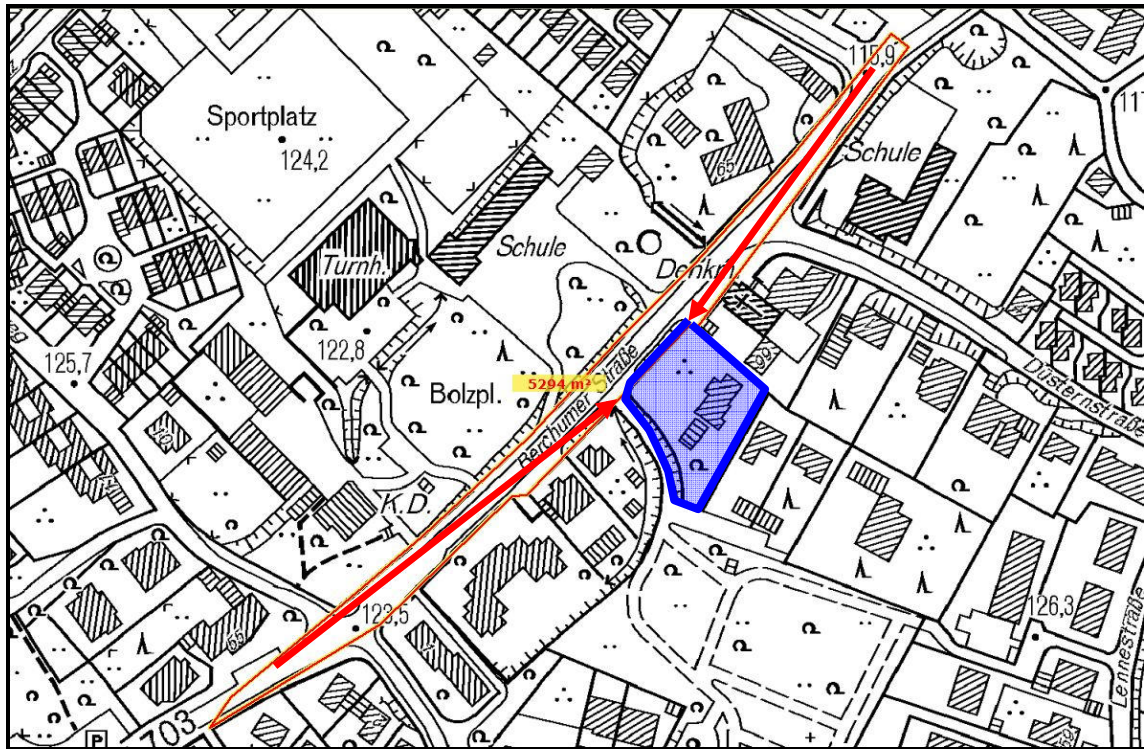
Die Sichtbeziehungen reichen im Südwesten bis in den Einmündungsbereich des Rückwegs in die Berchumer Straße und im Nordosten bis zum Kreuzungsbereich mit der Sauerlandstraße (Abb. 4 -6). In allen anderen Himmelsrichtungen endet die Einsehbarkeit vorher, weil Bäume oder Gebäude die Sicht verschatten. Die maximal erreichten Sichtbeziehungen enden auf der Außengrenze des visuellen Wirkraums I (0 -200 m Entfernung). Sichtbar sind vor allem die größeren Bäume auf dem Grundstück, die in Zukunft entfallen und heute vor allem im Nahbereich eine „grüne Kulisse“ (Abb. 6 -9) bilden.

### 3.2.2.3 Erholung

Die Vorhabenfläche hat als Privatgrundstück keine öffentliche Naherholungsfunktion. Das nächstgelegene Naherholungsgebiet von lokaler Bedeutung ist der Fleyer Wald.

Bedeutende Rad- oder Wanderwege führen nicht am Grundstück vorbei (Stadt Hagen, Online-Informationen des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster).

Als Infrastruktur der Naherholung (im weiteren Sinne und untergeordneter Bedeutung) dienen Sitzbänke, die in die Grünstrukturen auf dem Friedhof Halden und am Krieger-Mahnmal integriert sind.

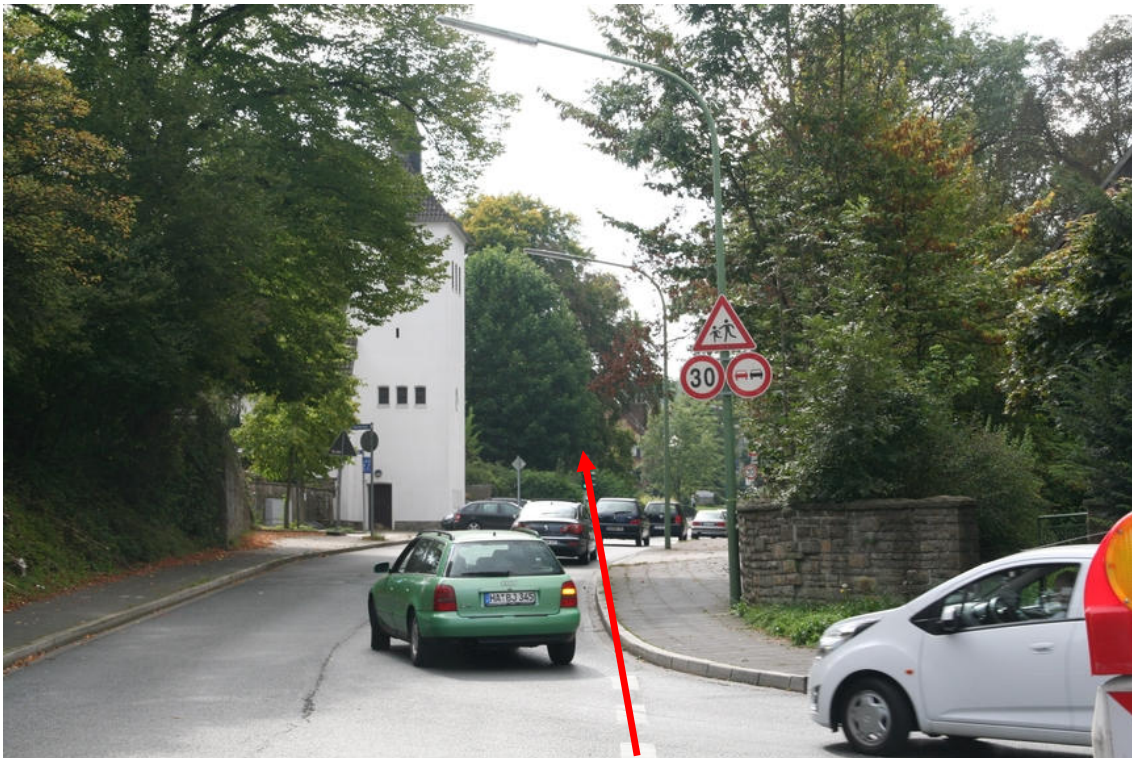


**Abb. 4: Straßenraum mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)**



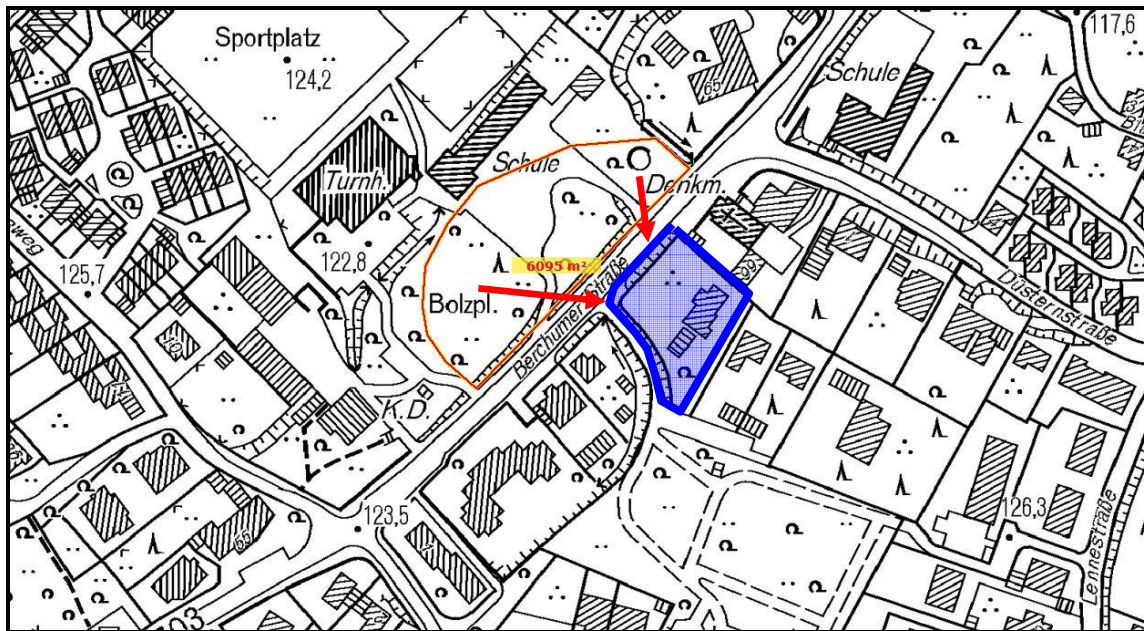


**Abb. 5: Straßenraum, Ansicht vom Rüggeweg im Südwesten**



**Abb. 6: Straßenraum, Ansicht von der Sauerlandstraße im Nordosten**





**Abb. 7: öffentliche Plätze und Schulgelände mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)**

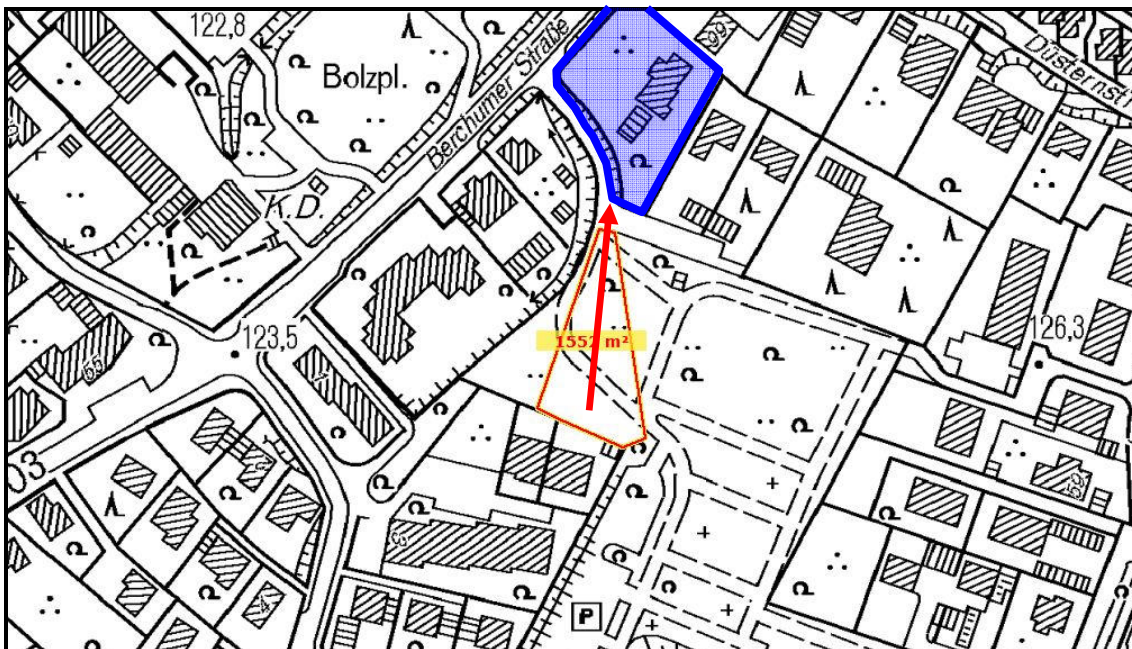


**Abb. 8: Ansicht vom Bolzplatz zur Vorhabenfläche**





**Abb. 9: Ansicht vom Krieger-Mahnmal zur Vorhabenfläche**



**Abb. 10: Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)**





**Abb. 11:** *Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche*

#### **3.2.2.4 Zusammenfassende Bewertung**

Der ästhetische Eigenwert der Dorflagen Halden liegt im mittleren Bereich , wobei die Wertstufen bei den Einzelkriterien von 3 bis 7 Punkte erreichen. Hoch bewertet werden die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ wozu auch der heutige Zustand der Vorhabenfläche beiträgt. Erlebbar ist die Ortsbildwirkung der Vorhabenfläche allerdings nur im Nahbereich (bis ca. 200 m) innerhalb des Straßenraums der Berchumer Straße und von wenigen (halb-) öffentlichen Teilflächen nordwestlich und südlich der Vorhabenfläche. Relativ niedrig bewertet wurden die Teilkriterien „Naturnähe“ und „Ruhe und Geruchsarmut“, da die Raumeinheit in einem geschlossenen Siedlungsgebiet liegt. Für die siedlungsnahen Erholung spielt die Vorhabenfläche nur eine sehr geringe Rolle.

### **3.3 Pflanzen und Tiere**

Ausführlichere Beschreibungen der Pflanzen- und Tierwelt mit Artenlisten enthält der Landschaftspflegerische Begleitplan.

### **3.3.1 Pflanzen**

#### **3.3.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation**

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum „Haldener Lennegrund“ (337/2.12), einer Lößterrasse. Die Potenzielle natürliche Vegetation geht hier vom Eichen-Hainbuchenwald der Lennetaue in den Flattergras-Buchenwald der Lößbedeckten Hänge über (BURRICHTER et al. 1988).

#### **3.3.1.2 Reale Vegetation und Biotoptypen**

Der Untersuchungsraum ist durch die Siedlungsstrukturen von Halden geprägt. Flächen, deren Vegetation der potenziellen natürlichen Vegetation (natürliche Waldgesellschaften) nahe kommt, gibt es im Untersuchungsraum nicht, da sie durch die Siedlungsnutzung überformt wurden. Auf den nicht versiegelten Flächen herrschen als Biotoptypen Gärten, Park- und Friedhofsflächen mit unterschiedlich hohen Anteilen an heimischen und fremdländischen Pflanzenarten sowie Rasenflächen vor.

Das Plangebiet besteht aus einem parkähnlichen großen Grundstück auf dem das Wohngebäude mit Arztpraxis von der Straße zurückgesetzt im hinteren Teil des Grundstücks liegt. Aspekt bildend sind zwei große Rotbuchen, von denen eine in der Form Blutbuche ausgebildet ist. Der Garten ist an drei Seiten mit einer Hainbuchen-Schnitthecke umgeben und weist als weitere heimische Baumart eine alte Winter-Linde auf. Daneben gibt es auch zahlreiche nicht heimische Baumarten und Ziersträucher vorhanden.

In der Bestandsdarstellung wurden die eingemessenen Altbäume (die beiden Buchen, die Linde, die Fichtengruppe und die Zierkirsche) sowie die Hainbuche und eine Birkengruppe mit ihrem Traufbereich und die Hainbuchenhecke dargestellt und separat bewertet. Der übrige Garten wurde als Ziergarten mit überwiegend fremdländischen Baumarten bewertet.

Im Umfeld des Plangebiets, vor allem auf den öffentlichen Flächen und den großen Grundstücken der alten Hoflagen entlang der Berchumer Straße überwiegen heimische Gehölze die Ziergehölze der Privatgärten. Seltene oder gefährdete Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

#### **3.3.1.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung**

Die Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag von der nah gelegenen Autobahn sowie die Belastung durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, mechani-

sche Bearbeitung der privaten Gartenflächen sind als gering bis mäßig einzustufen. In den Gartenflächen haben die vorhandenen Laub-Altbäume einen höheren Wert als übliche Gartenflächen in Wohngebieten. Sie wurden in der Biotoptypenbewertung mit der höchsten für Einzelbäume verfügbaren Biotopwertzahl (9 Punkte) belegt. Im Umfeld des Vorhabens existieren aber mehrere Grundstücke mit wertvollem Baumbestand. Die versiegelten Flächen (Verkehrswege, Gebäude) stellen insofern eine Vorbelastung dar, als sie für die Pflanzen einen Verlust an potenziellen Wuchsorten im Vergleich zu unbefestigtem Boden bedeuten.

Naturnahe Bereiche mit besonders hohem Flächenwert, die der potenziellen natürlichen Vegetation nahe kommen und ein Waldklima ausbilden, befinden sich jedoch erst in der weiteren Umgebung.

### 3.3.2 Tiere

#### 3.3.2.1 Beobachtungen und Potenzial

Zur Beschreibung der Fauna des Untersuchungsraumes werden eigene Beobachtungen während der Übersichtsbegehungen (07. Februar und 16. September 2014) sowie die Potenzialanalyse im Rahmen des Fachbeitrags zum Artenschutz (WELUGA 2015b) herangezogen. Bezüglich des Potenzials als Quartier für Fledermäuse fand eine eingehende Überprüfung der vorhandenen Gebäude statt (innen und außen). Ansonsten wurden keine systematischen Erfassungen der Fauna vor Ort durchgeführt.

Zu den Untersuchungsterminen waren **nur allgemein verbreitete und häufige Vogel- und Säugetierarten** vorhanden. Die Potenzialanalyse geht davon aus, dass Teile der Gebäude und Strukturen im Garten vom Frühjahr bis in den Spätsommer potenzielle Verstecke und **Quartiere für bis zu vier Fledermausarten** bieten können. Hierbei handelt es sich überwiegend um Arten, die Gebäudequartiere nutzen. Konkrete Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse durch Spuren oder dergleichen ergaben sich nicht. Als Winterquartiere sind die Gebäude nicht geeignet.

Im Plangebiet wurden **keine Amphibien und Reptilien** beobachtet.

#### 3.3.2.2 Geschützte Arten nach BNatSchG

Die Schutzbelange gesetzlich geschützter Arten werden für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG betrachtet. Sie bedient sich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der als separater Fachbeitrag vorliegt (WELUGA 2015b).

Die potenziell im Untersuchungsraum vorkommenden planungsrelevanten Arten werden im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ mitbetrachtet. Potenziell vorkommend sind im Plangebiet folgende Arten:

<b>Braunes Langohr</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>	<b>Kleinspecht</b>	<b>Sperber</b>
<b>Breitflügelfledermaus</b>	<b>Rauhautfledermaus</b>	<b>Mäusebussard</b>	<b>Uhu</b>
<b>Fransenfledermaus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Mehlschwalbe</b>	<b>Waldkauz</b>
<b>Großer Abendsegler</b>	<b>Habicht</b>	<b>Rauchschwalbe</b>	<b>Waldohreule</b>

Diese Arten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe dort) einer Risikoabschätzung der möglichen Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unterzogen.

### 3.3.2.3 Vorbelastungen und Bewertung

Der Untersuchungsraum weist insgesamt ein typisches Artenspektrum für ein Wohngebiet in Stadtrandlage auf. Als Vorbelastung wirken auf die Fauna das Fehlen größerer Wald- und Grünlandflächen im direkten Umfeld und die hohe Zahl an Straßen, die eine nur schwer überwindbare Barriere für bodengebundene Arten darstellt.

Für die meisten der vorkommenden und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten besitzt die geplante Vorhabenfläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Nutzungsdintensität keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Dies gilt insbesondere für die planungsrelevanten Vogelarten. Für die oben aufgezählten Arten kommt dem Plangebiet jedoch die Funktion eines Nahrungs- und Jagdhabitats zu. Lediglich bei den gebäudegebundenen Fledermausarten ist eine Funktion als Quartier und Fortpflanzungsstätte potenziell möglich.

Als Brutplatz für die häufigen Vogelarten dienen die Gehölze und Gebäudestrukturen auf der Vorhabenfläche. Da alle Europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind, sind die Vorkommen in der Bauphase angemessen zu berücksichtigen.

## 3.4 Boden

Das Naturgut Boden stellt einen zentralen Bestandteil des Naturhaushaltes dar. Es erfüllt verschiedene Funktionen, deren jeweilige Ausprägung als Grundlage für die Eingriffsbeurteilung zu erfassen ist. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 2 (2) BBodSchG) nennt folgende natürlichen Bodenfunktionen, an denen sich die Erfassung und Bewertung orientiert:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (**Biotische Lebensraumfunktion**),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (**Regler- und Speicherfunktion**),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter- Puffer- und Schadstoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (**Filter- und Pufferfunktion**) und
- die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (**Archivfunktion**)

Die Erfassung der Böden erfolgt auf der Grundlage der analogen Bodenkarte 1:50.000, Blatt L 4710 Hagen (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1992). Die Bewertung der Schutzwürdigkeit folgt den Empfehlungen des Gutachtermodells (ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW 1994).

### 3.4.1 Geologie

Das Plangebiet hat von Natur aus eine Lößlehmbedeckung aus der Weichsel-Kaltzeit von >2 m Mächtigkeit (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2005a). Darunter befinden sich ältere Gesteine (Tonsteine der Hagen- und Arnsberg-Schichten aus dem Oberkarbon).

### 3.4.2 Bodenverhältnisse

Als Bodentyp sind im Untersuchungsraum und im Plangebiet größtenteils sehr fruchtbare Parabraunerden und Braunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden (Bodenwertzahl 50 - 75) aus Löss (schluffiger Lehm bis lehmiger Schluff) ausgeprägt (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1992). Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine hohe nutzbare Wasserkapazität. Angrenzend, aber nicht mehr auf dem Grundstück sind in Begleitung von Wiesenbach und Haldener Bach Gleye (Gley, z. T. Nassgley oder Braunerde-Gley) zu finden.

### 3.4.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung

Die natürlich vorkommenden Böden im Untersuchungsraum zeichnen sich durch ihre hohe Fruchtbarkeit aus. Im Plangebiet ist der Boden aufgrund dieser Eigenschaft grundsätzlich sehr schutzwürdig (Karte der schutzwürdigen Böden NRW, vgl. auch Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 17.02.2015). Die Fruchtbarkeit ist hier allerdings höchstens für die gärtnerische Nutzung von Bedeutung, da der Boden im Siedlungsgebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen ist. Außerdem ist auch außerhalb der versiegelten Flächen aufgrund ihrer Lage von einer starken anthropogen Veränderung durch den Siedlungsbau früherer Zeiten auszugehen.



Als Pflanzenstandort und für die landesgeschichtliche Urkunde haben sie keine besondere Bedeutung. Der Boden innerhalb des Plangebiets ist als Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung einzustufen, Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung kommen nicht vor.

Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten liegen laut Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Hagen) für das Plangebiet nicht vor. Ein separates Gutachten war daher nicht notwendig. Aus der Stellungnahme der BR Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW v. 19.02.14 bezüglich des auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfelds „Ruhr“, das das befristete Recht zur Erkundung eines Bodenschatzes regelt, sowie aus dem Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ ergibt sich kein Handlungsbedarf.

### **3.5 Wasser**

Bei der Betrachtung des Wassers ist zwischen dem Grundwasser und den Oberflächengewässern zu unterscheiden. Zur Beschreibung der Hydrogeologie, die die Grundlage für die Grundwasserverhältnisse bildet, werden die Angaben aus der Geologischen Karte Hagen-Hohenlimburg (Blatt 4611 mit Hydrogeologischer Karte) verwendet.

#### **3.5.1 Grundwasser**

Die unter der Lößbedeckung anstehenden Tonsteine des Oberkarbons bilden einen Grundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Trennfugendurchlässigkeit. Er ist vergleichsweise wenig wasserdurchlässig und führt dazu, dass der Boden zu schwacher Staunässe neigt. Im Bereich nordwestlich der Berchumer Straße beträgt der Flurabstand 4 - 8 dm. Hier verläuft ursprünglich der Haldener Bach, in dem das über den Tonsteinen abgeleitete Wasser wieder zutage tritt.

#### **3.5.2 Oberflächengewässer**

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, doch unmittelbar südlich auf dem Nachbargrundstück verläuft der Wiesenbach, der dem nur noch fragmentarisch vorhandenen Haldener Bach zufließt. Dieser ist abschnittsweise verrohrt und verläuft parallel zur Berchumer Straße in Richtung Lenne.

#### **3.5.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung**

Der im Untersuchungsraum über dem Tonstein liegende Lösslehm weist je nach Lehmanteil nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, besitzt dabei aber gute Filtereigenschaften. Deshalb weist der Grundwasserleiter nur eine geringe Empfindlichkeit ge-

genüber Schadstoffeinträgen auf. Nachteile können sich aber hierdurch für eine gezielte Versickerung von Regenwasser ergeben, das in Baugebieten von befestigten Flächen abgeleitet werden muss. Bei Eingriffen in den Boden (Entfernen der Deckschichten) entfallen diese Eigenschaften. Im Plangebiet sind Teilflächen versiegelt und werden über städtische Entsorgungskanäle entwässert, sodass die Grundwasserneubildung beeinträchtigt ist. Als offen geführtes Gewässer im Siedlungsraum ist der Wiesenbach grundsätzlich durch die Bestimmungen von Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz vor Beeinträchtigungen geschützt.

Im Untersuchungsraum und seiner näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen (MKULNV 2014: [www.elwasims.nrw.de](http://www.elwasims.nrw.de)).

## **3.6 Klima**

### **3.6.1 Bestandssituation**

Die Stadt Hagen liegt im nordwestdeutschen Klimabezirk (Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen 1989, zitiert in KVR [1997]), der durch kühle Sommer und milde Winter geprägt ist. Gelegentlich kommt es jedoch auch zu kontinental geprägten Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und trockenem Wetter und im Winter oft mit Kälteperioden verbunden. Der Jahresniederschlag liegt in Hagen mit ca. 900 mm (GEOLOGISCHER DIENST 2005) recht hoch.

Nach der Klimafunktionskarte der Stadt Hagen (KVR 1997) weist das Plangebiet ein Siedlungsklima auf (schwache Wärmeinsel, ausreichender Luftaustausch, gutes Bioklima). Ein Parkklima weisen benachbarte Flächen des Haldener Friedhofs und die gegenüber an der Berchumer Straße liegenden Grünflächen des Schulgeländes auf.

Spezielle Klimafunktionen (z. B. Filterfunktion, Luftleitbahn) werden für das Grundstück und seine nächste Umgebung nicht aufgeführt.

### **3.6.2 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung**

Das Plangebiet stellt einen klimatischen Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete dar. Laut der Klimaanalyse Hagen sind diese Gebiete positiv zu bewerten. Als allgemeine Planungshinweise werden empfohlen die günstige Bauungsstruktur zu erhalten, die Verkehrs- und Hausbrandemissionen zu reduzieren und die Gehölzstrukturen zu erhalten und weitere aufzubauen.

### 3.7 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Das Wohngebiet von Hagen-Halden hat eine hohe Bedeutung für die **Wohnfunktion**, die durch das Vorhaben nicht beeinflusst wird. Bedeutende Freiraumbereiche für die **Erholungsnutzung** liegen in größerer Entfernung zum Vorhaben. Das Plangebiet ist zwar aufgrund der räumlichen Nähe zu den Autobahnen 45 und 46 und der angrenzenden Berchumer Straße ein Lastraum bezüglich der Luftbelastungen. Trotzdem bestehen gegenüber der Planung **aus lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte**, da die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> deutlich eingehalten werden. Die **Schalltechnischen Orientierungswerte** der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ werden **hingegen** durch den Straßenverkehr **z.T. überschritten**.

Auf der Vorhabenfläche existieren **keine Kulturgüter**, im **Nahbereich** befinden sich aber einige **historische Gebäude**. Als **Sachgüter** sind das Siedlungsgebiet mit seinen Infrastrukturen und der potenzielle Bodenschatz „Kohlenwasserstoffe“ benannt.

Das **Ortsbild** hat eine mittlere Bedeutung, wobei die Wertstufen bei den Einzelkriterien unterschiedlich sind. Hoch bewertet werden die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“, wozu auch der heutige Zustand der Vorhabenfläche beiträgt. Relativ niedrig bewertet wurden die Teilkriterien „Naturnähe“ und „Ruhe und Geruchsarmut“, da die Raumeinheit in einem geschlossenen Siedlungsgebiet liegt. Erlebbar ist die Ortsbildwirkung der Vorhabenfläche allerdings nur im Nahbereich (bis ca. 200 m). Für die siedlungsnahen Erholung spielt die Vorhabenfläche nur eine sehr geringe Rolle.

Die Bedeutung des Plangebiets als **Lebensraum für Tiere und Pflanzen** entspricht der einer typischen Stadtrandssituation von mittlerer Wertigkeit. Als Vorbelastung wirken auf die Fauna das Fehlen größerer Wald- und Grünlandflächen im direkten Umfeld und die hohe Zahl an Straßen. In den Gartenflächen haben die vorhandenen Laub-Altbäume einen höheren Wert als übliche Gartenflächen in Wohngebieten. Sie wurden in der Biotoptypenbewertung mit der höchsten für Einzelbäume verfügbaren Biotopwertzahl (9 Punkte) belegt. Im Umfeld des Vorhabens existieren aber mehrere Grundstücke mit wertvollem Baumbestand. Naturnahe Bereiche mit besonders hohem Flächenwert, befinden sich jedoch erst in der weiteren Umgebung.

Für die meisten der vorkommenden und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten besitzt die geplante Vorhabenfläche keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Für einige Arten kommt dem Plangebiet jedoch die Funktion eines Nahrungs- und Jagdhabitats zu. Lediglich bei den gebäudegebundenen Fledermausarten ist eine Funktion als Quartier und Fortpflanzungsstätte potenziell möglich. Da auch häufige



Vogelarten, die auf der Vorhabenfläche brüten, durch das BNatSchG besonders geschützt sind, sind die Vorkommen in der Bauphase angemessen zu berücksichtigen.

Die vorkommenden **Böden** sind aufgrund ihre hohe Fruchtbarkeit sehr schutzwürdig. Die Fruchtbarkeit ist hier für die gärtnerische Nutzung von Bedeutung, da der Boden einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen ist. Außerdem ist aufgrund ihrer Lage von einer starken anthropogen Veränderung durch den Siedlungsbau früherer Zeiten auszugehen Als Pflanzenstandort und für die landesgeschichtliche Urkunde haben sie keine besondere Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten liegen nicht vor.

Der **Grundwasserleiter** weist nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Nachteile können sich aber hierdurch für eine gezielte Versickerung von Regenwasser ergeben. Im Plangebiet sind Teilflächen versiegelt und werden über städtische Entsorgungskanäle entwässert, sodass die Grundwasserneubildung beeinträchtigt ist. Als offen geführtes **Gewässer** ist der Wiesenbach zu beachten, der südlich der Vorhabenfläche parallel zu einem hier liegenden Stichweg verläuft.

Das Plangebiet stellt einen **klimatischen Lastraum** der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete dar. Laut der Klimaanalyse Hagen sind diese Gebiete positiv zu bewerten. Als allgemeine Planungshinweise werden empfohlen die günstige Bebauungsstruktur zu erhalten, die Emissionen zu reduzieren und die Gehölzstrukturen zu erhalten und weitere aufzubauen.

Bedeutende **Wechselbeziehungen** zwischen den einzelnen Umweltbestandteilen bestehen vor allem hinsichtlich der vorhandenen alten Buchen, die einerseits das Ortsbild prägen, andererseits auch positive Wirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Wasserhaushalt und das Mikroklima entfalten. Ansonsten handelt es sich um die üblichen gegenseitigen Einflüsse von Boden, Wasser, Klima und belebter Umwelt.

## **4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

#### **4.1.1 Schutzgebiete**

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NW, schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters NRW und Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind daher nicht erforderlich.

#### **4.1.2 Menschen**

##### **4.1.2.1 Wohnen und siedlungsnahe Erholung**

Wohnflächen werden nicht in Anspruch genommen, sondern erweitert. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben hat mit Ausnahme auf das Ortsbild keinen erheblichen Einfluss auf das Wohnumfeld. Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

##### **4.1.2.2 Lufthygiene**

Gegenüber der Planung bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte, sodass keine Maßnahmen notwendig sind.

##### **4.1.2.3 Belastung durch Lärm**

Aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 wegen der Lage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses direkt an der Berchumer Straße sind nach den Empfehlungen des ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ (2015) passive Schallschutzmaßnahmen geplant.

Zu diesen Maßnahmen, die an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden, zählen vorrangig Schallschutzfenster und andere die Schalldämmung der Außenhülle der Gebäude betreffende Maßnahmen. Sie begrenzen sich dabei auf schutzbedürftige und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Hierzu zählen z.B. Wohn- und Schlafzimmer sowie Büro- und Praxisräume. Hinsichtlich der Schalldämm-Maße ergeben sich bezogen auf die Wände und das Massivdach keine besonderen Anforderungen, weil durch die vorgesehene Bauausführung die entsprechende Dämmung erreicht wird.

Die aufgeführten Schalldämm-Maße der Fenster von erf.  $R'_w \geq 34$  dB werden ebenfalls durch übliche Fenster mit Isolierverglasung erreicht. Lediglich bei besonders großen Fensterflächen von  $> 60$  % sollten besondere Schallschutzfenster gewählt werden.

In Bezug auf die passiven Lärmschutzmaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass sich der erforderliche Schallschutz zum einen nur bei geschlossenen Fenstern einstellt aber zum anderen für eine ausreichende Be- und Entlüftung von Wohn- und Schlafräumen zu sorgen ist. Für reine Wohnräume kann dies über "Stoßlüftung" erreicht werden.

Da insbesondere im Nachtzeitraum Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, ist für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen vorgesehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird.

#### **4.1.2.4 Kulturgüter**

Auf der Vorhabenfläche existieren keine Kulturgüter. Baudenkmäler im Nahbereich sowie andere Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt. Die Sicht auf diese Kulturgüter von öffentlichen Flächen bleibt im vollen Umfang erhalten. Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Durch die Stellungnahme der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe v. 12.02.2014 wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen der örtlichen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können und wie in diesem Fall zu verfahren ist. Im Falle von Entdeckungen während der Erdarbeiten werden diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe angezeigt.

#### **4.1.2.5 Sonstige Sachgüter**

Mit Ausnahme der Erschließungsfunktion der Straßen und öffentlichen Wege für das geplante Vorhaben, die sie in vergleichbarem Umfang auch heute bereits erfüllen, ist keine weitere Inanspruchnahme vorgesehen. Die Orientierung der Stellplätze und des Garagenhofs an dem Stichweg im Süden vermeidet eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Berchumer Straße als übergeordnete Straße beim Ein- und Ausparken der Anlieger und Besucher.

Sonstige Sachgüter werden nicht in erheblichem Ausmaß in Anspruch genommen.

#### **4.1.3 Landschafts- und Ortsbild**

Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein von der Straße zurückgesetztes Gebäude vor, das sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Berchumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffelgeschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde entgegen den ersten Entwürfen kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten, liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks und sind später nur aus dem Bereich Stichweg/Friedhofsrückseite sichtbar.

#### **4.1.4 Pflanzen und Tiere**

Bezüglich der Pflanzen sind der Erhalt der alten Linde und der Heckenstruktur auf der Ostseite des Grundstücks vorgesehen. Für diese Elemente sind Schutzmaßnahmen im Landschaftspflegerischen Begleitplan formuliert. Der Wortlaut der planerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist in Kapitel 4.3.2.4 wiedergegeben. Die räumliche Enge in der Bauphase (Altgebäude bleibt in der Bauphase noch bestehen) und die Lage des neuen Gebäudes erlauben keinen weiteren Erhalt von Vegetationsbeständen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bezüglich der Fauna sind nur für die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten vorgesehen. Sie wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formuliert und dienen der Vermeidung eines Verstoßes gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG. Der Wortlaut ist in Kapitel 4.3.2.1 wiedergegeben.

#### **4.1.5 Boden**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich jedoch bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall können weitere Auflagen formuliert werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Teile der Gartenflächen und damit auch des Bodens im Osten der Vorhabenfläche sollen langfristig erhalten werden. Der Anteil der versiegelten Fläche wurde im Rahmen des Planungsfortschritts reduziert. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten werden so ausgeführt, dass keine Vollversiegelung entsteht.

Weitere besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Bodenmanagement sind nicht vorgesehen, da die räumliche Enge in der Bauphase (Altgebäude bleibt in der Bauphase noch bestehen) z.B. keine Zwischenlagerung von Böden erlaubt. Böden des Aushubs für das neue Gebäude müssen daher abgefahren werden. Mutterboden gleicher Qualität für den späteren Wiedereinbau muss angeliefert werden. Dabei werden die allgemeinen Vorschriften des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG)(1998), des Landes-Bodenschutz-Gesetzes (LBodSchG)(2000) und die Empfehlungen der Unteren Bodenschutzbehörde beachtet. Aus der Stellungnahme der BR Arnsberg bezüglich des auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfelds „Ruhr“, sowie aus dem Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ ergibt sich kein Handlungsbedarf.

#### **4.1.6 Wasser**

##### **4.1.6.1 Grundwasser**

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers der vollversiegelten Flächen in den verrohrten Bach und die natürliche Versickerung auf den unbefestigten Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Grundwassers verbleiben. Durch die Verwendung von teildurchlässigen Befestigungen auf Stellplatzflächen und Garagenzufahrten wird der Eingriff in die natürliche Grundwasserneubildung zusätzlich gemindert.

##### **4.1.6.2 Oberflächengewässer**

Eine unmittelbare Belastung von Oberflächengewässern innerhalb des Plangebiets ergibt sich nicht, da auf der betroffenen Fläche keine Gewässer vorhanden sind. Die Ableitung in den verrohrten Bachabschnitt vermeidet einerseits die Beeinträchtigung des noch offen geführten Abschnitts des Wiesenbachs, und verhindert andererseits,

dass diese Wasseranteile dem natürlichen Wasserkreisverlauf entzogen werden. Eine Klärung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich, da es sich um ein reines Wohngebiet handelt.

#### **4.1.7 Klima**

Laut der Klimaanalyse Hagen hat die Fläche des Bebauungsplans keine Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Sie ist als klimatischer Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete eingestuft. Für das Plangebiet bestehen daher keine klimatischen Restriktionen. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs wird die Bebauungsstruktur in ihren Grundsätzen nicht verändert. Als Ausgleich zum Eingriff in die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen auf den frei bleibenden/werdenden Gartenflächen neue Gehölzstrukturen aufgebaut werden.

#### **4.1.8 Energieoptimale Bebauungsplanung**

Am 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) in Kraft getreten. Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien zu fördern. Dieses Gesetz und die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sollen dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. Sie verpflichten jeden Eigentümer von Neubauten zur anteiligen Nutzung regenerativer Energien und Effizienzmaßnahmen zur Energieeinsparung.

Das Vorhaben sieht den Einbau einer Photovoltaik-Anlage für die Stromerzeugung, sowie eine Heizung in Gas-Brennwerttechnik oder als Luft-Wärmepumpe, jeweils in Kombination mit einer den neuesten Erkenntnissen entsprechenden Wärmedämmung der Außenfassade vor.

### **4.2 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

#### **4.2.1 Schutzgebiete**

Es werden keine Flächen von Schutzgebieten oder geschützten Objekten in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen von außerhalb liegenden Schutzgebieten, deren

Schutzziele oder der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile (Lebensraumtypen oder Arten) des vorhandenen Natura 2000-Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### **4.2.2 Menschen**

##### **4.2.2.1 Wohnfunktion und siedlungsnahe Erholung**

Das Vorhaben hat mit Ausnahme auf das Ortsbild keinen erheblichen Einfluss auf das Wohnumfeld oder die siedlungsnahe Erholung.

##### **4.2.2.2 Lufthygiene**

Gegenüber der Planung bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar.

##### **4.2.2.3 Belastung durch Lärm**

Den Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005 wird durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet, die vor allem die Fenster und eine geregelte Entlüftung für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) betreffen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens verbleiben somit nicht.

##### **4.2.2.4 Kulturgüter**

Da auf der Vorhabenfläche keine Kulturgüter existieren und im Falle von Entdeckungen während der Erdarbeiten diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe angezeigt werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens erkennbar.

##### **4.2.2.5 Sonstige Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### **4.2.3 Landschafts- und Ortsbild**

Nach dem verwendeten Bewertungsverfahren der ARGE Eingriff - Ausgleich NRW (1994) werden beim vorliegenden Vorhaben Totalverluste durch Überbauung des Bau-felds und in der visuellen Wirkzone I als Eingriffe definiert und berücksichtigt. Hervorgerufen werden die Beeinträchtigungen durch den Fortfall zweier sehr alter Buchen, die das Ortsbild prägen, sowie durch das neue moderne Gebäude, das stärker in den Vordergrund der Straßenfront des Grundstücks tritt. Im Landschaftspflegerischen Be-

gleitplan (WELUGA 2015a) wurde ein Mindest-Kompensationsumfang für Eingriffe in das Ortsbild von 474 m<sup>2</sup> ermittelt.

Der Eingriff wird durch Anpassungen des Gebäudestandorts, durch optische Elemente der Fassadengestaltung und durch die Berücksichtigung von Pflanzflächen vor dem Gebäude gemindert. Die Maßnahmen reichen allerdings nicht, um den Eingriff vollständig auf der Vorhabenfläche zu kompensieren. Es verbleibt ein Defizit (153 m<sup>2</sup>), das durch Ersatzmaßnahmen außerhalb der Vorhabenfläche kompensiert werden muss.

#### **4.2.4 Pflanzen und Tiere**

##### **4.2.4.1 Pflanzen und Biotopfunktion**

Ein großer Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird beansprucht. Betroffen sind die Gartenflächen sowie ein großer Teil der Gehölzstrukturen inklusiver der alten Buchen. Für das Schutzgut Pflanzen ist – abgesehen von der Biotopwertminderung – von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Auf der Fläche selbst wurden keine seltene Pflanzenarten oder seltene oder geschützten Biotoptypen nachgewiesen.

Auch nach der Wiederherstellung des Gartens unter Berücksichtigung naturnaher Elemente wie z.B. Obstbäume auf der Fläche hinter dem Neubau, verbleibt ein Defizit in der Biotopwertbilanzierung, das im Landschaftspflegerischen Begleitplan (WELUGA 2015a) mit 957 Punkten ausgewiesen wird. Das Defizit muss durch Ersatzmaßnahmen außerhalb der Vorhabenfläche kompensiert werden.

##### **4.2.4.2 Allgemeine Faunistische Funktionen**

Durch den Neubau des Wohnhauses gehen vor allem temporär Lebensräume der Siedlungsflächen mit Hausgärten verloren. Der Anteil der verloren gehenden Fläche ist vergleichsweise klein im Verhältnis zu gleichwertigen vorhanden Fläche im Umfeld. Mittelfristig bleibt die Bilanz für Arten der Siedlungsgebiete nur geringfügig negativ, da durch Rückbau des Altgebäudes wieder eine Gartenfläche entsteht. Der verbleibende Verlust wird multifunktional durch Kompensationsmaßnahmen für die Biotopfunktion abgedeckt.

##### **4.2.4.3 Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten**

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (hier: Maßnahmen während der Bauzeit und des Betriebs) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu erwarten.



#### **4.2.5 Boden**

Für das Schutzgut Boden ist vor allem die Flächenversiegelung relevant, die im Rahmen der Herrichtung des neuen Gebäudes zusätzlich erfolgen wird. Es werden allerdings Böden in Anspruch genommen, bei denen aufgrund ihrer Lage von einer starken anthropogen Veränderung durch den Siedlungsbau früherer Zeiten auszugehen ist.

Die dennoch verbliebenen Bodenfunktionen werden in den zusätzlich versiegelten Bereichen verloren gehen. Der Eingriff ist als erheblich und nachhaltig einzustufen. Da die Eingriffe in Böden erfolgen, die als Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung eingestuft sind, werden die verloren gehenden Funktionen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für die Lebensraumfunktion als gleichzeitig mit kompensiert angesehen (multifunktionaler Ansatz).

#### **4.2.6 Wasser**

##### **4.2.6.1 Grundwasser**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar.

##### **4.2.6.2 Oberflächengewässer**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar.

#### **4.2.7 Klima**

Die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima werden als nicht erheblich eingestuft.

### **4.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Grünordnung**

#### **4.3.1 Vorbemerkungen**

Die Ermittlung und Bewertung der bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich gem. den Vorgaben des BauGB erfolgt funktionsbezogen verbalargumentativ. Es werden Maßnahmen entwickelt, die die beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes innerhalb des rechtlichen Rahmens kompensieren.

Die Überprüfung der Umfänge der angesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das Verfahren nach ARGE EINGRIFF AUSGLEICH (1994), das von der Landesregierung auch für den Einsatz in der Bauleitplanung vorgeschlagen wird. Es wird

berücksichtigt, dass Gestaltungsmaßnahmen auch Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen können.

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrages Maßnahmen zur Vermeidung der Störungen geschützter Arten festgelegt. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase und der Betriebsphase (spätere Nutzung als Wohngebiet) dienen.

Nachfolgend werden sämtliche umweltrelevanten baurechtlichen Festsetzungen, grünordnerischen Darstellungen und externe Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB) im Zusammenhang dargestellt.

#### **4.3.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

##### **4.3.2.1 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a) Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während Sommerquartierphase und in der Übergangszeit vermieden. Vorbereitende Arbeiten (Entkernungsarbeiten) können auch von Anfang September bis Ende April (außerhalb der potenziellen Wochenstubenzeiten) durchgeführt werden. Bei Arbeiten im September/Oktober sowie März/April müssen Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall Arbeiten am Dachfirst, am Ortgang und an den Seiten der Gauben des Wohngebäudes sowie der Nebengebäude.
- b) Eine Beseitigung von Gehölz- und Strauchvegetation auf dem Grundstück (auch Rankenpflanzen an der Hausfassade und Entfernen/Abtransport des Schnittguts) darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) durchgeführt werden.
- c) Die Beseitigung des Holzstapels soll zum Schutz der Brutvögel und der Raufledermaus im Herbst (September/Oktober) erfolgen. Im Frühjahr und Sommer ist darauf zu achten, dass sich keine nistenden Vögel im Stapel befinden.

- d) Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:

Vier Stück Fledermausquartiere, z. B. Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine oder gleichwertige Nisthilfen unterhalb der Attika am Staffelgeschoss. Zwei Nisthilfen auf der Südostseite, eine auf der Südwestseite und eine auf der Nordwestseite.

#### **4.3.2.2 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei besonders großen Fensterflächen von > 60 % sind Schallschutzfenster zu wählen, die die erforderlichen Schalldämm-Maße von erf.  $R'_w \geq 34$  dB erreichen.

Für die Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) ist der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird.

#### **4.3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**

**Teilfläche P1:** Entwicklung eines Zier- und Nutzgartens mit überwiegend heimischen Gehölzen auf der Ostseite des Hauptgebäudes. Es sind mindestens 8 Obstbäume (Hochstamm, mindestens 1,80 m Stammhöhe bis zum Kronenansatz, Stammumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe, alte regional empfohlene Obstsorten) entsprechend der Vorgaben im LBP zu pflanzen. Am Nordostrand ist die Hainbuchenhecke durch Nachpflanzung (Strauchware, Höhe 40-60 cm, 3 Stk./ lfd. m) zu ergänzen.

**Teilfläche P2:** Entwicklung eines Ziergartens, Pflanzung von Stauden und Gehölzgruppen, deren Anteil an fremdländischen Gehölzen > 70% sein darf. Es müssen mindestens 3 Bäume enthalten sein.

**Teilfläche P3:** extensive Dachbegrünung auf den Garagen

#### **4.3.2.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)**

Erhaltung der Hainbuchenhecke sowie der alten Linde am Südostrand des Grundstücks. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben im LBP einzurichten. Beschädigte Heckenpflanzen sind ggf. zu ergänzen.

### **4.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **4.3.3.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt. Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt werden.

Die externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) in die städtischen Forstflächen der Abteilungen 68 D / 65 A eingebunden.

### **4.3.4 Zusammenfassende Betrachtung der Eingriffs-/ Ausgleichsthematik**

Ein Ausgleich des Naturhaushaltes und des Landschafts-/Ortsbildes erfolgt durch Maßnahmen auf der Vorhabenfläche und eine externe Ausgleichsmaßnahme.

**Die Gesamtkompensationsflächen für die Eingriffe in die Biotopfunktion und das Ortsbild teilen sich wie folgt auf:**

**B-Plan-interne Kompensation für Biotopfunktion, Bodenfunktion, Kleinklima durch Anlage einer Obstwiese : 911 m<sup>2</sup>**

**B-Plan-interne Kompensation für Bodenfunktion, Ortsbild durch Gestaltung des Vorgartens: 321 m<sup>2</sup>**

**Externe Kompensation für Biotopfunktion, Bodenfunktion, Ortsbild: 483 m<sup>2</sup>**

Diese Maßnahmen führen dazu, dass die zum aktuellen Planungsstand ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der angesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BauGB ausgeglichen werden können. Defizite bei der Wiederherstellung des Ortsbildes werden multifunktional mit den Ausgleichsmaßnahmen für die Biotopfunktion ausgeglichen.

#### **4.4 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung zu erwartender Wechselwirkungen**

Zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Abwendung der Belastung durch Lärm, von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, zur Wiederherstellung von Biotop- und Lebensraumfunktionen der Gartenflächen und des Ortsbildes sowie zum Schutz der Wasserhaushaltsfunktionen vorgesehen. Es verbleiben unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen planungsrelevante erhebliche Umweltauswirkungen, die nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden.

Erheblich und nachhaltig sind der Verlust der Lebensraumfunktionen eines Gartens mit altem Baumbestand, weiterer heckenartiger Gehölzstrukturen und der Verlust der Bodenfunktionen in Teilflächen, weil sich der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert. Auch das Ortsbild bleibt zusätzlich beeinträchtigt. Im Umfeld wird es nur in einer Entfernung von bis zu 200 m beeinträchtigt, weil vom geplanten Gebäude keine Fernwirkungen ausgehen.

Beeinträchtigungen der Gewässer werden vermieden.

Im Rahmen der Bewertung ist hervorzuheben, dass durch das Vorhaben nur eine vorhandene Nutzung durch eine modernere und etwas umfangreichere, ansonsten gleichwertige Nutzung ersetzt werden soll. Ohne den geplanten Neubau würden sich die derzeitigen Qualitäten des Naturhaushaltes weitgehend im heutigen Zustand erhalten.

Die Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes können unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten um eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergänzt. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen wirken multifunktional, d.h. sie erreichen eine Aufwertung für mehrere Funktionen (z.B. Bodenfunktion, Lebensraumfunktion, Landschaftsbild).

#### **4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Eine Planungsalternative wäre die Verwirklichung des Vorhabens auf einem anderen Grundstück im Stadtgebiet von Hagen. Dies hätte allerdings den Verlust der Arztpraxis in Halden bedeutet. Ein ortsteilnahes Angebot an altengerechtem Wohnraum würde ebenfalls nicht geschaffen. Aus diesen Gründen wurde diese Alternative nicht verfolgt.

Andere Varianten wie z. B. der Neubau des Gebäudes auf demselben Platz oder in kleinerer Form wären wirtschaftlich nicht umsetzbar gewesen und hätten Umweltauswirkungen in annähernd gleicher Größe zur Folge gehabt.

#### **4.6 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung bzw. Bauabnahme zu überwachen:

- Maßnahmen zur Vermeidung der Störungen geschützter Arten (Bauzeitenregelung).
- Maßnahmen zur Berücksichtigung der Grundsätze zum Schutz des Bodens
- Maßnahmen zur Umsetzung des passiven Schallschutzes
- Maßnahmen zur Berücksichtigung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes

Überwachung durch das Bauordnungsamt. Bei einer festsetzungskonformen Umsetzung der Maßnahmen sind aufgrund von Art und Flächenumfang des Bebauungsplans keine von der Prognose abweichenden erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

- Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Die planexterne Kompensationsmaßnahme wird in die forstlichen Betriebsabläufe des Forstamtes der Stadt Hagen integriert. Eine Überwachung findet im Rahmen der forstlichen Betreuung der Maßnahmenflächen statt.

#### **4.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein Wohngebäude mit Arztpraxis durch ein größeres Wohngebäude mit Arztpraxis und 10 Wohnungen ersetzt werden. Die Eingriffsermittlung bezüglich der Lebensraumfunktion und des Ortsbilds wurde auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans und des vorliegenden Architekten-Entwurfs durchgeführt. Für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Kompensationsumfangs wurden die Methode nach ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994) sowie die Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV 2008) verwendet.

#### **4.8 Hinweise auf weitere umweltbezogene Untersuchungen**

Die weiteren umweltbezogenen Untersuchungen wurden bereits unter Vorbemerkungen (Kapitel 1) aufgeführt.

## 5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Berchumer Str. 64 in Hagen-Halden ist auf einem Wohngrundstück eine Neubebauung vorgesehen. Geplant sind ein Haus mit Seniorenwohnungen und einer Arztpraxis. Das noch bestehende Wohngebäude mit Arztpraxis, das im Vergleich zum Vorhaben kleiner ist, soll abgerissen werden. Im Bauablauf ist zunächst der Bau des neuen Gebäudes vorgesehen. In der Bauphase soll das Altgebäude noch stehen bleiben. Ist das neue Gebäude fertig, soll das alte Gebäude abgerissen werden. In einer letzten Bauphase werden im Südostteil des Grundstücks der Garagenhof gebaut und die Außenanlagen gestaltet. Die Vorhabenfläche zeichnet sich wie auch einige weitere Grundstücke des Umfelds durch einen alten Baumbestand (zwei Altbuchen und eine Linde) aus, der das Ortsbild prägt und eine hohe Biotopwertigkeit besitzt. Die Buchen und die Linde sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Anlagen- und baubedingt müssen die meisten Gehölze entfernt werden. Nur die Linde kann erhalten werden.

Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsfläche sind ansonsten **keine Schutzausweisungen nach dem Landschaftsgesetz oder Bundesnaturschutzgesetz** vorhanden. Die Siedlungsfläche hat eine **hohe Wohnfunktion** für die hier lebende Bevölkerung, leidet aber auch unter Luft- und Lärmbelastungen aufgrund der Nähe zu den Autobahnen 45 und 46. Auch die Berchumer Straße trägt zu dieser Belastung bei. Projektbegleitende Untersuchungen haben ergeben, dass gegen das Vorhaben aus **lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte** bestehen. Die **Schalltechnischen Orientierungswerte** der DIN 18 005 werden hingegen soweit **überschritten**, dass für Schlafräume und Kinderzimmer **passive Lärmschutzmaßnahmen** zu ergreifen sind. **Kultur- und Sachgüter** sind durch das Vorhaben **nicht oder nur unerheblich betroffen**.

Erheblich und nachhaltig sind der **Verlust der Lebensraumfunktionen eines Gartens mit altem Baumbestand**, weiterer heckenartiger Gehölzstrukturen und **der Verlust der Bodenfunktionen in Teilflächen**, weil sich der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert. Nur die alte Linde im Ostteil des Gartens kann erhalten werden. Auch das **Ortsbild bleibt** im Nahbereich zusätzlich **beeinträchtigt**. Im Umfeld wird es nur in einer Entfernung von bis zu 200 m beeinträchtigt, weil vom geplanten Gebäude keine Fernwirkungen ausgehen. **Beeinträchtigungen der Gewässer und des Klimas werden vermieden oder sind nicht erheblich**. Hierzu tragen auch **Maßnahmen zu einer energieoptimalen Planung** bei, wie der Einbau einer Photovoltaik-Anlage sowie eine Heizung in Gas-Brennwerttechnik oder als Luft-Wärmepumpe.

Auf der Vorhabenfläche sind nach Abschluss der Baumaßnahme die **Wiederherstellung der Gartenflächen und des Ortsbilds** geplant. Um positive Wirkungen zu erzie-



len, wird der rückwärtige Garten des Vorhabens naturnah mit alten Hochstamm-Obstsorten und überwiegend heimischen Gehölzen gestaltet, während zwischen Hausfront und Straße gestalterische Gesichtspunkte eine größere Rolle spielen. Hier dürfen auch fremdländische Gehölze einen hohen Anteil haben. **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sollen** durch besondere Vorgaben zum Bauablauf und durch Nisthilfen **vermieden werden**.

**Erhebliche Auswirkungen verbleiben** zusammenfassend insbesondere **auf die Schutzgüter Lebensraumfunktion** (Tiere u. Pflanzen), **Böden und Ortsbild**. Sie werden insbesondere durch eine etwas größere Flächeninanspruchnahme und durch den Verlust der Altbäume verursacht. Da ein vollständiger Ausgleich auf der Vorhabenfläche nicht gelingt, muss eine **zusätzliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans** durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um Aufwertungsmaßnahmen in städtischen Forstflächen. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen wirken multifunktional, d.h. sie erreichen eine Aufwertung für mehrere Funktionen (z.B. Bodenfunktion, Lebensraumfunktion, Ortsbild).

## 6 Literatur- und Quellenverzeichnis

### **ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994):**

Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation. - Endbericht - , 207 S., Düsseldorf.

### **Arbeitsgemeinschaft Avifauna Hagen (2009):**

Die Brutvögel Hagens. 1997-2008 – Hagen (Biologische Station Umweltzentrum Hagen e. V.).

### **BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG BEZIRKSPLANUNGSBEHÖRDE ( HRSG., 2001):**

Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis).

### **BÜRGENER, M. (1969):**

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 110 Arnsberg. (Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Geographische Landesaufnahme 1: 200 000). Bad Godesberg.

**BURRICHTER, E.; POTT, R.; FURCH, H. (1988):**

Potentielle Natürliche Vegetation. In: Geografisch-landeskundlicher Atlas von Westfalen, 4. Lfg., Doppelblatt 1. LWL - Geographische Kommission für Westfalen. Aschendorff, Münster.

**ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ (2015):**

Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 8 Seniorenwohnungen, Penthouse und einer Arztpraxis, Berchumer Straße 64, 58093 Hagen. - Gutachten im Auftrag von Dr. H.-G. Bäuerlein, Hagen, (unveröff.).

**KVR (KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET) (1997):**

Klimaanalyse Hagen. – Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen, Stadt Hagen (Hrsg.), 227 S. und Karten.

**LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2008):**

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen 2008.

**LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2014):**

Schutzwürdige Biotope in NRW. Internetabfrage unter <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de> vom 27.11.2014.

**LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (ABFRAGE 2014):**

Umweltdaten vor Ort ([http://www.uvo.nrw.de/s1/uvo/uvo\\_main.html](http://www.uvo.nrw.de/s1/uvo/uvo_main.html)).

**MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (ABFRAGE 2014):**

Umgebungsärm in NRW

(<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm>).

**MURL (MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NRW) (1995):**

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

**SIMUPLAN (2015):**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651); „Bebauung Berchumer Straße 64“ in Hagen; Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen. - Gutachten im Auftrag von Dr. H.-G. Bäuerlein, Hagen, (unveröff.).

**STADT HAGEN, UMWELTAMT (1994):**

Landschaftsplan der Stadt Hagen. – erarbeitet durch die untere Landschaftsbehörde (ULB) im Umweltamt der Stadt Hagen. Mit Unterstützung der Abteilung Landschaftsplanung des Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR), Hagen.

**WELUGA (2015a):**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Berchumer Str. 64 in Hagen - Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) - Gutachten im Auftrag von Dr. H.-G. Bäuerlein, Hagen, (unveröff.).

**WELUGA (2015b):**

Fachbeitrag zum Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berchumer Str. 64 in Hagen - Gutachten im Auftrag von Dr. H.-G. Bäuerlein, Hagen, (unveröff.).

**Karten:****BURRICHTER, E., R. POTT UND H. FREUND (1988):**

Potentielle natürliche Vegetation. In: Geographische Kommission für Westfalen (Hrsg.): Potenzielle Natürliche Vegetation. Geographisch-landeskundlicher Atlas von Westfalen, Themenbereich II Lieferung 4 Doppelblatt 1.

**GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (HRSG., 1992):**

Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000. Blatt L 4710 Hagen. Krefeld.

**GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (HRSG., 2005a):**

Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:25 000. Blatt L 4611 Hagen-Hohenlimburg, 3. Aufl.. Krefeld.

**GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (HRSG., 2005b):**

Informationssystem Bodenkarte, Karte der schutzwürdigen Böden, CD-ROM Auskunftssystem BK50, Krefeld.

**VON KAMP, H. (1988):**

Hydrogeologische Karte. In : VON KAMP, H. & RIBBERT, K.-H., (2005): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen – Erläuterungen zu Blatt 4611 Hagen-Hohenlimburg, 3. Aufl.. Krefeld.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Berchumer Str. 64 in Hagen  
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)**



**Erstellt für:  
Dr. Hans-Günter Bäuerlein, Hagen**

**Bochum, 21. August 2015**



**Bearbeitung:**

**weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner**  
**Ewaldstr. 14**  
**44789 Bochum**

**Dipl.-Biol. Guido Weber**

**Karten: J. Swider**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2 Rechtsgrundlagen und inhaltlicher Rahmen	5
1.3 Abgrenzung und allgemeine Beschreibung des Untersuchungsgebiets	6
1.3.1 Definitionen	6
1.3.2 Lage	7
1.4 Projektbeschreibung	8
1.5 Planerische Vorgaben	8
1.5.1 Raumbedeutsame Planungen	8
1.5.2 Schutzausweisungen und schutzwürdige Elemente	10
<b>2 Bestandserfassung und -bewertung</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Biotopfunktionen</b>	<b>11</b>
2.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation	11
2.1.2 Reale Vegetation und Biotoptypen	11
2.1.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	12
<b>2.2 Tiere</b>	<b>12</b>
2.2.1 Beobachtungen und Potenzial	12
2.2.2 Geschützte Arten nach BNatSchG	13
2.2.3 Vorbelastungen und Bewertung	14
<b>2.3 Boden</b>	<b>14</b>
2.3.1 Geologie	15
2.3.2 Bodenverhältnisse	15
2.3.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	15
<b>2.4 Wasser</b>	<b>16</b>
2.4.1 Grundwasser	16
2.4.2 Oberflächengewässer	16

2.4.3	Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	16
<b>2.5</b>	<b>Klima</b>	<b>17</b>
2.5.1	Klima	17
2.5.1.1	Bestandssituation	17
2.5.1.2	Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung	17
<b>2.6</b>	<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	<b>18</b>
2.6.1	Methodik	18
2.6.1.1	Vorgehensweise	18
2.6.1.2	Bestandserfassung	18
2.6.1.3	Allgemeine Beschreibung	18
2.6.1.4	Bestandsbewertung	19
2.6.1.5	Ermittlung des Eingriffs	19
2.6.1.6	Bewertung des Eingriffs	19
2.6.1.7	Ermittlung des Kompensationsumfangs	20
2.6.2	Ergebnisse	20
2.6.2.1	Beschreibung und -bewertung der ästhetischen Raumeinheit	20
2.6.2.2	Die Erlebbarkeit der Vorhabenfläche	21
2.6.2.3	Erholung	22
2.6.2.4	Zusammenfassende Bewertung	26
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen</b>	<b>27</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>27</b>
<b>3.2</b>	<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>27</b>
<b>3.3</b>	<b>Boden</b>	<b>28</b>
<b>3.4</b>	<b>Wasser</b>	<b>29</b>
3.4.1	Grundwasser	29
3.4.2	Oberflächengewässer	29
<b>3.5</b>	<b>Klima</b>	<b>29</b>
<b>3.6</b>	<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Eingriffsermittlung</b>	<b>30</b>
<b>4.1</b>	<b>Biotopfunktionen</b>	<b>31</b>
4.1.1	Schutzgebiete	31



4.1.2	Biotoptypen	31
<b>4.2</b>	<b>Biotopwertbilanzierung</b>	<b>32</b>
<b>4.3</b>	<b>Faunistische Funktionen</b>	<b>34</b>
4.3.1	Allgemeine Faunistische Funktionen	34
4.3.2	Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	34
<b>4.4</b>	<b>Boden</b>	<b>34</b>
<b>4.5</b>	<b>Wasser</b>	<b>35</b>
4.5.1	Grundwasser	35
4.5.2	Oberflächengewässer	35
<b>4.6</b>	<b>Klima</b>	<b>35</b>
<b>4.7</b>	<b>Landschafts- und Ortsbild / Erholung</b>	<b>35</b>
4.7.1	Beschreibung der Eingriffe ins Ortsbild	35
4.7.2	Ermittlung des Kompensationsumfangs	36
4.7.3	Erholungsfunktionen	37
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz</b>	<b>38</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>38</b>
<b>5.2</b>	<b>Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung</b>	<b>38</b>
<b>5.3</b>	<b>Maßnahmen auf der Vorhabenfläche</b>	<b>38</b>
5.3.1	Schutzmaßnahmen	39
5.3.2	Ausgleichsmaßnahmen	40
<b>5.4</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>41</b>
5.4.1	Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen	41
5.4.2	Lage, Größe und Kalkulation der planexternen Ausgleichsfläche	42
5.4.3	Übersicht Kompensationsflächen	42
<b>5.5</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Anlage 1:</b>	<b>46</b>
<b>7.1</b>	<b>Alte, bewährte Obstsorten für Obstwiesen im Sauerland</b>	<b>46</b>



## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz gemäß Planungsstand	8
Tab. 2: Ausgangszustand vor Umsetzung des Bauvorhabens	32
Tab. 3: Geplanter Zustand nach Umsetzung des Bauvorhabens	33
Tab. 4: Biotopwertdifferenz	33
Tab. 5: Ortsbildbewertung und Ermittlung des Kompensationsumfangs	37
Tab. 6: Kostenschätzung landschaftspflegerische Maßnahmen (inkl. MwSt.)	43

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets	7
Abb. 2: Straßenraum mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)	22
Abb. 3: Straßenraum, Ansicht vom Rüggeweg im Südwesten	23
Abb. 4: Straßenraum, Ansicht von der Sauerlandstraße im Nordosten	23
Abb. 5: öffentliche Plätze und Schulgelände mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)	24
Abb. 6: Ansicht vom Bolzplatz zur Vorhabenfläche	24
Abb. 7: Ansicht vom Krieger-Mahnmal zur Vorhabenfläche	25
Abb. 8: Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)	25
Abb. 9: Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche	26

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Bestand und Konflikte
Karte 2:	Planung
Karte 3:	Baustelleneinrichtungsflächen und Schutzmaßnahmen

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Berchumer Str. 64 in Hagen ist auf einem Wohngrundstück eine Neubebauung vorgesehen. Geplant sind ein Haus mit Seniorenwohnungen und einer Arztpraxis sowie ein Garagenhof mit 10 Garagen. Das noch bestehende Wohngebäude mit Arztpraxis soll abgerissen werden.

Da keine grundsätzliche Änderung der Flächennutzung erfolgen soll, entspricht die Planung der Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche). Das Grundstück zeichnet sich allerdings durch alten Baumbestand aus, der im alten Bebauungsplan teilweise als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt ist. Aus diesem Grund war für das Vorhaben der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu erstellen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag steht im Kontext mit weiteren Fachgutachten, auf die bedarfsweise verwiesen wird:

- Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berchumer Str. 64 in Hagen (WELUGA 2015a)
- Fachbeitrag zum Artenschutz (WELUGA 2015b)

## 1.2 Rechtsgrundlagen und inhaltlicher Rahmen

Das Verfahren für das geplante Vorhaben wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB: Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt. Aufgrund der heutigen Ausprägung des Gehölzbestands und seiner Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan soll ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Bewertung des Eingriffs nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt werden, da der Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch den Eingriffstatbestand ergeben sich Rechtsfolgen, die zu beachten sind:

- Vermeidungsgebot (§ 15 BNatSchG); beinhaltet Unterlassung von vermeidbaren Eingriffen
- Ausgleichsgebot und Ersatzgebot (§ 15 (2) BNatSchG); verpflichtet den Verursacher Kompensation zu schaffen
- Abwägungsgebot (§ 15 (5) BNatSchG); beinhaltet die Untersagung des Eingriffes, falls die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber anderen Nutzungen von Natur und Landschaft im Range vorgehen und die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder auszugleichen ist.

Die rechtlichen Prüfschritte der Eingriffsregelung werden über den Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, der Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) werden die zur Beurteilung des Eingriffes benötigten Informationen bereitgestellt und ausgewertet. Gemäß § 17 (4) des BNatSchG sind das insbesondere:

- die Darstellung von Ort, Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs sowie
- die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Die Bestandserfassung und –bewertung sowie die Ermittlung des Eingriffs und der Kompensation erfolgen auf der Grundlage des Modells „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW, Stand: Januar 2008) in Verbindung mit der Bewertungsmethodik der „ARGE Eingriff-Ausgleich NRW“ (1994).

Auf dem Grundstück ist von einer Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch europäisch geschützte Tierarten auszugehen. Die Schutzbelange gesetzlich geschützter Arten werden bei zulassungspflichtigen Planungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG betrachtet. Maßnahmen die im separaten Fachbeitrag zum Artenschutz (WELUGA 2015b) zur Vermeidung von Konflikten mit § 44 BNatSchG formuliert werden, nimmt der LBP auf und berücksichtigt sie bei der Zusammenstellung des gesamten Maßnahmenpakets.

### **1.3 Abgrenzung und allgemeine Beschreibung des Untersuchungsgebiets**

Für die Bearbeitung der einzelnen Belange des Naturhaushalts waren Untersuchungen in unterschiedlich großen Untersuchungsgebieten erforderlich. So ist sichergestellt, dass die vorhabenbezogenen Umweltauswirkungen entsprechend der verschiedenen Wirkreichweiten erfasst werden können.

#### **1.3.1 Definitionen**

##### **Plangebiet**

Als Vorhabenfläche oder Plangebiet wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Karte 1 und 3) bezeichnet. Im Plangebiet erfolgt die Biotoptypenbewertung für die Eingriffsermittlung in die Lebensraumfunktion.

## Weiterer Untersuchungsraum

Für die Bewertung und Eingriffsermittlung beim Landschafts-/Ortsbild war eine großräumigere Betrachtung erforderlich. Der Prüfraum orientiert sich an der Wirkreichweite der Auswirkungen auf das Ortsbild (vgl. Ausführungen in Kap. 2.6.1).

Auch für die Bearbeitung des Artenschutzes müssen naturnahe Flächen bzw. Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umfeld mit betrachtet werden, um mögliche Auswirkungen beurteilen zu können.

### 1.3.2 Lage

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Hagen im Stadtteil Halden (Abb. 1). Das zu bebauende Grundstück liegt in einer Ortslage mit dörflichem bis kleinstädtischem Charakter. In diesem Bereich des Stadtteils überwiegt eine aufgelockerte Bebauung mit ein- bis mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäusern. Im Nahbereich des Grundstücks befinden sich einige historische Gebäude, außerdem nördlich eine Kirche, westlich auf der Straße gegenüber ein Schulgelände und südlich ein Friedhof. Die Berchumer Straße ist die Landstraße L703 und Haupteinfahrtsstraße des Ortsteils.

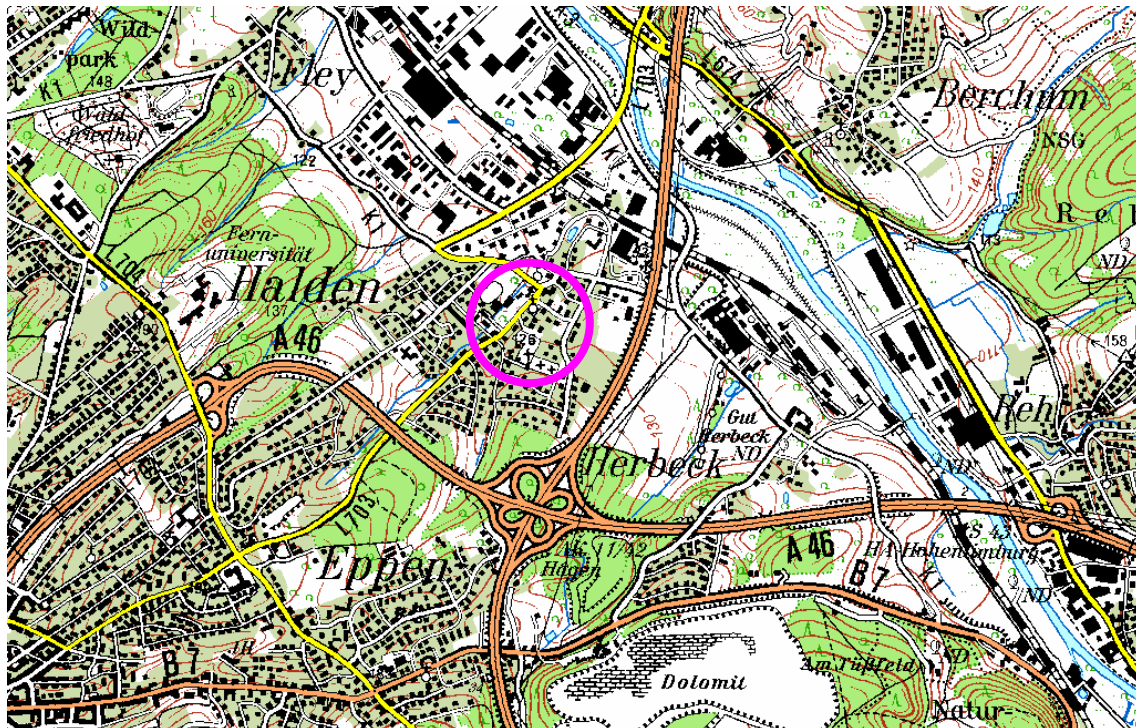


Abb. 1: Lage des Plangebiets

Einige Häuser – wie auch das vorhandene Haus Berchumer Str. 64 – stehen auf größeren Grundstücken mit Gärten und zum Teil älteren Baumbestand. Der Stadtteil fällt durch seine gute Durchgrünung auf (vgl. Abb. 1). Östlich und südlich begrenzen die Autobahnen A45/A46 den Ortsteil, die von den Siedlungsflächen durch Gehölzflächen getrennt sind. Im Westen liegt das Waldgebiet Fleyer Wald. Gewerbeflächen und die Autobahnen haben einen größeren Abstand zum betroffenen Grundstück (ca. 300 m im Norden bzw. > 500 m im Süden und Osten).

## 1.4 Projektbeschreibung

Die Planung sieht auf dem Grundstück den Abriss des vorhandenen Gebäudes und den Neubau von einem neuen Gebäude mit Kfz-Stellplätzen und einem Garagenhof vor. Zunächst ist der Bau des Hauses mit Arztpraxis mit einer maximalen Höhe von 13 m vorgesehen. In der Bauphase soll das Altgebäude noch stehen bleiben. Ist das neue Gebäude fertig, soll das alte Gebäude abgerissen werden. In einer letzten Bauphase wird im Südostteil des Grundstücks der Garagenhof gebaut. Anlagen- und baubedingt müssen die meisten Gehölze entfernt werden.

Einige Kennzahlen der Planung sind der Tab 1. zu entnehmen.

**Tab. 1: Flächenbilanz gemäß Planungsstand**

Flächen	Seniorenwohnungen und Arztpraxis	Garagenhof
Gebäudefläche ohne Garagen	365,5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garagen	0 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
Terrassen / Balkone	31,91 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Zufahrten/Zuwegung	22,78 m <sup>2</sup>	127,66 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlagen	105,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gartenflächen	1.424,40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Teilsummen	1.949,59 m <sup>2</sup>	307,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.257,25 m<sup>2</sup></b>	

## 1.5 Planerische Vorgaben

### 1.5.1 Raumbedeutsame Planungen

#### Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen

Der LEP NRW formuliert Ziele für die Baulandversorgung zum Zwecke der Wohnnutzung sowie Ziele zur Freiraumsicherung, die bei der Regional-, Bauleit- und Fachpla-

nung zu beachten sind. Bevor unbesiedelter Freiraum zum Zwecke der Wohnungsver-sorgung in Anspruch genommen wird, sind – soweit städtebaulich verträglich und öko-logisch vertretbar – die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädti-schen Flächen auszuschöpfen.

Das geplante Vorhaben folgt den Vorgaben des LEPs, da es auf einer Fläche verwirklicht werden soll, die im GEP und FNP als Allgemeiner Siedlungsbereich bzw. Wohnbaufäche ausgewiesen ist und der Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen dient.

### **Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen 2001**

Der GEP legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Diese Ziele sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Das Plangebiet ist im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Das Vorhaben entspricht damit der Darstellung des GEP.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Wohnbaufäche dargestellt, was der zukünftigen Nutzung entspricht. Südlich der Plangebietsfläche sind das Friedhofsgelände als Grünfläche/Friedhof und die nördlich und westlich liegenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Signaturen (Schule, Sport-/Spielplatz und Kirche) dargestellt.

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Hagen 1994**

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen an. In diesem Planwerk sind Ziele und Maßnahmen für den Schutz von Natur und Landschaft festgelegt.

Die südlich benachbarte Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs, weist aber keine weiteren Festsetzungen auf. Die Fläche grenzt den Entwicklungsraum 1.2.12 ab, der an dieser Stelle die Erweiterungsfläche des Friedhofs Halden umfasst.

### **Bebauungspläne**

Das Plangebiet wird zukünftig als (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) geführt. Andere Bebauungspläne werden durch die Planung nicht berührt. Das Gebiet



ist Teilfläche des seit dem 04.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18/79 „Lenetal Halden Süd (Düsternstraße)“. Mehrere Bäume, von denen heute nur noch die beiden alten Buchen und die Linde existieren, sind in diesem Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

### **1.5.2 Schutzausweisungen und schutzwürdige Elemente**

**FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete** oder **geschützte Biotop**e (§30/§62-Biotop)e liegen weder im Plangebiet noch in dessen näherem Umfeld. Die nächstliegenden schutzwürdigen Elemente (§30/§62-Biotop)e liegen über 600 m entfernt im Fleyer Wald. Das nächste Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Lenneau Berchum“ jenseits der A45 in über 1.200 m Entfernung. Das nächste Landschaftsschutzgebiet „LSG Dünningbruch“ liegt am südlichen und südwestlichen Ortsrand von Halden in einer nächsten Entfernung von ca. 400 m und setzt sich bis über die A 46 nach Süden fort.

#### **Schutzwürdige Biotop**e

Nur im weitem Umfeld des Plangebiets befinden sich laut Biotopkataster NRW (LANUV NRW 2014) mehrere schutzwürdige Biotop

e, die von der Planung aber nicht betroffen sind. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Fleyer Wald westlich Halden (BK-4610-0150, Entfernung 680 m)
- Laubwälder und Ölmühlenbach nordöstlich des Autobahnkreuz Hagen (BK-4611-0021, Entfernung 660 m)
- Quellbereich des Haldener Baches (BK-4611-0174, Entfernung 800 m)

#### **Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile**

Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile gibt es weder im Plangebiet noch in dessen näherem Umfeld.

## 2 Bestandserfassung und -bewertung

### 2.1 Biotopfunktionen

#### 2.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Der Untersuchungsraum liegt im südwestlichen Teil des Niedersauerlands (Naturräumliche Haupteinheit 337/2). Die potenzielle natürliche Vegetation für diesen Raum ist die für Mittelgebirge typische Waldgesellschaft aus Artenarmem und Artenreichem Hainsimsen-Buchenwald, stellenweise Waldmeister- oder Orchideen-Buchenwald, Artenreichem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und Flattergras-Buchenwald. Hinzu kommt der Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald der Berglandtäler, einschließlich bach- und flussbegleitender Erlenwälder.

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum „Haldener Lennegrund“ (337/2.12), einer Lößterrasse. Die Potenzielle natürliche Vegetation geht hier vom Eichen-Hainbuchenwald der Lenneau in den Flattergras-Buchenwald der lößbedeckten Hänge über (BURRICHTER et al. 1988).

#### 2.1.2 Reale Vegetation und Biotoptypen

Der Untersuchungsraum ist durch die Siedlungsstrukturen von Halden geprägt. Flächen, deren Vegetation der potenziellen natürlichen Vegetation (natürliche Waldgesellschaften) nahe kommt, gibt es im Untersuchungsraum nicht, da sie durch die Siedlungsnutzung überformt wurden. Auf den nicht versiegelten Flächen herrschen als Biotoptypen Gärten, Park- und Friedhofsflächen mit unterschiedlich hohen Anteilen an heimischen und fremdländischen Pflanzenarten sowie Rasenflächen vor. Brachflächen und landwirtschaftlich genutzte Wiesen liegen in etwas größerem Abstand zum Baugrundstück. Die Grünflächen und einige größere Grundstücke weisen auch älteren Baumbestand auf.

Das Plangebiet besteht aus einem parkähnlichen großen Grundstück auf dem das Wohngebäude mit Arztpraxis von der Straße zurückgesetzt im hinteren Teil des Grundstücks liegt. Aspekt bildend sind zwei große Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), von denen eine in der Form Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*) ausgebildet ist. Der Garten ist an drei Seiten mit einer Hainbuchen-Schnitthecke umgeben und weist als weitere heimische Baumart eine alte Winter-Linde (*Tilia cordata*) auf. Daneben gibt es auch zahlreiche nicht heimische Baumarten wie z.B. Gemeine Fichte (*Picea abies*), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Zierkirsche (*Prunus cf. serrulata*) und Sumpfcypresse (*Taxodium cf. distichum*). Untergeordnet sind noch Birken (*Betula pendula*), eine



Hainbuche (*Carpinus betulus*) und weitere Koniferenarten (*Coniferales*) und Ziersträucher (z.B. Gattung *Rhododendron*) vorhanden.

In der Bestandsdarstellung wurden die eingemessenen Altbäume (die beiden Buchen, die Linde, die Fichtengruppe und die Zierkirsche) sowie die Hainbuche und eine Birkengruppe mit ihrem Traufbereich und die Hainbuchenhecke dargestellt und separat bewertet. Der übrige Garten wird als Ziergarten mit überwiegend fremdländischen Baumarten bewertet.

Im Umfeld des Plangebiets, vor allem auf den öffentlichen Flächen und den großen Grundstücken der alten Hoflagen entlang der Berchumer Straße überwiegen heimische Gehölze die Ziergehölze der Privatgärten. Zu finden sind Rotbuche, Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke, Lärche (*Larix decidua*), Gemeine Fichte, Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche, Winter-Linde, Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), und Hasel (*Corylus avellana*). Seltene oder gefährdete Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

### 2.1.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung

Die Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag von der nah gelegenen Autobahn sowie die Belastung durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, mechanische Bearbeitung der privaten Gartenflächen sind als gering bis mäßig einzustufen. In den Gartenflächen haben die vorhandenen Laub-Altbäume einen höheren Wert als übliche Gartenflächen in Wohngebieten. Im Umfeld des Vorhabens existieren aber mehrere Grundstücke mit wertvollem Baumbestand. Die versiegelten Flächen (Verkehrswege, Gebäude) stellen insofern eine Vorbelastung dar, als sie für die Pflanzen einen Verlust an potenziellen Wuchsorten im Vergleich zu unbefestigtem Boden bedeuten.

Naturnahe Bereiche mit besonders hohem Flächenwert, die der potenziellen natürlichen Vegetation nahe kommen und ein Waldklima ausbilden, befinden sich jedoch erst in der weiteren Umgebung (vgl. Kap. 1.5.2: Schutzwürdige Biotope).

## 2.2 Tiere

### 2.2.1 Beobachtungen und Potenzial

Zur Beschreibung der Fauna des Untersuchungsraumes werden eigene Beobachtungen während der Übersichtsbegehungen (07. Februar und 16. September 2014) sowie die Potenzialanalyse im Rahmen des Fachbeitrags zum Artenschutz (WELUGA 2015) herangezogen. Bezüglich des Potenzials als Quartier für Fledermäuse fand eine ein-

gehende Überprüfung der vorhandenen Gebäude statt (innen und außen). Ansonsten wurden keine systematischen Erfassungen der Fauna vor Ort durchgeführt.

Zu den Untersuchungsterminen waren nur allgemein verbreitete und häufige Arten vorhanden: **Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp**. Weitere Sommervogelarten sind noch zu erwarten.

An Säugetieren wurden **Eichhörnchen, Wildkaninchenbauten, Waldmaus** und **Maulwurf** festgestellt. Die Potenzialanalyse geht davon aus, dass Teile der Gebäude und Strukturen im Garten vom Frühjahr bis in den Spätsommer potenzielle Verstecke und **Quartiere für bis zu vier Fledermausarten** bieten können. Hierbei handelt es sich überwiegend um Arten, die Gebäudequartiere nutzen. Konkrete Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse durch Spuren oder dergleichen ergaben sich jedoch nicht. Als Winterquartiere sind die Gebäude nicht geeignet.

Im Plangebiet wurden **keine Amphibien und Reptilien** beobachtet. Die Nutzungsstruktur und fehlende Gewässer sind ungünstig für diese Tiergruppen. Vorkommen sind allerdings in benachbarten Hausgärten zu erwarten, in denen geeignete Strukturen in Form von Gartenteichen, Trockenmauern oder extensiv genutzten Teilflächen zu finden sind. Typische Arten der Gartenteiche sind Bergmolch, Teichmolch und Grasfrosch, bisweilen auch Fadenmolch und Erdkröte. Weitere Gartenbereiche wurden jedoch nicht näher untersucht. Die Blindschleiche wird häufig auch in Gärten beobachtet.

### 2.2.2 Geschützte Arten nach BNatSchG

Die Schutzbelange gesetzlich geschützter Arten werden für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG betrachtet. Sie bedient sich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der als separater Fachbeitrag vorliegt (WELUGA 2015).

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird für planungsrelevante Arten eine Prüfung bezüglich möglicher Konflikte des Bauvorhabens mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften vorbereitet. Bei den einzelnen Prüfschritten wird in NRW unterschieden zwischen planungsrelevanten Arten nach:

- a) Anhang IV der FFH-Richtlinie
- b) Europäischen Vogelarten (in NRW eingeschränkt auf: streng geschützte Vogelarten, Arten des Anhangs I und des Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie sowie besonders geschützte Vogelarten mit einem Rote Liste Status der Gefährdungskategorien 0, 1, R, 2, 3, I sowie Koloniebrüter. Eine Zu-

sammenstellung dieser Arten ist dem Fachinformationssystem der LANUV NRW im Internet zu entnehmen.

Die potenziell im Untersuchungsraum vorkommenden planungsrelevanten Arten werden im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ mitbetrachtet. Potenziell vorkommend sind im Plangebiet folgende Arten:

<b>Braunes Langohr</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>	<b>Kleinspecht</b>	<b>Sperber</b>
<b>Breitflügelfledermaus</b>	<b>Rauhautfledermaus</b>	<b>Mäusebussard</b>	<b>Uhu</b>
<b>Fransenfledermaus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Mehlschwalbe</b>	<b>Waldkauz</b>
<b>Großer Abendsegler</b>	<b>Habicht</b>	<b>Rauchschwalbe</b>	<b>Waldohreule</b>

Diese Arten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe dort) einer Risikoabschätzung der möglichen Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unterzogen.

### 2.2.3 Vorbelastungen und Bewertung

Der Untersuchungsraum weist insgesamt ein typisches Artenspektrum für ein Wohngebiet in Stadtrandlage auf. Als Vorbelastung wirken auf die Fauna das Fehlen größerer Wald- und Grünlandflächen im direkten Umfeld und die hohe Zahl an Straßen, die eine nur schwer überwindbare Barriere für bodengebundene Arten darstellt.

Für die meisten der vorkommenden und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten besitzt die geplante Vorhabenfläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Nutzungsdintensität keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Dies gilt insbesondere für die planungsrelevanten Vogelarten. Für die oben aufgezählten Arten kommt dem Plangebiet jedoch die Funktion eines Nahrungs- und Jagdhabitats zu. Lediglich bei den gebäudegebundenen Fledermausarten ist eine Funktion als Quartier und Fortpflanzungsstätte potenziell möglich.

Als Brutplatz für die häufigen Vogelarten dienen die Gehölze und Gebäudestrukturen auf der Vorhabenfläche. Da alle Europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind, sind die Vorkommen in der Bauphase angemessen zu berücksichtigen.

## 2.3 Boden

Das Naturgut Boden stellt einen zentralen Bestandteil des Naturhaushaltes dar. Es erfüllt verschiedene Funktionen, deren jeweilige Ausprägung als Grundlage für die Eingriffsbeurteilung zu erfassen ist. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 2 (2) BBodSchG)

nennt folgende natürlichen Bodenfunktionen, an denen sich die Erfassung und Bewertung orientiert:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (**Biotische Lebensraumfunktion**),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (**Regler- und Speicherfunktion**),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter- Puffer- und Schadstoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (**Filter- und Pufferfunktion**) und
- die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (**Archivfunktion**)

Die Erfassung der Böden erfolgt auf der Grundlage der analogen Bodenkarte 1:50.000, Blatt L 4710 Hagen (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1992). Die Bewertung der Schutzwürdigkeit folgt den Empfehlungen des Gutachtermodells (ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW 1994).

### 2.3.1 Geologie

Das Plangebiet hat von Natur aus eine Lößlehmbedeckung aus der Weichsel-Kaltzeit von >2 m Mächtigkeit (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2005a). Darunter befinden sich ältere Gesteine (Tonsteine der Hagen- und Arnsberg-Schichten aus dem Oberkarbon).

### 2.3.2 Bodenverhältnisse

Die Erfassung der Böden erfolgt auf der Grundlage der analogen Bodenkarte 1:50.000, Blatt L 4710 Hagen (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1992) sowie der digitalen Karte der schutzwürdigen Böden (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2005a).

Als Bodentyp sind im Untersuchungsraum und im Plangebiet größtenteils sehr fruchtbare Parabraunerden und Braunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden (Bodenwertzahl 50 - 75) aus Löss (schluffiger Lehm bis lehmiger Schluff) ausgeprägt (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1992). Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine hohe nutzbare Wasserkapazität. Angrenzend, aber nicht mehr auf dem Grundstück sind in Begleitung von Wiesenbach und Haldener Bach Gleye (Gley, z. T. Nassgley oder Braunerde-Gley) zu finden.

### 2.3.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung

Die natürlich vorkommenden Böden im Untersuchungsraum zeichnen sich durch ihre hohe Fruchtbarkeit aus. Im Plangebiet ist der Boden aufgrund dieser Eigenschaft

grundsätzlich schutzwürdig (Karte der schutzwürdigen Böden NRW). Die Fruchtbarkeit ist hier allerdings höchstens für die gärtnerische Nutzung von Bedeutung, da der Boden im Siedlungsgebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen ist. Außerdem ist auch außerhalb der versiegelten Flächen aufgrund ihrer Lage von einer starken anthropogen Veränderung durch den Siedlungsbau früherer Zeiten auszugehen. Als Pflanzenstandort und für die landesgeschichtliche Urkunde haben sie keine besondere Bedeutung.

Der Boden innerhalb des Plangebiets ist als Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung einzustufen, Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung kommen nicht vor. Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten liegen laut Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Hagen) für das Plangebiet nicht vor.

## **2.4 Wasser**

Bei der Betrachtung des Wassers ist zwischen dem Grundwasser und den Oberflächengewässern zu unterscheiden. Zur Beschreibung der Hydrogeologie, die die Grundlage für die Grundwasserverhältnisse bildet, werden die Angaben aus der Geologischen Karte Hagen-Hohenlimburg (Blatt 4611 mit Hydrogeologischer Karte) verwendet.

### **2.4.1 Grundwasser**

Die unter der Lößbedeckung anstehenden Tonsteine des Oberkarbons bilden einen Grundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Trennfugendurchlässigkeit. Er ist vergleichsweise wenig wasserdurchlässig und führt dazu, dass der Boden zu schwacher Staunässe neigt. Im Bereich nordwestlich der Berchumer Straße beträgt der Flurabstand 4- 8 dm. Hier verläuft ursprünglich der Haldener Bach, in dem das über den Tonsteinen abgeleitete Wasser wieder zutage tritt.

### **2.4.2 Oberflächengewässer**

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, doch unmittelbar südlich auf dem Nachbargrundstück verläuft der Wiesenbach, der dem nur noch fragmentarisch vorhandenen Haldener Bach zufließt. Dieser ist abschnittsweise verrohrt und verläuft parallel zur Berchumer Straße in Richtung Lenne.

### **2.4.3 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung**

Der im Untersuchungsraum über dem Tonstein liegende Lösslehm weist je nach Lehmanteil nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, besitzt dabei aber gute Filtereigenschaften. Deshalb weist der Grundwasserleiter nur eine geringe Empfindlichkeit ge-

genüber Schadstoffeinträgen auf. Nachteile können sich aber hierdurch für eine gezielte Versickerung von Regenwasser ergeben, das in Baugebieten von befestigten Flächen abgeleitet werden muss. Bei Eingriffen in den Boden (Entfernen der Deckschichten) entfallen diese Eigenschaften. Im Plangebiet sind Teilflächen versiegelt und werden über städtische Entsorgungskanäle entwässert, sodass die Grundwasserneubildung beeinträchtigt ist.

Im Untersuchungsraum und seiner näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen (MKULNV 2014: [www.elwasims.nrw.de](http://www.elwasims.nrw.de)).

## **2.5 Klima**

### **2.5.1 Klima**

#### **2.5.1.1 Bestandssituation**

Die Stadt Hagen liegt im nordwestdeutschen Klimabezirk (Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen 1989, zitiert in KVR [1997]), der durch kühle Sommer und milde Winter geprägt ist. Gelegentlich kommt es jedoch auch zu kontinental geprägten Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und trockenem Wetter und im Winter oft mit Kälteperioden verbunden. Der Jahresniederschlag liegt in Hagen mit ca. 900 mm (GEOLOGISCHER DIENST 2005) recht hoch.

Nach der Klimafunktionskarte der Stadt Hagen (KVR 1997) weist das Plangebiet ein Siedlungsklima auf (schwache Wärmeinsel, ausreichender Luftaustausch, gutes Bioklima). Ein Parkklima weisen benachbarte Flächen des Haldener Friedhofs und die gegenüber an der Berchumer Straße liegenden Grünflächen des Schulgeländes auf.

Spezielle Klimafunktionen (z. B. Filterfunktion, Luftleitbahn) werden für das Grundstück und seine nächste Umgebung nicht aufgeführt.

#### **2.5.1.2 Vorbelastungen und zusammenfassende Bewertung**

Das Plangebiet stellt einen klimatischen Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete dar. Laut der Klimaanalyse Hagen sind diese Gebiete positiv zu bewerten. Als allgemeine Planungshinweise werden empfohlen die günstige Bebauungsstruktur zu erhalten, die Verkehrs- und Hausbrandemissionen zu reduzieren und die Gehölzstrukturen zu erhalten und weitere aufzubauen.

## **2.6 Landschafts- und Ortsbild**

### **2.6.1 Methodik**

#### **2.6.1.1 Vorgehensweise**

Die Wirkung des Bauvorhabens auf das Ortsbild wird auf Basis des Architekten-Entwurfs der Gebäude vorgenommen. Bestanderfassung und Eingriffsregelung werden Anlehnung an das Verfahren der ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994) bearbeitet. Ziel ist die Ermittlung von Art und Umfang der Beeinträchtigung und die Entwicklung von Vorschlägen für eine angemessene Kompensation der Beeinträchtigung. Schwierig bei der Anwendung des genannten Verfahrens ist die Tatsache, dass es für größere Eingriffsobjekte (Straßen) in Landschaften außerhalb der geschlossenen Siedlungsbe-  
reiche entwickelt wurde.

#### **2.6.1.2 Bestandserfassung**

Zur Bestandserfassung und -bewertung wird die engere Umgebung als landschaftsästhetische Raumeinheit beschrieben. Eine Beschreibung mehrerer Raumeinheiten entfällt, weil der Ort eine Einheit bildet. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für das Ortsbild orientiert sich an der Reichweite potenzieller nachhaltiger Beeinträchtigungen. Da das Bauwerk des Vorhabens eine Höhe von rund 13 Metern hat, erstreckt sich der Suchraum methodenbedingt bis 1.500 m um das Bauvorhaben herum. An anderen Gebäuden sowie Wald- oder Gehölzrändern, die die Sichtbarkeit der Objekte so verschatten, dass sie nicht oder nur in besonderen Situationen erlebbar sind, endet allerdings die Reichweite nachhaltiger Beeinträchtigungen. Da sich das Bauvorhaben in einer geschlossenen Ortslage befindet, reduziert sich die Reichweite potenzieller Beeinträchtigungen aufgrund zahlreicher Verschattungssituationen beträchtlich.

Die Erlebbarkeit des Ortsbilds und seiner Beeinträchtigung hängt eng mit der Zugänglichkeit der beeinträchtigten Flächen für den Betrachter zusammen. Aus diesem Grund werden nur Flächen in die Beeinträchtigungsanalyse einbezogen, die mehr oder weniger frei zugänglich sind, aber keine angrenzenden Privatgrundstücke. Eine Ermittlung privater Betroffenheit (z.B. der Nachbarn) ist nicht Gegenstand der Ortsbildbewertung.

#### **2.6.1.3 Allgemeine Beschreibung**

Die allgemeine Beschreibung beschränkt sich auf das nähere Umfeld des Vorhabens und einen etwa 500 m langen Abschnitt der Berchumer Straße, weil die sichtverschattende Wirkung durch Gebäude und Gehölzvegetation keine größere Reichweite der Beeinträchtigung zulässt.



#### **2.6.1.4 Bestandsbewertung**

Die Bewertung erfolgt über eine Ermittlung des landschaftsästhetischen Eigenwerts der Raumeinheit anhand der Einzelkriterien

- erlebbare Vielfalt (2-fach gewichtet),
- erlebbare Naturnähe (2-fach gewichtet),
- Eigenartserhalt (3-fach gewichtet),
- Ruhe/Geruchsarmut (1-fach gewichtet).

Die Kriterien werden für jede Raumeinheit einzeln in einer 10-Stufen-Skala bewertet (von Stufe 1 = „sehr gering/sehr wenig“ bis Stufe 10 = „sehr groß/sehr viel“). In einer Wertsynthese wird ein neuer Gesamtwert (ebenfalls in einer 10-Stufen-Skala) ermittelt.

#### **2.6.1.5 Ermittlung des Eingriffs**

Bei der Ermittlung des Eingriffs werden die Totalverluste durch Überbauung, visuelle Zerschneidungseffekte und Fernwirkungen sowie die Verlärmung durch das Vorhaben berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen spielt die Neuverlärmung durch das Vorhaben keine Rolle. Eine durch Verdichtung der Wohnbebauung hervorgerufene Zunahme bleibt im ortsüblichen Rahmen und ist nicht eingriffsrelevant.

Auch Zerschneidungseffekte entstehen nicht, da das Vorhaben in einer Reihe privater Grundstücke in einem vorhandenen Wohngebiet liegt, aber keinen Verbund von Freiflächen unterbricht. Bei der Beurteilung der Fernwirkungen spielen neben der Art und Höhe der Bauobjekte auch die Topographie, der Bewuchs und die Entfernung der jeweils beeinträchtigten Fläche eine große Rolle, denn das Vorhaben kann nur dann eine Beeinträchtigung in der Ferne hervorrufen, wenn es sichtbar und erheblich das Ortsbild verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird angenommen, wenn diese einem aufgeschlossenen Betrachter sofort ins Auge fällt. Um die beeinträchtigten Flächen zu ermitteln, wurden die umliegenden Flächen im Rahmen einer Ortsbegehung auf ihre Sichtbeziehungen zu dem späteren Bauobjekt untersucht. Wenn größere Gehölze, Waldflächen oder Gebäude die Sichtbeziehungen unterbrechen (verschatten), gilt die Fläche als nicht beeinträchtigt.

#### **2.6.1.6 Bewertung des Eingriffs**

Bei der Eingriffsbewertung werden unterschiedliche Zonen von Eingriffsbereichen berücksichtigt. Die eigentliche Baufläche wird separat von den so genannten „visuellen Wirkzonen“ betrachtet, die sich im vorliegenden Fall ringförmig um die Baufläche befinden. Im Nahbereich (0 - 200 m Entfernung) liegt die visuelle Wirkzone I, daran anschließend (200 – 1.500 m Entfernung) liegt die visuelle Wirkzone II. Bei der Baufläche



wird von einem Totalverlust der Eigenschaften für das Landschafts- und Ortsbild auf den zusätzlich versiegelten Flächen ausgegangen, in den Wirkzonen hängen Beeinträchtigungen vom Wert der jeweiligen ästhetischen Raumeinheit, der Intensität der Beeinträchtigung und einer graduell abgestuften Erheblichkeit und Wahrnehmbarkeit ab.

#### **2.6.1.7 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Die Ermittlung des Mindestumfangs für die Ausgleichsflächen erfolgt rechnerisch auf Basis der Flächengröße der beeinträchtigten Flächen. In die Rechnung gehen der Wert der ästhetischen Raumeinheiten, die Wirkzonen und die Erheblichkeit ein. Die einzelnen Komponenten werden über Faktoren und Koeffizienten mittels einer Formel berücksichtigt. Während die Zunahme der überbauten Fläche einen Vollverlust der Funktion bewirkt und einen 1:1-Ausgleich von verloren gehender Fläche und Ersatzfläche erfordert, wird die Beeinträchtigung der Flächen in den visuellen Wirkzonen nur in Bruchteilen nach folgender Formel berechnet:

$$K = A \times e \times b \times w$$

Wobei bedeutet:

K = Kompensationsflächenumfang in m<sup>2</sup>

A = beeinträchtigte Flächen (Sichtflächen in m<sup>2</sup>)

e = Erheblichkeitsfaktor (dimensionslos)

b = Kompensationsflächenfaktor (dimensionslos)

w = Wahrnehmungskoeffizient (dimensionslos)

Einzelheiten zur Methodik siehe ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994).

### **2.6.2 Ergebnisse**

#### **2.6.2.1 Beschreibung und -bewertung der ästhetischen Raumeinheit**

Die Vorhabenfläche und das durch die Wirkungen betroffene Gebiet liegen innerhalb derselben ästhetischen Raumeinheit die in den folgenden Absätzen kurz verbal beschrieben wird.

##### **Ästhetische Raumeinheit „Dorflage Halden“**

Siedlungsbereich mit noch vorhandener Dorfstruktur mit Kulturdenkmälern und guter Durchgrünung, teilweise kleinstädtischer Charakter und Belastung durch die Berchumer Straße. Auch die östlich und südlich den Ortsteil begrenzenden Autobahnen A45/A46 tragen zu einer Belastung bei, die im Kern des Ortes im Bereich der Vorha-

benfläche aber in den Hintergrund tritt. Größere Freiflächen mit weiten Sichtbeziehungen liegen in einem Abstand von über 400 m vom Vorhaben entfernt.

Die **erlebbaare Vielfalt** muss aufgrund der durchgrünten und aufgelockerten Siedlungsbauweise mit großen Gärten und der besonders im Umfeld des Vorhabens vorhandenen alten Gebäude und Denkmäler als „**hoch**“ eingestuft werden.

Die **Naturnähe** wird nur in „**mittel**“ eingestuft. Es gibt zwar einen hohen Anteil von Grünflächen und bepflanzten Gärten, diese sind aber in der Regel einer stärkeren Nutzung und Verfremdung durch Zierarten unterworfen. Flächen mit natürlicher Vegetation (Laubwald) sind nicht mehr vorhanden. Hinzu kommt ein nicht unerheblicher Anteil versiegelter Flächen.

Die **Eigenart** ist wiederum mit „**hoch**“ zu bewerten. Es sind Kirchplätze, alte historische Gebäude, teilweise Baudenkmäler vorhanden. Gewerbeflächen liegen in größerer Entfernung und stören die Eigenart nicht. Jüngere Gebäude liegen oft mit Abstand zum öffentlichen Raum und haben bepflanzte Grundstücksteile. In Teilbereichen belastend wirken die der Verkehrsentwicklung geschuldeten Parkplätze im öffentlichen Raum.

Die **Ruhe** und **Geruchsarmut** des Gebiets wird beeinträchtigt durch die Berchumer Straße. Die Dorflage Halden ist ferner umringt von Autobahnen und größeren Gewerbegebietsflächen, sodass das für Stadtrandlagen typische „allgemeine Hintergrundrauschen“ vorhanden ist. Die Bewertung fällt daher in „**gering**“.

Insgesamt erhält die Raumeinheit den Landschaftsästhetischer Eigenwert „**mittel**“.

#### 2.6.2.2 Die Erlebbarkeit der Vorhabenfläche

Mehr oder weniger frei zugängliche Flächen, von denen die Vorhabenfläche einsehbar ist, sind die Straßenräume der Berchumer Straße und ihrer Seiten- und Stichstraßen, Fußwege und Plätze vor einigen Gebäuden, Parks und Höfe öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen (hier z.B.: Friedhof, Schulhöfe, Bolzplatz, Mahnmal zum Gedenken der Kriegsoffer). Sie liegen nur im nahen Umfeld des Vorhabens. Zur Veranschaulichung sind die wichtigsten Sichtbeziehungen auf den Abbildungen der Folgeseiten visualisiert.

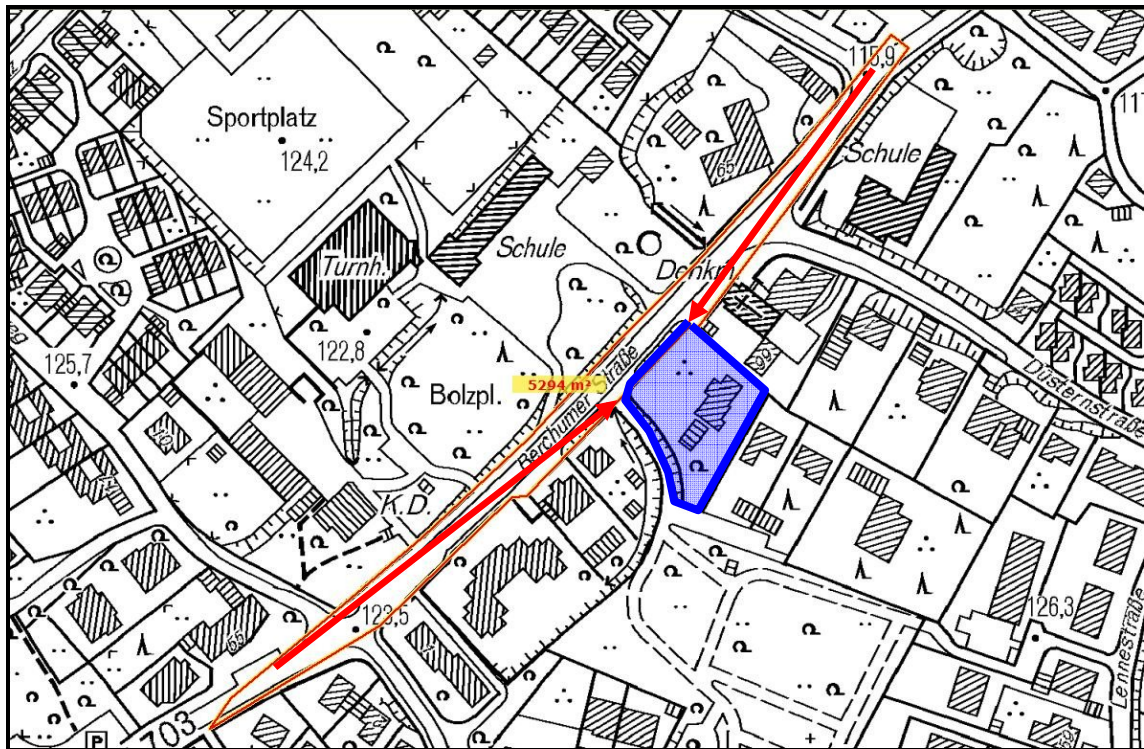
Die Sichtbeziehungen reichen im Südwesten bis in den Einmündungsbereich des Rückwegs in die Berchumer Straße und im Nordosten bis zum Kreuzungsbereich mit der Sauerlandstraße (Abb. 2 -4). In allen anderen Himmelsrichtungen endet die Einsehbarkeit vorher, weil Bäume oder Gebäude die Sicht verschatten. Die maximal erreichten Sichtbeziehungen enden auf der Außengrenze des visuellen Wirkraums I (0 -200 m Entfernung). Sichtbar sind vor allem die größeren Bäume auf dem Grundstück, die in

Zukunft entfallen und heute vor allem im Nahbereich eine „grüne Kulisse“ (Abb. 5 -7) bilden.

### 2.6.2.3 Erholung

Die Vorhabenfläche hat als Privatgrundstück keine öffentliche Naherholungsfunktion. Das nächstgelegene Naherholungsgebiet von lokaler Bedeutung ist der Fleyer Wald. Bedeutende Rad- oder Wanderwege führen nicht am Grundstück vorbei (Stadt Hagen, Online-Informationen des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster).

Als Infrastruktur der Naherholung (im weiteren Sinne und untergeordneter Bedeutung) dienen Sitzbänke, die in die Grünstrukturen auf dem Friedhof Halden und am Krieger-Mahnmal integriert sind.



**Abb. 2: Straßenraum mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)**



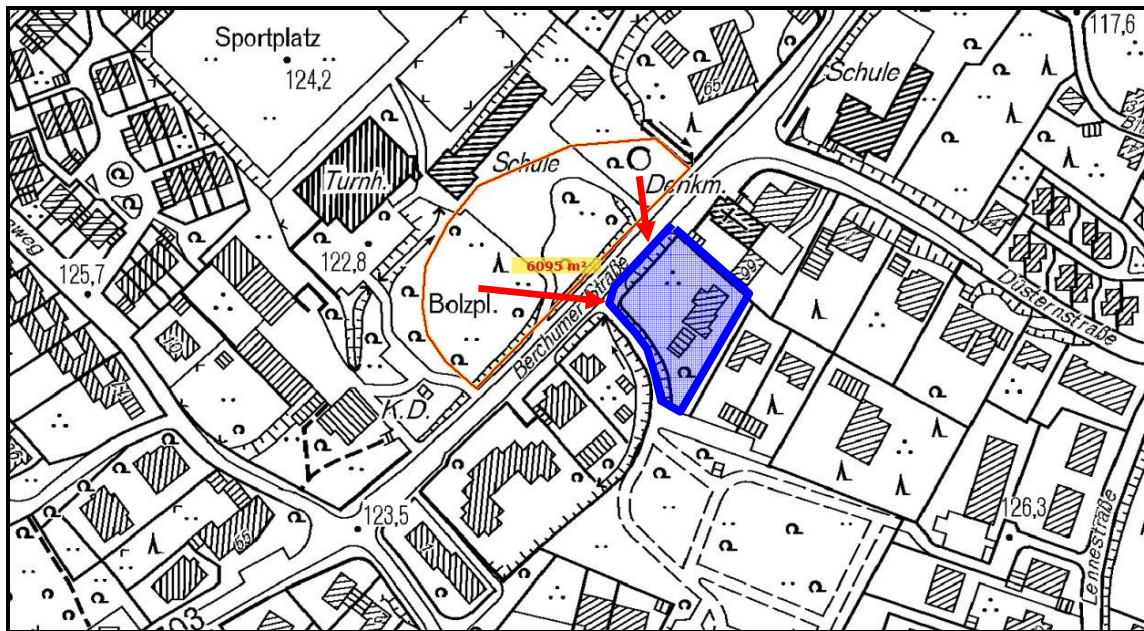


**Abb. 3: Straßenraum, Ansicht vom Rüggeweg im Südwesten**



**Abb. 4: Straßenraum, Ansicht von der Sauerlandstraße im Nordosten**





**Abb. 5: öffentliche Plätze und Schulgelände mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)**

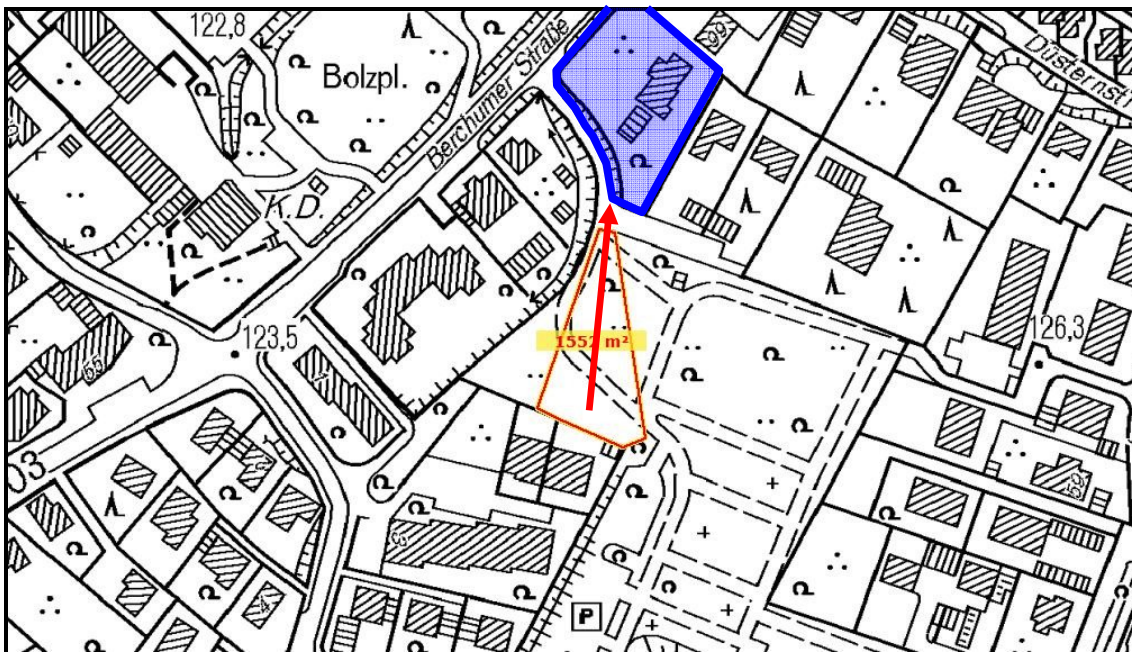


**Abb. 6: Ansicht vom Bolzplatz zur Vorhabenfläche**





**Abb. 7: Ansicht vom Krieger-Mahnmal zur Vorhabenfläche**



**Abb. 8: Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche (blau)**





**Abb. 9: Friedhofsfläche mit Sichtbeziehungen zur Vorhabenfläche**

#### **2.6.2.4 Zusammenfassende Bewertung**

Der ästhetische Eigenwert der Dorflagen Halden liegt im mittleren Bereich , wobei die Wertstufen bei den Einzelkriterien von 3 bis 7 Punkte erreichen. Hoch bewertet werden die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ wozu auch der heutige Zustand der Vorhabenfläche beiträgt. Erlebbar ist die Ortsbildwirkung der Vorhabenfläche allerdings nur im Nahbereich (bis ca. 200 m) innerhalb des Straßenraums der Berchumer Straße und von wenigen (halb-) öffentlichen Teilflächen nordwestlich und südlich der Vorhabenfläche. Relativ niedrig bewertet wurden die Teilkriterien „Naturnähe“ und „Ruhe und Geruchsarmut“, da die Raumeinheit in einem geschlossenen Siedlungsgebiet liegt. Für die siedlungsnahen Erholung spielt die Vorhabenfläche nur eine sehr geringe Rolle.

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

#### 3.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NW, schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW und Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind daher nicht erforderlich.

#### 3.2 Pflanzen und Tiere

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind nur für die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten vorgesehen. Sie wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wie folgt formuliert.

##### **Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten**

Als **artenschutzrechtliche Maßnahmen**, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermeiden, ist eine Abstimmung der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen. Folgende Maßnahmen wurden formuliert:

1. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren sollen Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während Sommerquartierphase und in der Übergangszeit vermieden. Vorbereitende Arbeiten (Entkernungsarbeiten) können auch von Anfang September bis Ende April (außerhalb der potenziellen Wochenstubenzeiten) durchgeführt werden. Bei Arbeiten im September/Oktober sowie März/April müssen Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall Arbeiten am Dachfirst, am Ortgang und an den Seiten der Gauben des Wohngebäudes sowie der Nebengebäude.
2. Eine Beseitigung von Gehölz- und Strauchvegetation auf dem Grundstück (auch Rankenpflanzen an der Hausfassade und Entfernen/Abtransport des Schnittguts) außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) vermeidet das Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für die weit verbreiteten Brutvogelarten.



3. Eine eventuell notwendige Umschichtung des Holzstapels geschieht zum Schutz der Brutvögel und der Rauhautfledermaus am besten im Herbst (September/Oktober). Im Frühjahr und Sommer ist darauf zu achten, dass sich keine nistenden Vögel im Stapel befinden.
4. Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:

Vier Stück Fledermausquartiere, z. B. Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine oder gleichwertige Nisthilfen unterhalb der Attika am Staffelgeschoss. Zwei Nisthilfen sollen auf der Südostseite, eine auf der Südwestseite und eine auf der Nordwestseite angebracht werden. Es gibt mittlerweile eine Vielzahl von Beispielen, wie solche Nisthilfen auch an/in gedämmten Fassaden an-/eingebaut werden können.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

### 3.3 Boden

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich jedoch bei Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall können weitere Auflagen formuliert werden (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Teile der Gartenflächen und damit auch des Bodens im Osten der Vorhabenfläche sollen langfristig erhalten werden. Der Anteil der versiegelten Fläche wurde im Rahmen des Planungsfortschritts reduziert. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten werden so ausgeführt, dass keine Vollversiegelung entsteht.

Weitere besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Bodenmanagement sind nicht vorgesehen, da die räumliche Enge in der Bauphase (Altgebäude bleibt in der Bauphase noch bestehen) z.B. keine Zwischenlagerung von Böden erlaubt. Böden des Aushubs für das neue Gebäude müssen daher abgefahren werden. Mutterboden gleicher Qualität für den späteren Wiedereinbau muss angeliefert werden. Dabei werden die allgemeinen Vorschriften des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG)(1998)

und des Landes-Bodenschutz-Gesetzes (LBodSchG)(2000) und die Empfehlungen der Unteren Bodenschutzbehörde beachtet.

## **3.4 Wasser**

### **3.4.1 Grundwasser**

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers der vollversiegelten Flächen in den verrohrten Bach und die natürliche Versickerung auf den unbefestigten Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Grundwassers verbleiben. Durch die Verwendung von teildurchlässigen Befestigungen auf Stellplatzflächen und Garagenzufahrten wird der Eingriff in die natürliche Grundwasserneubildung zusätzlich gemindert.

### **3.4.2 Oberflächengewässer**

Eine unmittelbare Belastung von Oberflächengewässern innerhalb des Plangebiets ergibt sich nicht, da auf der betroffenen Fläche keine Gewässer vorhanden sind. Eine Ableitung in den verrohrten Bach verhindert, dass diese Wasseranteile dem natürlichen Wasserkreisverlauf entzogen werden. Eine Klärung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich, da es sich um ein reines Wohngebiet handelt.

## **3.5 Klima**

Laut der Klimaanalyse Hagen hat die Fläche des Bebauungsplans keine Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Sie ist als klimatischer Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete eingestuft. Für das Plangebiet bestehen daher keine klimatischen Restriktionen. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs wird die Bebauungsstruktur in ihren Grundsätzen nicht verändert. Als Ausgleich zum Eingriff in die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen auf den frei bleibenden/werdenden Gartenflächen neue Gehölzstrukturen aufgebaut werden.

## **3.6 Landschafts- und Ortsbild**

Eingriffe in das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen und durch die Lage der Gebäude und der versiegelten Flächen beeinflusst werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, das von der Straße zurückgesetzt sich in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Bestand in der Berchumer Straße unterordnet. Das Dach des neuen Gebäudes liegt niedriger als der heutige Dachfirst des jetzigen Gebäudes.

Die Gebäudefront wird soweit von der Straße zurückgesetzt, dass sich das Schiff der benachbarten Kirche in einer Linie mit der Front befindet. Der Blick entlang der Ber-

chumer Straße zum Kirchturm wird durch diese Anordnung nicht durch das Gebäude verstellt. Vor dem Gebäude befinden sich ausreichend große Pflanzflächen, die eine Eingrünung auch mit Gehölzen ermöglichen, sodass mittelfristig Teile der großen Gebäudefront in der Straßenperspektive hinter „Grün“ zu liegen kommen.

Die helle Grundfarbe und ein in der Farbe abgesetzter Treppenhaus- und Staffelbereich sowie das in der Grundfläche kleinere Staffelgeschoss, das ein Satteldach ersetzt, tragen zur Auflockerung der Gebäudeansichten bei. Damit Garagen, Parkplätze und die parkenden Autos nicht das Straßenbild beeinträchtigen, wurde entgegen den ersten Entwürfen kein Stellplatz vor die straßenseitige Gebäudefront, sondern nur an der Stichstraße südlich des Gebäudes platziert. Die geplanten Garagen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und liegen im rückwärtigen Teil des Grundstücks.

## 4 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Konfliktanalyse sind die folgenden potenziellen Wirkfaktoren zur Abschätzung der anlage-, betriebs- und baubedingten Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

### anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächenversiegelung
- Flächeninanspruchnahme
- Aufschüttungen / Deponien
- Abgrabungen
- Zerschneidung / Barrierewirkung
- Grundwasserabsenkung /

### betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen/-immissionen
- Lärmemissionen/-immissionen
- visuelle Störwirkungen
- Straßenentwässerung, -abwässer
- Störfälle, insbesondere im Umgang mit Gefahrgut

### baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze, Baustraßen und -streifen etc.
- Bodenabtrag, Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung, Bodenveränderung
- temporäre Aufschüttungen / Deponien
- Abgrabungen
- Schadstoffemissionen / -immissionen (Verlärmung, Erschütterungen, Einleitungen)

Anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind direkte Projektwirkungen und stellen Beeinträchtigungen dar, die in der Regel mehrere Funktionen betreffen. Dabei wird die Überbauung im Bereich der Gebäude, Wege und Nebenanlagen auf bisher nicht versiegelten Flächen als eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen abiotischer Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sowie des Ortsbildes sind im Einzelfall zu bewerten.

## **4.1 Biotopfunktionen**

### **4.1.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind weder unmittelbar noch mittelbar betroffen

### **4.1.2 Biototypen**

Ein großer Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird beansprucht. Der Verlust ist in der Biotopwertbilanzierung Tab. 2 bis 4 dargestellt. Betroffen sind die Gartenflächen sowie ein großer Teil der Gehölzstrukturen inklusive der alten Buchen. Für das Schutzgut Pflanzen ist – abgesehen von der Biotopwertminderung – von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Auf der Fläche selbst wurden keine seltene Pflanzenarten oder seltene oder geschützten Biototypen nachgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt eine Wiederherstellung des Gartens unter Berücksichtigung naturnaher Elemente wie z.B. Obstbäume auf der Fläche hinter dem Neubau, die sich eingriffsmindernd auswirkt. Da die Obstbäume neu gepflanzt werden, können sie nur mit einem geringeren Biotopwert angerechnet werden.

Vor dem Gebäude sind ebenfalls Gartenbereiche vorgesehen, die allerdings nach gestalterischen Gesichtspunkten, d.h. mit einem hohen Anteil an fremdländischen Arten bepflanzt werden. Hier kann auch der Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*) ersetzt werden, der auf der heutigen Gartenfläche verloren geht.

## 4.2 Biotopwertbilanzierung

**Tab. 2: Ausgangszustand vor Umsetzung des Bauvorhabens**

Code	Biototyp entsprechend Biototypenwertliste	Biotopwert	§ 62	nicht ausgleichbar	Fläche in m²	Eingriffswert
BD0 100, kd4	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen >70%, intensiv geschnitten	4			159,53	<b>638,12</b>
BF3 90, ta-11	Einzelbaum, lebensraumtypisch, sehr starkes Baumholz	8		X	72,10	<b>576,80</b>
BF3 90, ta1-2	Einzelbaum, lebensraumtypisch, mittleres Baumholz	7		X	48,88	<b>342,16</b>
BF3 90, tb2	Einzelbaum, lebensraumtypisch, Uraltbaum	9		X	259,42	<b>2.334,78</b>
BF30, ta1-2	Baumgruppe aus nicht lebensraumtypischen Baumarten	4		X	135,79	<b>543,16</b>
HJ, ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	2			1.093,82	<b>2.187,64</b>
VF0	versiegelte Flächen, Gebäude, Wege	0			487,71	<b>0,00</b>
	<b>Summe Gesamtfläche</b>				<b>2.257,25</b>	
	<b>Eingriffswert anlagebedingter Verlust gesamt</b>					<b>6.622,66</b>

**Tab. 3: Geplanter Zustand nach Umsetzung des Bauvorhabens**

Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Biotopwert	§ 62	nicht ausgleichbar	Fläche in m²	Biotopwertsummen
BF 30, ta3-5	Gehölzgruppe aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen >70%	2			90,00	<b>180,0</b>
BD0 100, kd4	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen >70%, intensiv geschnitten	4			120,00	<b>480,0</b>
BF3 90, ta-11	Einzelbaum, lebensraumtypisch, sehr starkes Baumholz	8		X	72,10	<b>576,8</b>
BF3 90, ta1-2	Obstbaum, Hochstamm, geringes Baumholz	4			230,00	<b>920,0</b>
HJ, ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	2			231,50	<b>463,0</b>
HJ, ka6	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen	4			681,00	<b>2.724,0</b>
VF1	Stellplatzflächen	1			105,00	<b>105,0</b>
VF1	Garagenplatz mit Zufahrt	1			127,70	<b>127,7</b>
VF0	versiegelte Flächen, Gebäude	0			365,50	<b>0</b>
VF0	versiegelte Flächen, Terrassen, Balkone	0			31,92	<b>0</b>
VF0	versiegelte Flächen, Zuwegung	0			22,78	<b>0</b>
VF2	Garage mit Dachbegrünung	0,5			180,00	<b>90,0</b>
	<b>verbleibender Gesamtflächenwert</b>				<b>2.257,50</b>	<b>5.666,5</b>

**Tab. 4: Biotopwertdifferenz**

	<b>Eingriffswert anlagebedingter Verlust gesamt</b>					<b>6.622,66</b>
	<b>verbleibender Gesamtflächenwert</b>					<b>- 5.666,50</b>
	<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>956,16</b>

Die Biotopwertdifferenz beträgt 957 WP. Diese muss durch eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert werden.

## **4.3 Faunistische Funktionen**

### **4.3.1 Allgemeine Faunistische Funktionen**

Durch den Neubau des Wohnhauses gehen vor allem temporär Lebensräume der Siedlungsflächen mit Hausgärten verloren. Der Anteil der verloren gehenden Fläche ist vergleichsweise klein im Verhältnis zu gleichwertigen vorhandenen Flächen im Umfeld. Mittelfristig bleibt die Bilanz für Arten der Siedlungsgebiete nur geringfügig negativ, da durch Rückbau des Altgebäudes wieder eine Gartenfläche entsteht. Der verbleibende Verlust wird multifunktional mit den Kompensationsmaßnahmen für die Biotopfunktion ersetzt.

### **4.3.2 Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten**

Auf der Vorhabenfläche wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten sowie potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten (Fledermäuse) festgestellt. Diese gehen bei Abbruch der Altgebäude verloren. Tötungen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Niststätten werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten werden in den geplanten Gartenflächen neu entstehen. Für den mittelfristigen Erhalt von Gebäudequartieren der Fledermäuse ist eine artenschutzrechtliche Maßnahme im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (WELUGA 2015b) formuliert (vgl. auch Kapitel 3.2).

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (hier: Abstimmung der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Eine Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **4.4 Boden**

Für das Schutzgut Boden ist vor allem die Flächenversiegelung relevant, die im Rahmen der Herrichtung des neuen Gebäudes zusätzlich erfolgen wird. Es werden allerdings Böden in Anspruch genommen, bei denen aufgrund ihrer Lage von einer starken anthropogen Veränderung durch den Siedlungsbau früherer Zeiten auszugehen ist.

Die dennoch verbliebenen Bodenfunktionen werden in zusätzlich versiegelten Bereichen verloren gehen. Der Eingriff ist als erheblich und nachhaltig einzustufen. Da die Eingriffe in Böden erfolgen, die als Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung eingestuft sind, werden die verloren gehenden Funktionen im Rahmen der Kompensa-

tionsmaßnahmen für die Lebensraumfunktion als gleichzeitig mit kompensiert angesehen (multifunktionaler Ansatz).

Eingriffe in die Bodenfunktion von Böden, die als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung eingestuft sind, erfolgen nicht.

## **4.5 Wasser**

### **4.5.1 Grundwasser**

Durch die geplante Nutzung wird es zu einer geringfügigen Mehrversiegelungen der Oberfläche kommen, das abfließende Niederschlagswasser wird dem verrohrten Bach am Südrand des Plangebietes zugeführt. Die mit durchlässigen Oberflächen (Rasengittersteinen) befestigten Flächen bleiben versickerungsfähig. Damit wird es dem Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt, ohne dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers verbleiben.

### **4.5.2 Oberflächengewässer**

Auf der Vorhabenfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist in das außerhalb des Plangebiets liegende Wiesenbach/Haldener Bach-System vorgesehen, damit es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zukommt.

## **4.6 Klima**

Laut der Klimaanalyse Hagen hat die Fläche des Bebauungsplans keine Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Sie ist als Wohngebiet berücksichtigt. Für das Plangebiet bestehen daher keine klimatischen Restriktionen. Eine Beeinträchtigung entsteht durch den Verlust von altem Baumbestand, der nicht vollständig durch Neubepflanzung kompensiert werden kann. Eine Kompensation des Defizits muss multifunktional innerhalb der Gesamtkompensation erfolgen.

## **4.7 Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

### **4.7.1 Beschreibung der Eingriffe ins Ortsbild**

Auf der Vorhabenfläche soll ein altes Gebäude mit Arztpraxis und Wohnung durch ein neues, größeres Gebäude mit Arztpraxis, Penthaus und 8 Seniorenwohnungen ersetzt werden. Des Weiteren sind ein Garagenhof sowie 8 Stellplätze an dem südwestlich am Grundstück liegenden Stichweg vorgesehen. Wesentliche Eckdaten zur Gestalt des Gebäudes sind in Kapitel 3.6 kurz beschrieben.



Da das alte Gebäude während der Bauphase zunächst noch genutzt werden soll, geht der größte Teil des vorhandenen Bewuchses verloren. Dazu gehören auch die beiden großen Buchen in der Westecke des Grundstücks. Nur eine alte Linde und die Heckenbegrenzung an den östlich liegenden Grundstücksgrenzen können erhalten werden. Die restlichen Gartenflächen werden nach Abriss des Altgebäudes völlig neu gestaltet. Dabei sind die Gartenflächen auf der straßenabgewandten Seite als naturnaher Garten mit überwiegend heimischen Gehölzarten und Obstbäumen geplant, während die straßenzugewandte Seite auch eine Bepflanzung mit hohem Zierartenanteil zulässt.

Der heutige, von der Straßenseite parkartige Eindruck des Grundstücks, geht verloren. Maßgeblich für den Eingriff in das Ortsbild sind der Verlust des alten Baumbestandes, der etwas größere Anteil an versiegelter Fläche und das größere und moderner gestaltete Gebäude, das näher an der Berchumer Straße liegen wird als das alte.

Wie in Kapitel 2.6.2.2 beschrieben, ist die Vorhabenfläche nur von einigen Teilflächen öffentlicher oder halböffentlicher Einrichtungen des Umfelds einsehbar. Auf der Berchumer Straße enden die Sichtbeziehungen in etwa 200 m Entfernung. Die visuellen Wirkungen durch das geplante Vorhaben beschränken sich daher auch auf diese Flächen. In der ästhetischen Raumeinheit „Dorflage Halden“ wird eine Beeinträchtigung des Eigenartserhalts von 2 Punkten angenommen. Die Bewertung der Einzelkriterien Vielfalt, Naturnähe und Ruhe/Geruchsarmut ändert sich eingriffsbedingt nicht.

Rechnerisch gehen die Flächen der visuellen Wirkzone I ein, von denen der Eigenartsverlust erlebbar ist. Die Berchumer Straße als solche kann methodenbedingt nicht als beeinträchtigt gerechnet werden, da ihr als Straße mit Verkehrsbelastung kein Eigenwert zukommt und selber das Ortsbild beeinträchtigt. Während die Flächen der visuellen Wirkzone I anteilig in die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche eingehen, wird die zusätzlich neu versiegelte Fläche durch Gebäude und Stellplätze rechnerisch als Vollverlust angerechnet.

#### **4.7.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Für die Eingriffe durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 245 m<sup>2</sup> (auf volle Quadratmeter abgerundet). Die Fläche der Garagen wurde aufgrund der Dachbegrünung nur zu 50% angerechnet.

Die Beeinträchtigungen in der visuellen Wirkzonen I erfordert einen zusätzlichen Kompensationsumfang von 229 m<sup>2</sup>, insgesamt beträgt der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds **474 m<sup>2</sup>**.

**Tab. 5: Ortsbildbewertung und Ermittlung des Kompensationsumfangs**

<b>Ästhetische Raumeinheit: Dorflage Halden</b>			
<b>1. Landschaftsästhetischer Eigenwert</b>		Punktwert vor dem Eingriff	Punktwert nach dem Eingriff
Vielfalt	2 x	7	7
Naturnähe	2 x	4	3
Eigenart(serhalt)	3 x	7	5
Ruhe/Geruchsarmut	1 x	3	3
<b>Addition der gewichteten Punktwerte</b>		<b>46</b>	<b>38</b>
<b>Retransformierter Skalenwert</b>		<b>6</b>	<b>5</b>
<b>2. Intensität der Beeinträchtigungen</b>			
Differenz (Vorher-Nachher bei 1.)			8
<b>Retransformierter Skalenwert</b>			<b>3</b>
<b>3. Ästhetische Erheblichkeit</b>			
Summe der retransformierten Skalenwerte von 1. und 2.			8
<b>Retransformierter Skalenwert</b>			<b>3</b>
<b>Erheblichkeitsfaktor</b>			<b>0,3</b>

Neuversiegelte Fläche: Vollkompensation 1:1:  $A = \text{gerundet } 245 \text{ m}^2$

Visuelle Wirkzone I (bis 200 m):  $K = 7.647 \times 0,3 \times 0,1 \times 1 = 229 \text{ m}^2$

Visuelle Wirkzone II (über 200 m): nicht mehr in relevantem Maße einsehbar

Mindest-Kompensationsumfang für Eingriffe in das Ortsbild: 474 m<sup>2</sup>.

### 4.7.3 Erholungsfunktionen

Relevante Erholungsfunktionen sind nicht betroffen.

## **5 Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz**

### **5.1 Vorbemerkungen**

Die Ermittlung und Bewertung der bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich gem. den Vorgaben des BauGB erfolgt funktionsbezogen verbalargumentativ. Es werden Maßnahmen entwickelt, die die beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes innerhalb des rechtlichen Rahmens kompensieren.

Die Überprüfung der Umfänge der angesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das Verfahren nach ARGE EINGRIFF AUSGLEICH (1994), das von der Landesregierung auch für den Einsatz in der Bauleitplanung vorgeschlagen wird. Es wird berücksichtigt, dass Gestaltungsmaßnahmen auch Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen können.

Maßnahmen, die sich aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, werden unter den Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 3.2 ausführlicher beschrieben, da der Begriff „Vermeidungsmaßnahme“ im Artenschutzrecht weiter gefasst ist als in der Eingriffsregelung. Dort werden auch so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ in die Vermeidungsmaßnahmen einbezogen. Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutzrecht ergeben, werden hier nur noch einmal der Vollständigkeit halber aufgeführt.

### **5.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung**

- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen (Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1.11. bis 28. 2. (Näheres und Abweichungen siehe Kap. 3.2 des LBP);
- Bauzeitenregelung für die Beseitigung der Vegetation im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zum Schutz der Brutvogelarten;
- Umschichtung des Kaminholzstapels zum Schutz der Brutvögel und der Raufhautfledermaus im Herbst;
- An- oder Einbau von 4 Nisthilfen für Gebäudefledermäuse am neuen Gebäude.

### **5.3 Maßnahmen auf der Vorhabenfläche**

Ziel der zukünftigen Gestaltung der Vorhabenfläche war der größtmögliche Erhalt von Garten- und Pflanzflächen trotz der Zunahme von versiegelter Fläche. Da das Grund-

stück insgesamt fast vollständig umgestaltet wird und das alte Gebäude während der Bauphase zunächst noch genutzt werden soll, geht der größte Teil des vorhandenen Bewuchses verloren. Nur eine alte Linde und die Heckenbegrenzung an den östlich liegenden Grundstücksgrenzen können erhalten werden. Für diese Vegetationselemente sind Schutzmaßnahmen vorgesehen.

### **5.3.1 Schutzmaßnahmen**

Folgende Schutzmaßnahmen sind unter den angegebenen Anforderungen durchzuführen:

#### **Zaunbegrenzung zum Schutz der Hecke**

Der Zaun sollte in 1,50 m Abstand parallel zur Hecke aufgestellt werden, bevor die Bauarbeiten im östlichen Teil des Grundstücks beginnen. An der Ostecke der Garagen kann der Zaun aus Platzgründen geöffnet werden, wenn die Garagen aufgestellt werden. Schadhafte Abschnitte der Hecke werden durch Nachpflanzung wieder hergestellt.

- Zaunpfähle rund, ca. 7-9 cm Durchmesser, 175 cm lang, in 2,50 m Abstand voneinander 50 cm tief eingeschlagen;
- Spanndraht grün ummantelt, ca. 3 -5 mm Durchmesser, mit Krampe auf Kopf der Pfähle schlagen; zweiten Draht ca. 75 cm über dem Boden spannen;
- Gespannte Drähte sowie Pfahl mit Markierungsband (rotweiß) eng anliegend umwickeln und Bandenden befestigen.

#### **Einzelstammschutz nach DIN 18920 für die Linde**

Aus Platzgründen kann die Linde nicht mit einem separaten Zaun im Traufbereich geschützt werden, da die Terrasse des Altgebäudes bis unter den Traufbereich reicht. Daher ist der Stamm durch einen Schutzmantel zu schützen, bevor das Altgebäude mit seinen Terrassen zurückgebaut wird.

- Stamm mit Drainagerohr als Abstandshalter umwickeln;
- Schutzmantel aus Bohlenbrettern (ca. 4 cm x 200 cm) um den Stamm bauen.

#### **Wurzelvorhang nach DIN 18920 für die Linde (nur bei Bedarf)**

Im Traufbereich der Linde sind die Arbeiten an den Terrassen-/Gehwegplatten von Hand zurückzubauen. Werden beim Rückbau des Altgebäudes Wurzeln der Linde freigelegt, so sind diese bis zum Einbau eines neuen kulturfähigen Bodens durch einen Wurzelvorhang zu schützen.

- Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
- Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein sog. Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist.

### **5.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Obstwiese**

Um auch einen wesentlichen Teil der Kompensation auf der Vorhabenfläche zu leisten, wurde mit dem Eigentümer vereinbart, die Gartenflächen in einen naturnahen Teil mit überwiegend heimischen Gehölzarten und einen gestalterischen Teil mit hohem Zierartenanteil aufzuteilen.

Der rückwärtige Teil soll als Obstwiese mit alten Obstsorten (8 Bäume) bepflanzt werden. Die alte Linde, die hier steht, soll erhalten werden. Da sich innerhalb des Gartens keine vollwertige Obstwiese mit allen Funktionen entwickeln kann, die sie in der freien Landschaft entfaltet, wird der rückwärtige Garten nicht mit der entsprechenden Punktzahl für eine Obstwiese, sondern als Zier- und Nutzgarten berechnet. Elemente, die erhalten werden, wie die Linde oder die Heckenstrukturen am östlichen Grundstücksrand behalten ihren Wert.

Ein Rat zur geeigneten Pflanzware für die Obstbäume (Hochstämme, regional geeignete Sorten) sollte bei der Biologischen Station, Umweltzentrum Hagen eingeholt werden oder den in der Anlage 1 genannten Sorten entsprechen.

Auf folgende weitere Vorgaben ist beim Pflanzen der Obstbäume zu achten:

- Stammhöhe von mindestens 1,80 m bis zum Ansatz der Baumkrone;
- Stammumfang von 12/14 (12 - 14 cm);
- Krone mit durchgehendem Mitteltrieb und mindestens 3 gut ausgebildeten Seitenzweigen;
- Der Stamm ist mit je 2 Baumpfählen (7 cm x 200 cm) und Kokosband-Zöpfen zu sichern, die Anwuchspflege und ein fachgerechter regelmäßiger Obstbaumschnitt ist zu gewährleisten. Nicht angegangene Bäume sind zu ersetzen.

#### **Hainbuchenhecke**

Die zurzeit vorhandene Hainbuchenhecke soll am Ostrand und in der Südostecke des Grundstücks erhalten werden und wird daher mit einem Zaun (siehe Schutzmaßnah-

men) geschützt. Am Nordostrand und in Abschnitten, in denen im Baubetrieb dennoch Schäden entstanden sind, wird die Hecke durch Nachpflanzung wie folgt wieder hergestellt.

- Strauchware, Höhe 40-60 cm, 3 Stk./ lfd. m:
- die Anwuchspflege und ein regelmäßiger Schnitt ist zu gewährleisten. Nicht angegangene Pflanzen sind zu ersetzen.

## **Ziergarten**

Die übrigen Gartenflächen (zur Straßenseite) werden als Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus nicht lebensraumtypischen Gehölzen gewertet. Zu einem geringen Teil tragen auch die Begrünung der Garagen und die nicht voll versiegelten Flächen auf den Stellplätzen zum Gesamtwert der Flächen bei. Besondere Vorgaben zur Artenwahl werden nicht festgelegt.

Entsprechend der Eingriffsermittlung können bezüglich des Ortsbilds nur die Gartenflächen als Kompensation auf der Vorhabenfläche angerechnet werden, die für den Betrachter im öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Dies sind im vorliegenden Fall die straßenzugewandten Pflanzflächen in einem Flächenumfang von ca. 321 m<sup>2</sup>. Da der Mindestumfang der Kompensationsflächen für die Beeinträchtigung des Ortsbilds 474 m<sup>2</sup> beträgt, verbleibt auch hier eine Biotopwertdifferenz (153 m<sup>2</sup>), die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der Maßnahmen soll eine multifunktionale Kompensation erzielt werden. Spezielle, auf einzelne Schutzgüter bezogene Maßnahmen betreffen nur Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (vgl. die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen für die Fauna, den Boden und das Ortsbild).

Da auf dem heutigen Grundstück aber sehr alte, hochwertige Gehölze stehen, deren Wert sich nicht in den kommenden drei Jahrzehnten ausgleichen lässt, verbleibt eine Biotopwertdifferenz, die auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

## **5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.4.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Biotopwertdifferenz von aufgerundet 957 Wertpunkten (WP) ermittelt.

Ausgehend vom multifunktionalen Ansatz können die Kompensationsflächen Eingriffe in die Biotopwertigkeit, in den Boden und in das Ortsbild multifunktional ersetzen.

Als Kompensation wird die Beteiligung an einer waldbaulichen Maßnahme zur Aufwertung forstlicher Flächen angestrebt, bei der eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> in den Kompensationsflächen erzielt werden kann. Zur Verfügung steht eine 483 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche, mit der 1.447 Wertpunkte erzielt werden können. Der Mindestumfang der Maßnahme wird damit übertroffen.

Für die Eingriffe in das Ortsbild durch die Baufläche ergibt sich entsprechend der Berechnungen ein Mindest-Kompensationsumfang von insgesamt 474 m<sup>2</sup>, von dem ein Umfang von 153 m<sup>2</sup> für die externe Maßnahme verbleibt. Er kann mit der Maßnahme für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion verrechnet werden. Da die externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in die Biotopwertigkeit **483 m<sup>2</sup>** beträgt, brauchen für das Ortsbild keine Kompensationsflächen zusätzlich bereitgestellt werden.

#### **5.4.2 Lage, Größe und Kalkulation der planexternen Ausgleichsfläche**

Die externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) in die städtischen Forstflächen der Abteilungen 68 D / 65 A eingebunden.

**Die Gesamtkompensationsflächen für die Eingriffe in die Biotopfunktion und das Ortsbild teilen sich wie folgt auf:**

#### **5.4.3 Übersicht Kompensationsflächen**

**B-Plan-interne Kompensation für Biotopfunktion, Bodenfunktion, Kleinklima durch Anlage einer Obstwiese : 911 m<sup>2</sup>**

**B-Plan-interne Kompensation für Bodenfunktion, Ortsbild durch Gestaltung des Vorgartens: 321 m<sup>2</sup>**

**Externe Kompensation für Biotopfunktion, Bodenfunktion, Ortsbild: 483 m<sup>2</sup>**

### **5.5 Kostenschätzung**

Die ermittelten Ansätze der nachfolgenden Kostenschätzung berücksichtigen die Kosten für die Vorbereitung der Vegetationsfläche sowie eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Kosten für landschaftspflegerische Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt geschätzte (brutto) **17.422,- Euro**.

**Tab. 6: Kostenschätzung landschaftspflegerische Maßnahmen (inkl. MwSt.)**

Maßnahme	Fläche / Anzahl	Einzelpreis (€)	Gesamt- preis (€)
<b>Schutzmaßnahmen</b>			
Zaunbegrenzung zum Schutz der Heckenvegetation liefern, auf- und abbauen	65 lfd. m	5,20/ lfd. m	338,00
Einzelstammschutz Linde liefern, auf- und abbauen	1 Stck.	296,00/Stck.	296,00
Wurzelvorhang, optional	1 Stck.	98,00/Stck.	98,00
<b>Gehölzpflanzungen</b>			
Obstbaum-Hochstämme (StU 12/16 cm)	8 Stck.	225,-/Stck.	1.800,00
Pflanzung v. Strauchgehölzen zur Ergänzung der Hecken	20 lfd. m	20,00/lfd. m	400,00
Ziergehölzgruppen Vorgarten liefern, pflanzen, Anwuchspflege	3 Stck.	280,-/Stck.	840,00
<b>Ansaaten</b>			
Gartenrasen	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	2,50/m <sup>2</sup>	3.750,00
<b>Dachbegrünung</b>			
extensive Dachbegrünung auf der Garage	180 m <sup>2</sup>	30,-/m <sup>2</sup>	5.400,00
<b>Fledermausquartiere</b>	4 Stck.	100,-/Stck.	400,00
<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>		pschl.	4.100,00
<b>Gesamtsumme</b>			17.422,00

## 6 Literatur- und Quellenverzeichnis

### ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994):

Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation. - Endbericht - , 207 S., Düsseldorf.

### Arbeitsgemeinschaft Avifauna Hagen (2009):

Die Brutvögel Hagens. 1997-2008 – Hagen (Biologische Station Umweltzentrum Hagen e. V.).



**BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG BEZIRKSPLANUNGSBEHÖRDE ( HRSG., 2001):**

Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis).

**BÜRGENER, M. (1969):**

Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 110 Arnsberg. (Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Geographische Landesaufnahme 1: 200 000). Bad Godesberg.

**BURRICHTER, E.; POTT, R.; FURCH, H. (1988):**

Potentielle Natürliche Vegetation. In: Geografisch-landeskundlicher Atlas von Westfalen, 4. Lfg., Doppelblatt 1. LWL - Geographische Kommission für Westfalen. Aschendorff, Münster.

**KVR (KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET) (1997):**

Klimaanalyse Hagen. – Studie der Gruppe Stadtklimatologie des KVR im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Hagen, Stadt Hagen (Hrsg.), 227 S. und Karten.

**LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2008):**

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen 2008.

**LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2014):**

Schutzwürdige Biotope in NRW. Internetabfrage unter <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de> vom 27.11.2014.

**LANUV NRW (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (ABFRAGE 2014):**

Umweltdaten vor Ort ([http://www.uvo.nrw.de/s1/uvo/uvo\\_main.html](http://www.uvo.nrw.de/s1/uvo/uvo_main.html)).

**MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (ABFRAGE 2014):**

Umgebungsärm in NRW

(<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm>).

**MURL (MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NRW) (1995):**

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

**STADT HAGEN, UMWELTAMT (1994):**

Landschaftsplan der Stadt Hagen. – erarbeitet durch die untere Landschaftsbehörde (ULB) im Umweltamt der Stadt Hagen. Mit Unterstützung der Abteilung Landschaftsplanung des Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR), Hagen.

**WELUGA (2015a):**

Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berchumer Str. 64 in Hagen - Gutachten im Auftrag von Dr. H.-G. Bäuerlein, Hagen, (unveröff.).

**WELUGA (2015b):**

Fachbeitrag zum Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berchumer Str. 64 in Hagen - Gutachten im Auftrag von Dr. H.-G. Bäuerlein, Hagen, (unveröff.).

**Karten:****BURRICHTER, E., R. POTT UND H. FREUND (1988):**

Potentielle natürliche Vegetation. In: Geographische Kommission für Westfalen (Hrsg.): Potenzielle Natürliche Vegetation. Geographisch-landeskundlicher Atlas von Westfalen, Themenbereich II Lieferung 4 Doppelblatt 1.

**GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (HRSG., 1992):**

Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000. Blatt L 4710 Hagen. Krefeld.

**GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (HRSG., 2005a):**

Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:25 000. Blatt L 4611 Hagen-Hohenlimburg, 3. Aufl.. Krefeld.

**GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (HRSG., 2005b):**

Informationssystem Bodenkarte, Karte der schutzwürdigen Böden, CD-ROM Auskunftssystem BK50, Krefeld.

**VON KAMP, H. (1988):**

Hydrogeologische Karte. In : VON KAMP, H. & RIBBERT, K.-H., (2005): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen – Erläuterungen zu Blatt 4611 Hagen-Hohenlimburg, 3. Aufl.. Krefeld.

## 7 Anlage 1:

### 7.1 Alte, bewährte Obstsorten für Obstwiesen im Sauerland

(Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Hochsauerlandkreis, Märkischer Kreis)

#### **Äpfel:**

Apfel aus Croncels, Danziger Kantapfel, Winterrambur, Dülmener Rosenapfel, Graue Herbstrenette, Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Rheinische Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Biesterfelder Renette, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Grahams Jubiläumsapfel, Schöner aus Nordhausen, Gelber Edelapfel, Ontarioapfel, Luxemburger Renette, Kardinal Bea, Rheinischer Krummstiel, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel, Bittenfelder Sämling, Hauxapfel

#### **Birnen:**

Conference, Alexander Lucas, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Gute Luise, Pastorenbirne, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Frühe von Trevoux, Stuttgarter Geißhirtle, Triumph von Vienne, Vereinsdechantsbirne

#### **Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden:**

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschgen, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Oullins Reneklode, Ruth Gerstetter, The Czar, Wangenheims Frühzwetschge, Zimmers Frühzwetschge

Es wird empfohlen Obstbäume ausschließlich in Baumschulen zu kaufen.

Quelle: BUND NRW e.V.:

[http://www.bund-nrw.de/themen\\_und\\_projekte/landwirtschaft\\_gentechnik/obstwiesenschutz\\_streuobstvermarktung/regionale\\_obstsorten\\_baumschulen/sauerland/](http://www.bund-nrw.de/themen_und_projekte/landwirtschaft_gentechnik/obstwiesenschutz_streuobstvermarktung/regionale_obstsorten_baumschulen/sauerland/)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Berchumer Str. 64 in Hagen**

**Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG  
hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP**



**Erstellt für:  
Dr. Hans-Günter Bäuerlein, Hagen**

Bochum, 08. April 2014



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Berchumer Str. 64 in Hagen**

### **Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP**

#### **Auftraggeber:**

**Dr. Hans-Günter Bäuerlein  
Berchumer Str. 64  
58093 Hagen-Halden**

#### **Bearbeitung:**

**weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner  
Ewaldstr. 14  
44789 Bochum**

**Dipl.-Biol. Guido Weber**

#### **Titelbild:**

**Wohngebäude Berchumer Straße 64**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3. Abgrenzung und Charakterisierung des Plangebiets und des Umfelds</b>	<b>5</b>
<b>4. Methodik</b>	<b>6</b>
4.1 Ermittlung relevanter Arten	6
4.2 Vorprüfung der relevanten Wirkfaktoren	7
4.3 Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Vermeidung	8
<b>5. Ergebnisse</b>	<b>9</b>
5.1 Planungsrelevante Arten und Arten der FFH-Richtlinie	9
5.2 Festgestellte Arten	11
5.3 Eignung der Gebäude als Quartiere für Fledermäuse und als Brutplatz für Vögel	12
5.3.1 Wohnhaus mit Arztpraxis	12
5.3.2 Nebengebäude	13
5.4 Eignung der Gartenflächen als Quartiere für Fledermäuse als Brutplatz für Vögel	19
5.5 Kontroll- und Rechercheergebnisse hinsichtlich Vorkommen geschützter Arten	20
5.5.1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	20
5.5.1.1 Fledermäuse	20
5.5.1.2 Sonstige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	20
5.5.2 Europäische Vogelarten	20
<b>5.6 Wirkprognose</b>	<b>20</b>
5.6.1. Wirkfaktoren des Vorhabens	20
5.6.2. Risiko der Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten	21
<b>5.7 Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise</b>	<b>23</b>
<b>6. Literatur und Quellenverzeichnis</b>	<b>25</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für das MTB 4611 mit gutachterlichen Bemerkungen zum Vorkommen im Plangebiet	10
Tab. 2: Risikoabschätzung einer möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet	22

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Das Grundstück Berchumer Straße 64 im Luftbildausschnitt (© Google)	5
Abb. 2: Kellerraum	14
Abb. 3: verschlossene Kellerfenster	14
Abb. 4: Innerer Dachraum	15
Abb. 5: Giebelspitze mit gestrichen Holzschindeln und dichtem Holzunterbau	15
Abb. 6: Detail der Schleppgaube mit potenziellen Spaltenquartieren	16
Abb. 7: Holzelemente auf der Giebelseite	16
Abb. 8: Efeuberankung an der Ecke der Arztpraxis	17
Abb. 9: Dachbereich der Garage mit potenziellen Spaltenquartieren	17
Abb. 10: Dach des Torbogens mit potenziellen Spaltenquartieren	18
Abb. 11: Gartenhaus	18
Abb. 12: Brennholzstapel	19



## 1. Anlass und Aufgabenstellung

In der Berchumer Str. 64 in Hagen ist auf einem Wohngrundstück eine Neubebauung vorgesehen. Geplant sind ein Haus mit Seniorenwohnungen und einer Arztpraxis sowie ein einzeln stehendes Wohnhaus. Das noch bestehende Wohngebäude mit Arztpraxis soll abgerissen werden. Auf dem Grundstück wächst älterer Baumbestand, der beseitigt wird. Für das Vorhaben müssen ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt werden.

Bei Baumaßnahme dieser Art sind die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes (Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I einer ASP) wird durch eine überschlägige Prognose geprüft, ob und ggf. welche der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG für potenziell vorkommende geschützte Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind.

Als Grundlage für die vorliegende Vorprüfung ist die Ermittlung der geschützten und in NRW planungsrelevanten Arten erforderlich, die im Plangebiet vorkommen oder aufgrund der Lebensraumstrukturen und Lage der Flächen im Raum zu erwarten sind. Dazu wird neben einer Datenrecherche und Auswertung von vorhandenen Unterlagen eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Vor dem Hintergrund des Vorhabens und der Örtlichkeit werden die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens berücksichtigt. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine Art-für-Art-Betrachtung mit vertiefender Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II einer ASP) erforderlich.

Die Vorgehensweise folgt den Inhalten der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz in NRW (VV-Artenschutz)<sup>1</sup> sowie der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010

<sup>2</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010



## 2. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für den Artenschutz finden sich:

- auf europäischer Ebene in Vogelschutz- und FFH-Richtlinie<sup>3</sup>
- auf Bundesebene in Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- auf Länderebene im Landschaftsgesetz (LG NW)<sup>4</sup>.

Bei Planungs- und Zulassungsvorhaben konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die europäischen Vogelarten.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** BNatSchG sind wie folgt gefasst:

*"Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Im Zusammenhang mit Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich unmittelbar aus den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG i.V.m. den §§ 44 (5) und (6) sowie 45 (7) BNatSchG die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung.

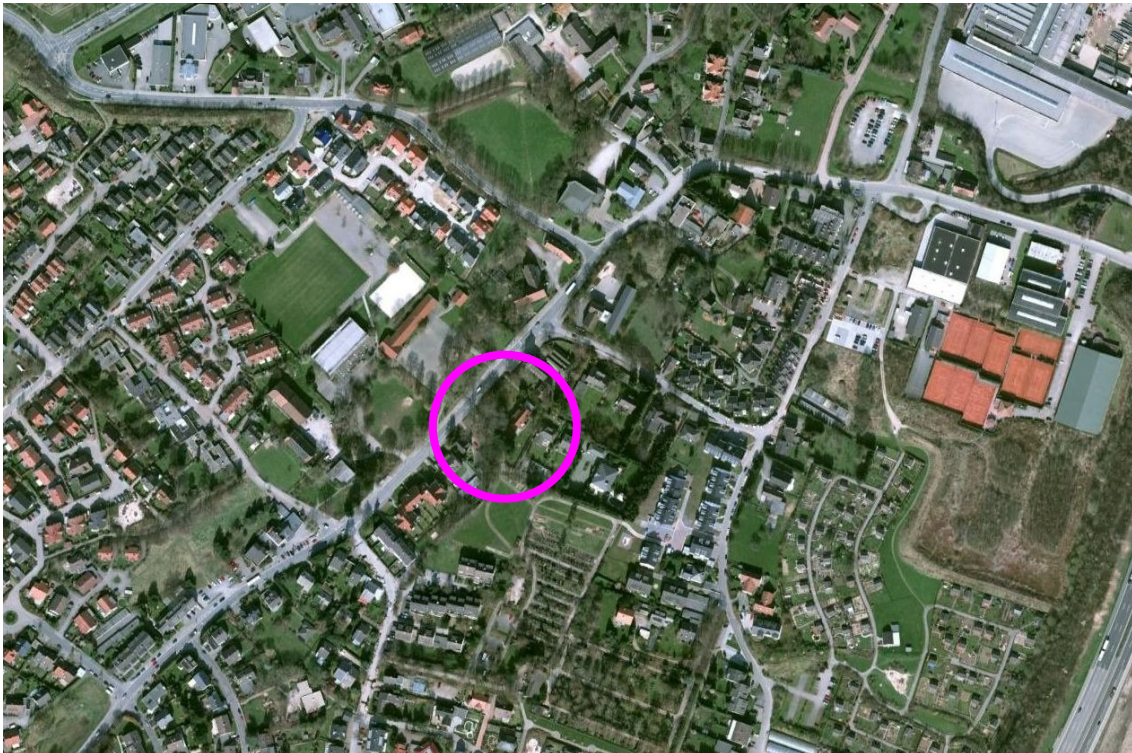
<sup>3</sup> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992

<sup>4</sup> Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesforstgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16. März 2010. GV.NRW 2010 Nr. 11, S. 185ff, 31.03.2010.

### 3. Abgrenzung und Charakterisierung des Plangebiets und des Umfelds

Das zu bebauende Grundstück liegt im Stadtteil Hagen-Halden in einer Ortslage mit dörflichem bis kleinstädtischem Charakter. In diesem Bereich des Stadtteils überwiegt eine aufgelockerte Bebauung mit ein- bis mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäusern. Im Nahbereich des Grundstücks befindet sich außerdem nördlich eine Kirche, westlich auf der Straße gegenüber ein Schulgelände und südlich ein Friedhof.

Einige Häuser – wie auch das vorhandene Haus Berchumer Str. 64 – stehen auf größeren Grundstücken mit Gärten und zum Teil älteren Baumbestand. Der Stadtteil ist dicht von Verkehrswegen erschlossen, fällt aber durch seine gute Durchgrünung auf (vgl. Abb. 1). Gewerbeflächen und die A45 haben einen größeren Abstand zum betroffenen Grundstück (ca. 300 m im Norden bzw. > 500 m im Osten). Das Grundstück weist einen älteren Baumbestand auf, von dem einige Bäume als zu erhaltende Bestandteile in dem Vorgänger-Bebauungsplan festgesetzt waren. Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung noch genutzt.



**Abb. 1: Lage des Grundstücks Berchumer Straße 64 im Luftbildausschnitt (© Google)**

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, schutzwürdige Biotop oder geschützte Biotop (§62-Biotop und schutzwürdige Biotop aus dem Biotopkataster)

liegen nicht im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets. Die nächstliegenden schutzwürdigen Elemente (§62-Biotope) liegen über 600 m entfernt im Fleyer Wald.

## 4. Methodik

Eine Artenschutzprüfung kann in 3 Stufen vorgenommen werden. Die Vorgehensweise folgt den Inhalten der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz in NRW (VV-Artenschutz)<sup>5</sup> sowie der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben<sup>6</sup>.

Stufe I (Vorprüfung) beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die einzelnen Arbeitsschritte hierzu werden im Folgenden kurz erläutert (vgl. MKULNV 2010).

### 4.1 Ermittlung relevanter Arten

In einem ersten Arbeitsschritt wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind.

Bei den einzelnen Prüfschritten wird in NRW bei einer späteren Art-für-Art-Betrachtung unterschieden zwischen planungsrelevanten Arten nach:

- a) Anhang IV der FFH-Richtlinie
- b) Europäischen Vogelarten (in NRW eingeschränkt auf eine naturschutzfachlich begründete Artenauswahl: Arten des Anhangs I und des Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie, Arten der EU-ArtschVo sowie besonders geschützte Vogelarten mit einem Rote Liste Status in NRW der Gefährdungskategorien 0, 1, R, 2, 3, I sowie Koloniebrüter in engerem Sinne). Eine Zusammenstellung dieser Arten ist dem Fachinformationssystem (FIS) des LANUV NRW im Internet zu entnehmen.

Die nach § 7 Abs. 2 BNatSchG national besonders geschützten Arten sind bei Planungs- und Zulassungsvorhaben nach Maßgabe des §44 Abs. 5 Nr. 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt, werden jedoch bei der Eingriffsregelung weiterhin berücksichtigt.

<sup>5</sup> Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010

<sup>6</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010

Bei allen anderen nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Tätigkeiten (z.B. Umbaumaßnahmen, Abrissarbeiten, Renovierungsarbeiten) finden die artenschutzrechtlichen Verbote uneingeschränkt Anwendung, so dass in diesen Fällen die „nur“ national geschützten Arten zu beachten sind (MKULNV 2010).

In NRW weit verbreitete Vogelarten werden als nicht planungsrelevant (s. o. Pkt. b) eingestuft (dazu zählen die weit verbreiteten Vogelarten, aber auch solche der Vorwarnliste). Sie befinden sich derzeit in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand. Im Regelfall wird bei diesen Arten davon ausgegangen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird. Diese nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüften Arten sind dennoch im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren (VV ARTENSCHUTZ).

Das Vorhaben liegt auf dem Gebiet der Stadt Hagen im Bereich des Messtischblatts „MTB 4611 Hagen-Hohenlimburg“.

Das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ (LANUV NRW 2010) bietet in einem ersten Schritt die Möglichkeit, die in einem MTB potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten tabellarisch abzurufen (s. Tab. 1, S. 10). Die dort genannten Arten und ihre artspezifischen Habitatansprüche werden dahingehend betrachtet, ob ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet potenziell möglich ist.

Zur weiteren Konkretisierung des Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden weitere Quellen angefragt und ausgewertet:

- Herr Greis, Untere Landschaftsbehörde Hagen
- Fundortkataster (LANUV NRW, Abfragestand: März 2014),
- Biotopkataster (LANUV NRW, Abfragestand: März 2014),

Außerdem wurde am 07.02.2014 eine flächendeckende Ortsbesichtigung durchgeführt.

## 4.2 Vorprüfung der relevanten Wirkfaktoren

In einem zweiten Arbeitsschritt (MKULNV 2010) wird ermittelt, ob bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Weiterhin wird geprüft, ob Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Hierzu werden Prognosewahrscheinlichkeiten, Abschätzungen und/oder worst-case-Betrachtungen herangezogen.



Bei den Wirkfaktoren, die im vorliegenden Fall zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonderer Relevanz für die planungsrelevanten Arten sind, handelt es sich im Wesentlichen um potenzielle Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse durch den Abriss von vorhandenen Gebäuden. Hinzu kommen Flächenbeanspruchungen, Vegetationsverluste und Fällung von Gehölzen durch Baufeldräumung und Versiegelung.

Ergibt die Vorprüfung, dass

1. keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten sind, oder
2. Vorkommen europäischer geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten,

ist das Vorhaben zulässig und Verbotstatbestände treffen nicht zu.

Hat die Vorprüfung zum Ergebnis, dass

3. Vorkommen europäischer geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind und es möglich ist, dass die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden,

dann ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II der ASP), in der geprüft wird, ob auch unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### 4.3 Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Vermeidung

Für solche Tiergruppen, bei denen Konflikte mit den Vorschriften des § 44 BNatSchG auftreten könnten, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Vermeidungsmaßnahmen) vorzusehen, die bei der Beurteilung der Projektwirkungen unmittelbar berücksichtigt werden und in direkter funktionaler Verbindung zu den gestörten Lebensstätten stehen sowie zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind. Dazu zählen u.a. artspezifische Bauzeitenpläne (bspw. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, um Tötung von Einzeltieren und Zerstörung von Nistplätzen, Störungen und/oder Beeinträchtigungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden).

Neben diesen, direkt an den Projektwirkungen ansetzenden Vermeidungsmaßnahmen sind - sofern erforderlich - weitergehende funktionserhaltende Maßnahmen (*CEF-Maßnahmen = measures to ensure the continuous ecological functionality*) bzw. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die ebenfalls zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein müssen, vorzusehen. Ziel der Maßnahmen ist, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

## 5. Ergebnisse

### 5.1 Planungsrelevante Arten und Arten der FFH-Richtlinie

Für den Untersuchungsraum sind aus dem Fundortkataster des LANUV 2014 keine Angaben zu Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten zu entnehmen.

Dem Biotopkataster des LANUV 2014 sind ebenfalls keine Angaben zu Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten zu entnehmen.

Aus dem Umfeld (> 700 m Entfernung) sind Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt, so z.B. aus dem Fleyer Wald und der Lenneae (z.B. Fledermäuse, Greifvögel und Eulen, Blauscheck, schriftl. Mitt, eigene Beobachtungen).

Das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2014) liefert Listen geschützter Arten, die im Bereich eines Messtischblatts (MTB) zu erwarten sind. So werden für das „MTB 4611 Hagen-Hohenlimburg“, in dem das Vorhaben liegt, neben den Vögeln und Amphibien verschiedene Fledermausarten benannt, die im Bereich des Messtischblatts vorkommen können.

In Tab. 1 sind alle planungsrelevanten Arten gelistet, die für das relevante Messtischblatt MTB 4611 im Infosystem „Geschützte Arten in NRW“ (FIS, LANUV NRW, Abfrage Februar 2014) abgerufen werden können. Die Angaben zum Status und Erhaltungszustand der Arten sind ebenfalls der LANUV – Datenbank entnommen.

In der Bemerkungsspalte wird eine gutachterliche Einschätzung für jede Art zur Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Dabei wird die vorhandene Qualität und Größe artspezifischer Habitatstrukturen und ihre Lage im Untersuchungsraum, die Häufigkeit bzw. die Seltenheit der Arten berücksichtigt.

Die Ortsbesichtigung fand zum Zwecke der Gebäudekontrolle und des Gartengrundstücks am 07. Februar 2014 statt. Planungsrelevante Arten wurden zu diesem Zeitpunkt nicht beobachtet. Im Folgenden wird abgeschätzt, welche Arten dennoch generell potenziell vorkommen könnten.

**Tab. 1: Planungsrelevante Arten für das MTB 4611 mit gutachterlichen Bemerkungen zum Vorkommen im Plangebiet**

Art	Status im <b>MTB</b> (LANUV NRW)	Erhaltungszu- stand in NRW G günstig U ungünstig S schlecht  Biogeografi- sche Region: Kontinental  VS-RL bzw. FFH-RL	Bemerkung zum Vorkommen im <b>Unter- suchungsgebiet</b> : x nachgewiesen, Status- und Ortsangabe- möglich pot. aufgrund der Habitatstrukturen möglich - nicht nachgewiesen, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, Seltenheit etc. un- wahrscheinlich
<b>Amphibien</b>			
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	U Anh. IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Kammolch	Art vorhanden	U Anh. II, IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Kreuzkröte	Art vorhanden	U Anh. IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
<b>Reptilien</b>			
Schlingnatter	Art vorhanden	G↓ Anh. IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Zauneidechse	Art vorhanden	G↓ Anh. IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
<b>Säugetiere</b>			
Braunes Langohr	Art vorhanden	G Anh. IV	pot. (nachrangiges Jagdhabitat)
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G Anh. IV	pot. (Jagdhabitat, Gebäudequartier)
Fransenfledermaus	Art vorhanden	G Anh. IV	pot. (nachrangiges Jagdhabitat)
Großer Abendsegler	Art vorhanden	U Anh. IV	pot. (nachrangiges Jagdhabitat)
Großes Mausohr	Art vorhanden	U Anh. II, IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Haselmaus	Art vorhanden	G Anh. IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G Anh. IV	pot. (Jagdhabitat, Gebäudequartier)
Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G Anh. IV	pot. Quartiere im Holzstapel
Teichfledermaus	Art vorhanden	G Anh. II, IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G Anh. IV	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G Anh. IV	pot. (Jagdhabitat, Gebäudequartier)
<b>Vögel</b>			
Eisvogel	sicher brütend	G Anh. I	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Feldlerche	sicher brütend	n.a.	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Feldschwirl	sicher brütend	G	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Flussregenpfeifer	sicher brütend	U Art. 4 (2)	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U↓	- (aufgrund ungeeigneter Strukturen)
Grauspecht	sicher brütend	U↓ Anh. I	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Graureiher	sicher brütend	G	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Habicht	sicher brütend	G	pot. Jagdrevier
Kiebitz	sicher brütend	G Art. 4 (2)	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Kleinspecht	sicher brütend	G	pot. Gastvogel
Mäusebussard	sicher brütend	G	- (aufgrund ungeeigneter Strukturen)
Mehlschwalbe	sicher brütend	G↓	pot. Nahrungsgast
Mittelspecht	sicher brütend	G Anh. I	- (aufgrund ungeeigneter Strukturen)
Nachtigall	sicher brütend	G Art. 4 (2)	- (aufgrund fehlender Strukturen) ; im MTB- Quadranten nicht nachgewiesen, vgl. a. Brutvogelat- las NRW, NWO 2013
Neuntöter	sicher brütend	G Anh. I	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Rauchschwalbe	sicher brütend	G↓	pot. Jagdrevier

Art	Status im <b>MTB</b> (LANUV NRW)	Erhaltungszu- stand in NRW G günstig U ungünstig S schlecht  Biogeografi- sche Region: Kontinental  VS-RL bzw. FFH-RL	Bemerkung zum Vorkommen im <b>Unter- suchungsgebiet</b> : x nachgewiesen, Status- und Ortsangabe- möglich pot. aufgrund der Habitatstrukturen möglich - nicht nachgewiesen, aufgrund fehlender Habitatstrukturen, Seltenheit etc. un- wahrscheinlich
Rotmilan	<i>sicher brütend</i>	U Anh. I	- (aufgrund fehlender und ungeeigneter Strukturen)
Schleiereule	<i>sicher brütend</i>	G	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Schwarzkehlchen	<i>sicher brütend</i>	U Art. 4 (2)	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Schwarzspecht	<i>sicher brütend</i>	G Anh. I	- (aufgrund ungeeigneter Strukturen)
Sperber	<i>sicher brütend</i>	G	pot. Jagdrevier
Steinkauz	<i>sicher brütend</i>	U	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Turmfalke	<i>sicher brütend</i>	G	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Turteltaube	<i>sicher brütend</i>	U↓	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Uferschwalbe	<i>sicher brütend</i>	G Art. 4 (2)	- (aufgrund fehlender Strukturen)
Uhu	<i>sicher brütend</i>	U↑ Anh. I	pot. Jagdrevier
Waldkauz	<i>sicher brütend</i>	G	pot. Jagdrevier
Waldohreule	<i>sicher brütend</i>	G	pot. Jagdrevier
Wespenbussard	<i>sicher brütend</i>	U Anh. I	- (aufgrund fehlender Strukturen)

Von den aufgelisteten Arten (Tab. 1) finden einige Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Flughörnchen und Zwergfledermaus) Habitatstrukturen auf dem Grundstück, die potenziell als Quartiere geeignet sind.

Laichgewässer für Amphibien befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Da auch das Umfeld bebaut ist, ist nicht mit Vorkommen der aufgeführten Arten zu rechnen.

Von den genannten Greifvogelarten, Eulen und den beiden Schwalbenarten, die große Aktionsräume besitzen, kann das Gebiet potenziell als Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt werden. Das Untersuchungsgebiet selbst ist durch Wohnbebauung geprägt. Allerdings ist aufgrund der guten Durchgrünung und der Lage des Gebiets in Nähe zu verschiedenen Freiräumen (Fleher Wald ca. 700 m, Lenneau ca. 1.000 m), die Wahrscheinlichkeit gegeben, dass einige planungsrelevante Vogelarten aus den angrenzenden Bereichen das Gebiet gelegentlich, beispielsweise zur Nahrungssuche, aufsuchen.

## 5.2 Festgestellte Arten

Zum Untersuchungstermine waren nur allgemein verbreitete und häufige Arten vorhanden: **Amsel**, **Blaumeise**, **Eichhäher**, **Grünfink**, **Heckenbraunelle**, **Kohlmeise**, **Rabenkrähe**, **Ringeltaube**, **Rotkehlchen**, **Zaunkönig**. Weitere Sommervogelarten sind noch zu erwarten.



## **5.3 Eignung der Gebäude als Quartiere für Fledermäuse und als Brutplatz für Vögel**

### **5.3.1 Wohnhaus mit Arztpraxis**

#### **Hausform, Gesamtbeschreibung**

Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohnhaus (Titelbild) mit pfannengedecktem Satteldach und Teilunterkellerung. Im tief gezogenen Dach befinden sich beidseitig Schleppgauben im 1. Obergeschoss. Das dritte Geschoss ist ein reines Dachgeschoss. Auf der Nordostseite (über der ebenerdigen Praxis) befindet sich eine große Dachterrasse. Auch im Südosten ist das Erdgeschoss in einem Bereich vorgezogen und trägt eine kleinere Dachterrasse. Besondere Strukturen sind eine kleinflächige Wandbegrünung mit Efeu an der Nordostecke der Praxis sowie eine frei stehende Garage mit eigenem pfannengeckten Satteldach, die mit dem Wohnhaus durch einen gemauerten Torbogen verbunden ist, welcher den Zugang vom Eingangs-/Garagenbereich zum Garten bildet.

#### **Keller**

Der Keller (Abb. 2) ist ein Hochkeller, dessen niedrige Fenster oberhalb des Geländeneiveaus liegen. Kellerschächte sind deshalb nicht vorhanden. Das Ziegelmauerwerk wies im Inneren keine Spalten auf und war mit Ausnahme eines Kellerraumes mit weißer Farbe gestrichen (ungünstig für Fledermäuse). Die möglichen Zugänge von außen über die Kellerfenster (Abb. 3) sind regelmäßig verschlossen und bietet keinen Zugang. Der andere Zugang über das Treppenhaus erfolgt von den bewohnten Räumen aus und kann von Fledermäusen nicht genutzt werden.

#### **Wohnräume**

Das Wohngebäude war zum Untersuchungszeitpunkt noch bewohnt. Sämtliche Wohnräume waren deshalb als Quartiere für Fledermäuse oder frei lebende Vögel nicht geeignet. Der Kamin wurden noch zu Heizzwecken genutzt und war ebenfalls als Quartier ungeeignet.

#### **Dachräume**

Teile des Dachraumes sind isoliert und als Wohnraum genutzt und daher als Quartier für Fledermäuse oder frei lebende Vögel nicht geeignet. Der nicht ausgebaute Dachraum ist nicht beheizt und weist Folientrennung zwischen Dachpfannen und Sparren auf und ist daher nach außen dicht abgeschlossen. (Abb. 4) Lediglich Tiere von Wespengröße können durch kleinste Spalten in das Innere gelangen. Ein Eindringen von Fledermäusen in den inneren Dachraum ist ausgeschlossen.

Spalten zwischen Dachpfannen und Dachaufbau an den Dachrändern waren aufgrund der Folienbespannung von innen nicht einsehbar. Von Außen gibt es zahlreiche Strukturen, die potenzielle Spaltenquartiere bieten (z.B. Holzschindeln, Dachpfannen). Diese sind allerdings in der Regel dicht ausgeführt und durch Anstrich gepflegt (vgl. Abb. 5). Auch die Dachpfannen schließen in der Regel dicht. Mögliche Spaltenquartiere bieten die Kanten der Ortgang- und Firstziegel sowie ältere Holzschindeln und Blechabdichtungen im Bereich der Schleppgauben. (vgl. Abb. 6).

Hinweise auf eine Besiedlung (Kotspuren oder andere Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinwiesen) waren an keiner der potenziell geeigneten Stellen vorhanden. Für Vögel (z.B. Haussperling) sind die Spalten zu klein. Alle potenziellen Quartiere sind nicht frostfrei und daher nicht als Winterquartier geeignet.

### **Fassade**

Die Fassade ist verputzt und gestrichen und weist keine Spalten oder Löcher auf. Die Fenster haben teils innen, teils außen liegende Rollladenkästen. Da alle Rollläden regelmäßig genutzt werden und sich keine Kotspuren auf den Fensterbänken befanden, wird davon ausgegangen, dass sich dort keine Tiere aufhalten. Auch im Bereich der Holzbalken und Holzschindel-Verkleidung des Giebels (Abb. 7) sind aufgrund der dichten Ausführung und des Anstrichs der Holzelemente keine geeigneten Verstecke vorhanden.

Im Bereich der Rankenpflanzen (Abb. 8) bieten sich Möglichkeiten als Nistplatz für Singvögel. Potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind hier nicht vorhanden.

### **5.3.2 Nebengebäude**

Garage und Torbogen haben pfannengedeckte Dächer, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse bieten (Abb. 9 und 10). Diese sind aufgrund fehlender Frostfreiheit nicht als Winterquartier geeignet.

### **Gartenschuppen**

Im südlichen Teil des Grundstücks befinden sich ein Holz-Gartenhaus sowie ein alter Bauwagen aus gestrichenem, verzinktem Blech mit einem überdachten Freisitz, dessen Dach aus einer Holzbalkenkonstruktion besteht. Die Dächer der Holzschuppen sind einlagig aus Brettern gezimmert und mit einer Dachpappe belegt. Hier sind ebenso wenig geeignete Hohlräume oder Spaltenquartiere wie am Bauwagen zu finden. Auch das Innere ist aufgrund der überwiegend offenen, nur mit wenigen Gartenmöbeln bestellten Schuppen nicht interessant als Fledermausquartier. Auf einigen Balken könnten eventuell Vögel nisten, als Fledermausquartier sind die Gartenschuppen aber nicht geeignet. (Abb. 11).



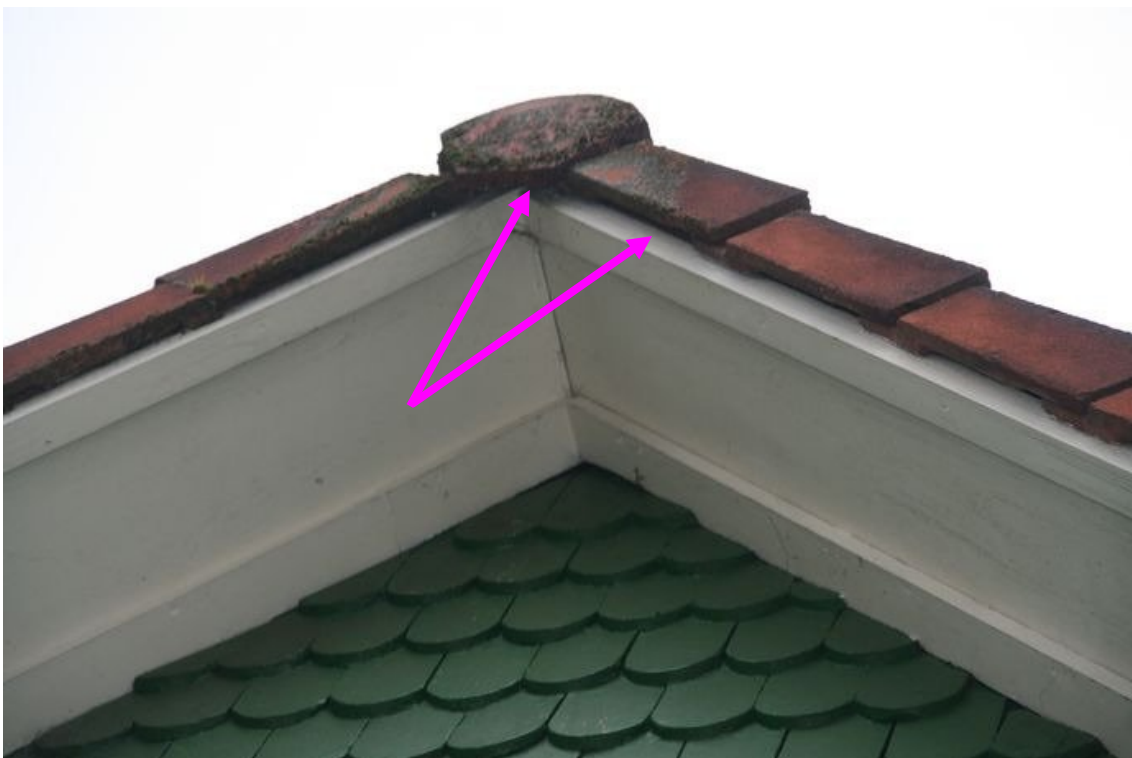
**Abb. 2: Kellerraum**



**Abb. 3: verschlossene Kellerfenster**



**Abb. 4: Innerer Dachraum**



**Abb. 5: Giebelspitze mit gestrichen Holzschindeln und dichtem Holzunterbau**





**Abb. 6: Detail der Schleppgaube mit potenziellen Spaltenquartieren**



**Abb. 7: Holzelemente auf der Giebelseite**





**Abb. 8: Efeuberankung an der Ecke der Arztpraxis**



**Abb. 9: Dachbereich der Garage mit potenziellen Spaltenquartieren**





**Abb. 10:** Dach des Torbogens mit potenziellen Spaltenquartieren



**Abb. 11:** Gartenhaus

## 5.4 Eignung der Gartenflächen als Quartiere für Fledermäuse als Brutplatz für Vögel

Das große Grundstück ist mit zahlreichen Gehölzen unterschiedlichster Art bewachsen. Entsprechend groß war die Anzahl gefundener Nester aus dem Vorjahr. An einigen Bäumen gibt es Nistkästen für Höhlenbrüter. Die zuzuordnenden Vogelarten zu den beobachteten Nestern sind Amsel, Meisen, Ringeltaube und Zaunkönig. Potenziell können auch Fledermäuse die Nistkästen besetzen. Dies ist bei der Bauart (Meisenkästen) jedoch aufgrund der Übermacht der Meisen nicht zu erwarten.

Als besondere Struktur, die zum Beispiel vom Zaunkönig als Brutplatz, aber auch von der Rauhaufledermaus als Übergangsquartier oder Winterquartier in milden Wintern genutzt wird, ist ein Brennholzstapel zu nennen, der im Garten aufgeschichtet wurde (Abb. 12).



**Abb. 12: Brennholzstapel**



## **5.5 Kontroll- und Rechercheergebnisse hinsichtlich Vorkommen geschützter Arten**

### **5.5.1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

#### **5.5.1.1 Fledermäuse**

Auf dem Grundstück befinden sich Gebäudeteile, die potenziell als Fledermausquartiere für gebäudebewohnende Arten geeignet sind. Hierbei handelt es sich um potenzielle Spaltenquartiere, die als Übergangsquartiere, Tagesquartiere oder Wochenstuben für kleinere Gruppen geeignet sind. Als Winterquartier sind die untersuchten Gebäude nicht geeignet, weil die entsprechenden Quartiermöglichkeiten in den Dächern, Nebengebäuden und Gartenschuppen nicht frostfrei sind und der Keller nicht zugänglich ist. Eventuell könnte sich in milden Wintern im Brennholzstapel eine Rauhaufledermaus niederlassen.

Bäume mit entsprechend ausgebildeten Höhlen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Nistkästen für Höhlenbrüter werden regelmäßig von Meisen besetzt.

#### **5.5.1.2 Sonstige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Die für das Messtischblatt 4611 genannten Amphibienarten und die Pflanzenart haben auf dem betroffenen Grundstück keinen geeigneten Lebensraum.

### **5.5.2 Europäische Vogelarten**

Als Brutplätze für europäische Vogelarten sind die auf dem Grundstück zahlreich vorhandenen Hecken, Sträucher und Bäume sowie einige Strukturen der Gebäude (Balken an Schuppen, Ranken-Bewuchs des Wohngebäudes am Praxisteil) und die aufgehängten Nistkästen geeignet. Für Bodenbrüter ist das Grundstück zu klein und hier wohnt ein Hund. Insgesamt wurde für die so genannten planungsrelevanten Arten nur eine potenzielle Eignung als Nahrungshabitat festgestellt (vgl. Kap. 5.1).

Die Fläche ist als Teil-Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten aus dem näheren und weiteren Umfeld geeignet. Es handelt sich bei keiner Art um essenzielle Nahrungshabitate.

## **5.6 Wirkprognose**

### **5.6.1. Wirkfaktoren des Vorhabens**

Für die Abschätzung der relevanten Wirkungen der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbots-

tatbestände von besonderer Relevanz für die planungsrelevanten Arten sind, werden die Darstellungen des planerischen Entwurfs zugrunde gelegt.

Die Planung sieht auf dem Grundstück den Abriss des Hauptgebäudes und den Neubau von zwei neuen Gebäuden vor. Teilweise müssen anlagen- und baubedingt auch einige der Gehölze entfernt werden.

Bei den Wirkfaktoren, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonderer Relevanz für die geschützten Arten sind, handelt es sich im Wesentlichen um bau- und anlagenbedingte Wirkungen wie Baufeldvorbereitung, Flächenbeanspruchungen und Vegetationsverluste sowie Versiegelung.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen müssen die folgenden Wirkfaktoren zur Abschätzung der Beeinträchtigungen allgemein berücksichtigt werden:

baubedingte Wirkfaktoren

- Entfernen des Vegetationsbestands
- visuelle, akustische Störwirkungen, Beunruhigung.

anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Abriss der Altgebäude und Verlust möglicher Quartiere
- Flächenbeanspruchung und Versiegelung.

Relevante betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5.6.2. Risiko der Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten**

Da es möglich ist, dass auf dem betroffenen Grundstück Arten, die in Tab. 1 gelistet sind, oder andere europäische Vogelarten vorkommen können, wird im Folgenden abgeschätzt ob durch die vorgesehene Baumaßnahme Artenschutzkonflikte entstehen können. Hierzu wird tabellarisch für die jeweiligen Arten die mögliche Betroffenheit erläutert. Arten, für die ein regelmäßiges Vorkommen bereits in Kapitel 5.1 bzw. 5.2 pauschal ausgeschlossen wurde, sind nicht mehr berücksichtigt.

**Tab. 2: Risikoabschätzung einer möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet**

Art	Potenzielle Artenschutzkonflikte
<b>Säugetiere</b>	
Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus	Von den aufgeführten Fledermausarten können drei Arten zumindest gelegentlich in Gebäudequartieren angetroffen werden.  Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnten nicht festgestellt werden, doch Teile der Gebäude bieten vom Frühjahr bis in den Spätsommer potenzielle Verstecke und Quartiere. Als Winterquartiere sind die Gebäude nicht geeignet. Die Rauhautfledermaus sucht in milden Wintern und den Übergangszeiten gerne Holzstapel als Quartier auf.  <b>Beim Abriss der Gebäude können potenzielle Verstecke oder Quartiere betroffen sein. Falls sich nicht flugfähige Jungtiere oder eingeschränkt flugfähige Tiere in den Quartieren aufhalten, können zudem Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</b>
Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler	Braunes Langohr, Fransenfledermaus und Großer Abendsegler sind nur zur Nahrungssuche oder auf dem Durchzug zu erwarten. Aufgrund der Größe und Lage des Gebiets kommt ihm keine essenzielle Bedeutung für die jeweilige Art zu. Ausweichplätze bei bau- und betriebsbedingten Störungen sind in angrenzenden Bereichen in ausreichendem Maße vorhanden.  <b>Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird für diese Arten ausgeschlossen.</b>
<b>Vögel</b>	
<b>Nahrungsgäste</b>  Sperber, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Uhu Waldkauz, Waldohreule	Das Grundstück ist aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten als Fortpflanzungsstätte für diese Arten ungeeignet. Die meisten dieser Arten haben große Aktionsradien und können aufgrund der Entfernung zu geeigneten Lebensräumen potenziell die Vorhabenfläche sporadisch zur Nahrungssuche oder auf dem Durchzug aufsuchen. Aufgrund der Größe und Lage des Gebiets kommt ihm keine essenzielle Bedeutung für die jeweilige Art zu. Ausweichplätze bei bau- und betriebsbedingten Störungen sind in angrenzenden Bereichen in ausreichendem Maße vorhanden.  <b>Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird ausgeschlossen.</b>
<b>Brutvögel der Gehölze und Gebäude</b>  im Untersuchungsgebiet beobachtete Arten: Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Grünfink, Heckenbraunelle, Rabenkrähe, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig	Einige nicht planungsrelevante weit verbreitete Arten dieser Lebensraumgruppe können auf dem Grundstück brüten.  Vegetationsbestände und Gebäudeteile, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für solche Arten geeignet sind, werden anlagen- und baubedingt beansprucht.  <b>Durch Rodungs- und Abrissarbeiten während der Brutzeit können Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</b>  Durch die Beanspruchung von Gehölzen und den Abriss der Gebäude auf dem Grundstück können Zerstörungen und Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund des weiterhin vorhandenen Lebensraumes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang sowie der Biologie der betroffenen Arten, die jährlich bzw. mehrfach im Jahr neue Nester anlegen, ist eine Verlagerung von Brutrevieren im Einzelfall möglich. Zudem weist das MUNLV (2010) darauf hin, dass bei Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.  <b>Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wird nicht ausgelöst.</b>

## 5.7 Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

Von einer aktuellen Nutzung des Untersuchungsraums als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch europäisch geschützte Tierarten ist auszugehen.

Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommenden Arten (s. Tab. 2) hat ergeben, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen bei den verbreiteten Vogelarten sowie bei den Fledermäusen, die Gebäude und den Holzstapel als Quartiere bzw. Ruhestätte nutzen, durch anlage- und baubedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote kann allerdings durch einige generelle Maßnahmen, die sich vor allem auf den zeitlichen Bauablauf beziehen, vermieden werden.

Als **artenschutzrechtliche Maßnahmen**, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermeiden, ist eine Abstimmung der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

1. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren sollen Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während Sommerquartierphase und in der Übergangszeit vermieden. Vorbereitende Arbeiten (Entkernungsarbeiten) können auch von Anfang September bis Ende April (außerhalb der potenziellen Wochenstubenzeiten) durchgeführt werden. Bei Arbeiten im September/Oktober sowie März/April müssen Arbeiten im Bereich potenzieller Fledermausverstecke von Hand ausgeführt werden, damit noch vorhandene Fledermäuse wegfliegen und auf andere Quartiere ausweichen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall Arbeiten am Dachfirst, am Ortgang und an den Seiten der Gauben des Wohngebäudes sowie der Nebengebäude.
2. Eine Beseitigung von Gehölz- und Strauchvegetation auf dem Grundstück (auch Rankenpflanzen an der Hausfassade und Entfernen/Abtransport des Schnittguts) außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) vermeidet das Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für die weit verbreiteten Brutvogelarten.
3. Eine eventuell notwendige Umschichtung des Holzstapels geschieht zum Schutz der Brutvögel und der Rauhauffledermaus am besten im Herbst (Septem-

ber/Okttober). Im Frühjahr und Sommer ist darauf zu achten, dass sich keine nistenden Vögel im Stapel befinden.

4. Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, sind im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen:

Vier Stück Fledermausquartiere, z. B. Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine oder gleichwertige Nisthilfen. Es gibt mittlerweile eine Vielzahl von Beispielen, wie solche Nisthilfen auch an/in gedämmten Fassaden an-/eingebaut werden können.

Weitere Infos:

z. B.: DIETZ & WEBER (2000): oder [www.gebaeudebrueterschutz.de](http://www.gebaeudebrueterschutz.de)

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o.g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich. Stufe II der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann entfallen.

## 6. Literatur und Quellenverzeichnis

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (HRSG.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Bd. 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, H. 70 (1). Bonn – Bad Godesberg.

BUNDESMINISTER FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten – Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 v. 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S. 896) Gl.-Nr.: 791-8-1

DIETZ, M. & WEBER, M. (2000): Baubuch Fledermäuse. Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. Gießen. 252 S., Bezug über Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG Des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere. – Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüssel.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), am 01. März 2010 in Kraft getreten

KAISER, M. (2010): Ampelbewertung planungsrelevante Arten NRW, LANUV NRW.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2013): Biotopkataster.  
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start>

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2013): <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start>

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen. 4. Gesamtfassung 2010.  
<http://www.lanuv.nrw.de/natur/arten/roteliste.htm>

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2013): Vorkommen und Bestandsgrößen von planungsrelevanten Arten in den Kreisen in NRW. Stand 05.03.2013

MEBS, T. & D. SCHMIDT (2006): Die Greifvögel Europas, Nordafrikas und Vorderasiens. Biologie, Kennzeichen, Bestände. Franckh-Kosmos Verlags GmbH. Stuttgart.

MUNLV (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.17 – in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010.

MKULNV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE ORNITHOLOGENGESellschaft (NWO) (2013): Die Brutvogelatlas Nordrhein-Westfalen.

RICHARZ, K. (2012): Fledermäuse in ihren Lebensräumen. Wiebelsheim.

SÜDBECK, P., H. ANDRETTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (HRSG.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.



# ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ

**Buchholz · Erbau-Röschel · Horstmann**

**Beratende Ingenieure Sachverständige PartG**

**Dipl.-Ing. Peter Buchholz VBI**

Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für Raum- und Bauakustik, Messungen, Schall- und Lärm-Immissionsschutz im Hoch- und Maschinenbau

**Dipl.-Ing. (FH) Rolf Erbau-Röschel**

Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für Bau- und Raumakustik sowie Schall-Immissionsschutz

**Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Horstmann**

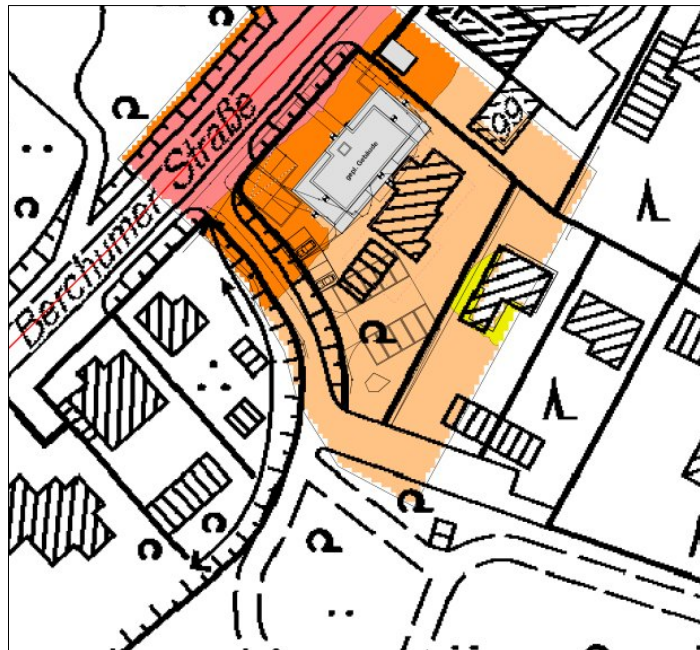
Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für Schall-Immissionsschutz

Staatlich anerkannte Sachverständige f. Schall- u. Wärmeschutz der Ingenieurkammer-Bau NRW gemäß §§ 3 u. 20 SV-VO/LBO NRW  
Messungen zur Ermittlung der Emissionen und Immissionen von Geräuschen nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz  
Messungen zur Ermittlung der Lärmexpositionen nach §§ 3 u. 4 der LärmVibrationsArbSchV • Güteprüfungen für DIN 4109

## GERÄUSCH-IMMISSIONSSCHUTZ - GUTACHTEN

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 8 Seniorenwohnungen, Penthouse und einer Arztpraxis, Berchumer Straße 64, 58093 Hagen

Untersuchung des auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus durch die Berchumer Straße (L 703) sowie die Autobahnen A 45 und A 46 einwirkenden Straßenverkehrslärms und Angabe von Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm



**Bearb.-Nr. 15/115-A**

**Hagen, 05.05.2015**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Auftraggeber	3
2. Bauvorhaben	3
3. Planverfasser	3
4. Aufgabe	3
5. Kurzgefasste Lage- und Situationsbeschreibung	4
6. Immissionsorte und schalltechnische Orientierungswerte	7
7. Straßenverkehrslärm	9
7.1 Ausgangsdaten und Emissionspegel	9
7.2 Ausbreitungsberechnung	11
7.3 Beurteilungspegel und Vergleich mit den SOW	12
8. Lärmschutzmaßnahmen	14
8.1 Vorbemerkungen	14
8.2 Lärmpegelbereiche und resultierende Schalldämm-Maße	17
8.3 Schalldämm-Maße von Einzelbauteilen	18
8.4 Hinweise auf Lüftungseinrichtungen	19
9. Zusammenfassende Schlussbemerkungen	20
 Anlagenverzeichnis und Berechnungsgrundlagen	 21

**1. Auftraggeber**

Herr Dr. Hans-Günter Bäuerlein  
Berchumer Straße 64, 58093 Hagen

**2. Bauvorhaben**

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 8 Seniorenwohnungen, Penthouse und einer Arztpraxis am Standort Berchumer Straße 64 in 58093 Hagen, Gemarkung Halden, Flur 6, Flurstück 72, in Verbindung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 (651) „Bebauung Berchumer Straße 64“ der Stadt Hagen

**3. Planverfasser**

Meier + Partner Architekten  
Hilgenland 5, 58099 Hagen

**4. Aufgabe**

Untersuchung des durch die Berchumer Straße (Landesstraße L 703) und die Autobahnen A 45 und A 46 auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus einwirkenden Straßenverkehrslärms nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" [1] in Verbindung mit den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90" [2] sowie Angabe der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" [3].

## 5. Kurzgefasste Lage- und Situationsbeschreibung

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus soll östlich der Berchumer Straße im Stadtteil Ha-Halden erstellt werden. Das entsprechende Grundstück, Berchumer Straße 64 ist derzeit mit einem Gebäude überbaut, welches nach Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses abgerissen werden soll. Zudem soll auf dem Grundstück eine dazugehörige Garagenanlage errichtet werden.

Die Berchumer Straße stellt als Landesstraße L 507 die Hauptverkehrsader von Halden dar, an der ein Einkaufsmarkt, eine Sparkassenfiliale, eine Postfiliale sowie Schulen angesiedelt sind. Die Verkehrsbelastung auf der Berchumer Straße liegt nach Angaben der Stadt Hagen bei DTV = 6.800 Kfz / 24 h. Zur Verkehrsberuhigung besteht eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h. Im weiteren Umfeld des Stadtteiles Halden verlaufen die Bundesautobahnen A 45 und A 46, die im Autobahnkreuz Hagen (AK Hagen) aufeinander treffen, siehe hierzu Bild 1 und die **Anlagen 3 und 4**, Plandarstellungen.

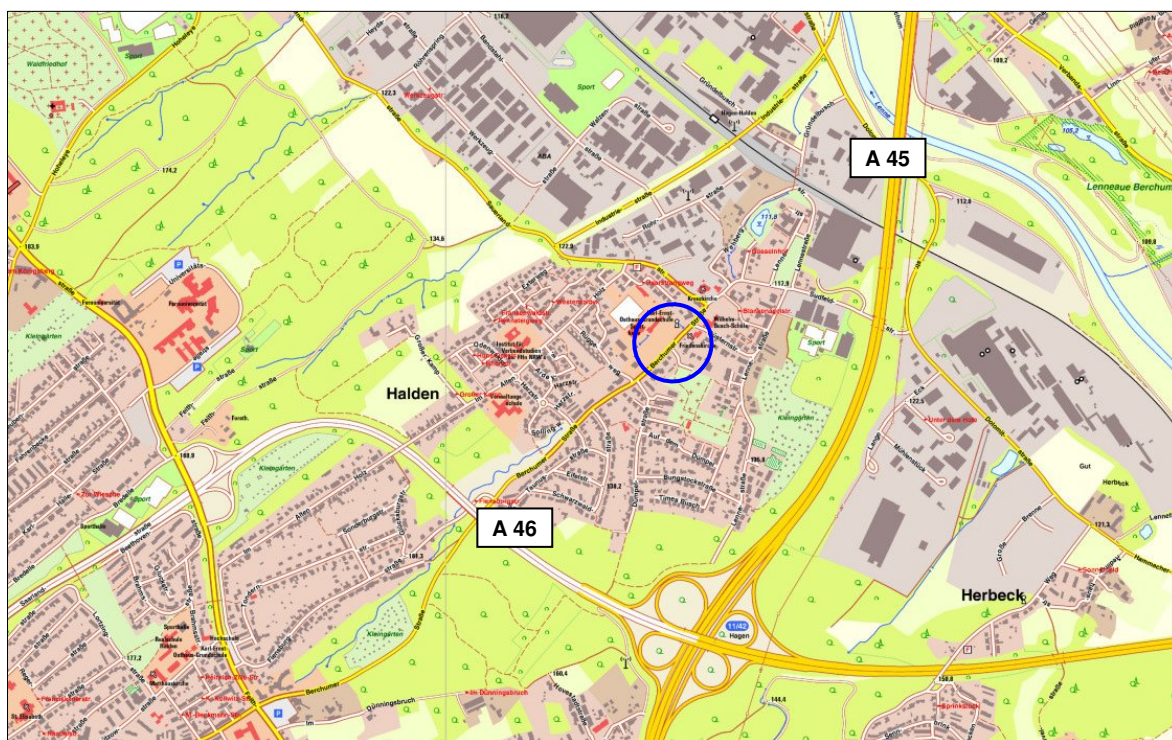


Bild 1: Topografische Karte aus dem Geodatenportal NRW, TIM-Online [6]



Das geplante Wohn- und Geschäftshaus soll im nordwestlichen Bereich des Grundstückes Berchumer Straße 64 errichtet werden und überschreitet dadurch die bisher festgesetzte Baugrenze, die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/13 entsprechend verlegt werden soll. Die geplante Garagenanlage soll insgesamt 10 Garagen umfassen und im südlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden, siehe hierzu Bild 2:

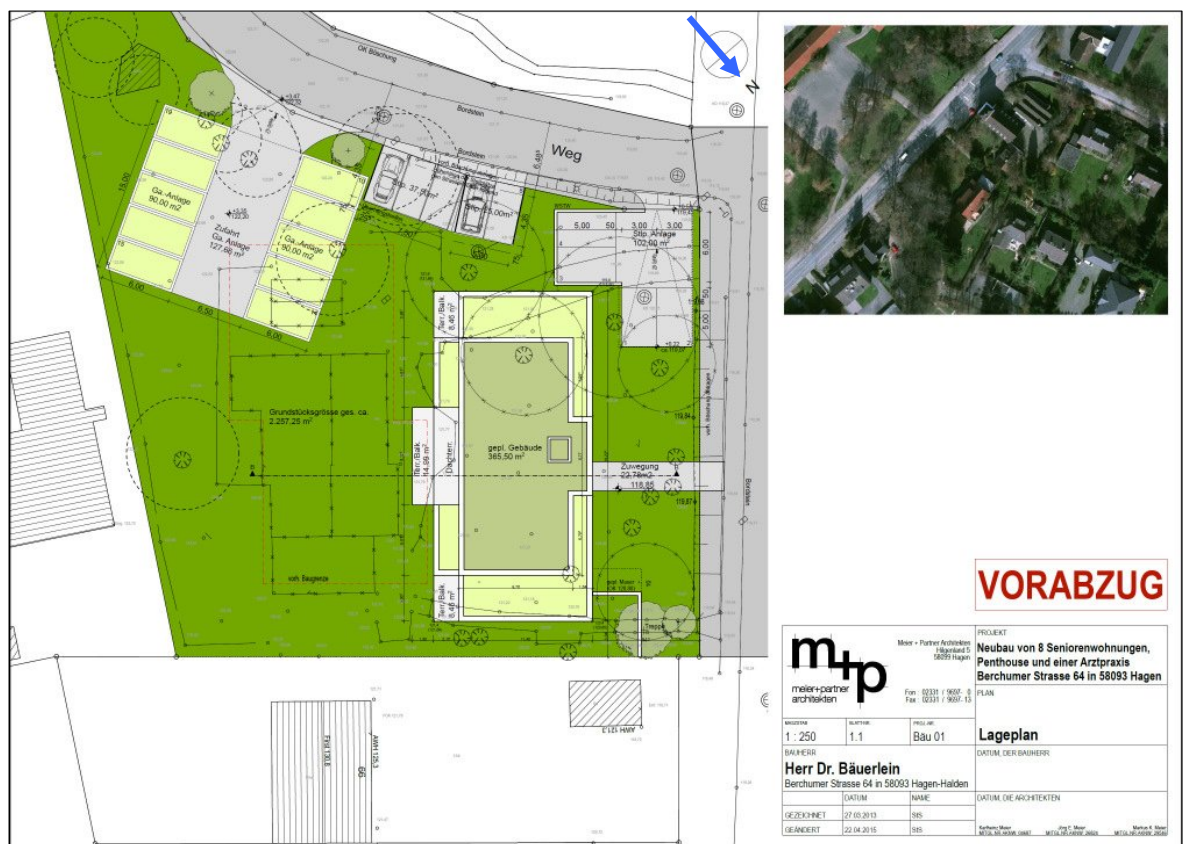


Bild 2: Lageplan des geplanten Wohn- und Geschäftshauses [7]

Das Wohn- und Geschäftshaus soll vier Geschosse erhalten mit Erd-, 1. und 2. Ober- sowie Dachgeschoss (DG, Penthouse). Die Ausführung des Gebäudes soll einschließlich der Decke über DG in Massivbau erfolgen. Das Erdgeschoss ragt auf Grund der vorliegenden Hanglage nur teilweise auf dem Gelände heraus. Das Dachgeschoss soll als Staffelgeschoss ausgeführt werden und großflächige Dachterrassen erhalten. Die Arztpraxis soll im Erdgeschoss und die 8 Wohnungen in den oberen Geschossen eingerichtet werden.

Die Verkehrslärmsituation im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses wird auf Grund der Lage vorrangig durch die Berchumer Straße (L 703) bestimmt.

Hinzu kommt der Einfluss der östlich in einem Abstand von ca. 520 m verlaufenden Autobahn A 45, die in dem parallel verlaufenden Abschnitt durch einen Lärmschutzwall abgetrennt wird. Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt ca. 6 m über Fahrbahnniveau. Weiter nach Norden hin verläuft die Autobahn auf der Lennetalbrücke, die derzeit saniert bzw. erneuert wird. Nach Angaben des Landesbetriebes Straßen NRW soll die Lennetalbrücke mit einer Lärmschutzwand versehen werden, die eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen soll. Dies wird bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt. Der Einfluss der Lennetalbrücke ist aber auf Grund der Entfernung zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus von ca. 600 m nicht maßgeblich.

Darüber hinaus wirkt die Autobahn A 46 auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus ein. Der Einfluss der A 46 ist auf Grund der Entfernung zum Plangebiet von ca. 750 m und einer erhöhten Lage der A 46 ebenfalls nicht maßgeblich.

## 6. Immissionsorte und schalltechnische Orientierungswerte

Zur Darstellung des im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses durch die Berchumer Straße (L 703) und die Autobahnen A 45 und A 46 einwirkenden bzw. zu erwartenden Verkehrslärms wurden insgesamt 15 Immissionsorte gewählt, die sich auf die vier Himmelsrichtungen und die Geschossebenen, Erd-, 1. und 2. Ober- und Dachgeschoss, verteilen, siehe hierzu die **Anlagen 2.0 bis 2.4**, Berechnungsblätter und die **Anlage 4**, Plandarstellung.

Die im Bereich von Wohnhäusern und anderen schutzbedürftigen Nutzungen anzusetzenden Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) werden in Beiblatt 1 zu DIN 18 005 [1] je nach Gebietsart wie folgt aufgelistet:

Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm (SOW)		
a) reines Wohngebiete (WR)	tags	06 bis 22 Uhr	50 dB(A)
	nachts	22 bis 06 Uhr	40 dB(A)
<b>b) allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>tags</b>	<b>06 bis 22 Uhr</b>	<b>55 dB(A)</b>
	<b>nachts</b>	<b>22 bis 06 Uhr</b>	<b>45 dB(A)</b>
c) Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	tags und nachts		55 dB(A)
d) besondere Wohngebiete (WB)	tags	06 bis 22 Uhr	60 dB(A)
	nachts	22 bis 06 Uhr	45 dB(A)
e) Mischgebiete (MI)	tags	06 bis 22 Uhr	60 dB(A)
	nachts	22 bis 06 Uhr	50 dB(A)
f) Gewerbegebiete (GE)	tags	06 bis 22 Uhr	65 dB(A)
	nachts	22 bis 06 Uhr	55 dB(A)

Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 18/79 "Lennetal (Düsternstraße)" [4] eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO [5] berücksichtigt.



Die Einhaltung oder Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte ist nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 [1] wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, oder wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Schalltechnischen Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen werden.

## 7. Straßenverkehrslärm

### 7.1 Ausgangsdaten und Emissionspegel

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen wird auf das Verkehrsmodell der Stadt Hagen und auf Prognosezahlen des Landesbetriebes Straßenbau NRW [7] für das Jahr 2025 zurückgegriffen. Der Lkw-Anteil für die Berchumer Straße wurde auf Grund der vorliegenden Verkehrsberuhigung (Zone 30) entsprechend einer Gemeindestraße berücksichtigt.

Zähl- stelle	Straße	Abschnitt	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)	Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (M)	Lkw-Anteil p
	L 507	Berchumer Straße	6.800 Kfz/24h	tags 408 Kfz/h nachts 54 Kfz/h	tags 10,0 % nachts 3,0 %
4611 2150	A 45	AK Hagen / AS Ergste	94.076 Kfz/24h	tags 5.306 Kfz/h nachts 1.145 Kfz/h	tags 18,3 % nachts 42,1 %
	A 46	AK Hagen AS Ha-Feithstraße	50.000 Kfz/24h	tags 3.000 Kfz/h nachts 550 Kfz/h	tags 10,0 % nachts 15,0 %

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen

Die berücksichtigten Verkehrsbelastungen sowie die weiteren Ausgangsdaten sind auf der **Anlage 1, Ausgangsdaten**, aufgeführt und können dort detailliert entnommen werden.

Die Emissionspegel  $L_{m,E}$  berechnen sich nach dem Verfahren der RLS-90 [2] über die Formel:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E \text{ mit}$$

$L_m^{(25)}$  = normierter Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Straße

$$L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \cdot \log[M \cdot (1 + 0,082 \cdot p)] \text{ mit}$$

$p$  = maßgebender LKW-Anteil

$M$  = maßgebende stündliche Verkehrsstärke

$D_v$  = Korrektur für die zulässige Geschwindigkeit

$$D_v = L_{P_{Kw}} - 37,3 + 10 \cdot \log[(100 + (100^{D/10} - 1) \cdot p) / (100 + 8,23 \cdot p)]$$

$$L_{P_{Kw}} = 27,7 + 10,0 \cdot \log[1 + (0,02 \cdot v_{P_{Kw}})^3]$$

$$L_{L_{Kw}} = 23,1 + 12,5 \cdot \log(v_{P_{Kw}})$$

$$D = L_{L_{Kw}} - L_{P_{Kw}}$$

$D_{StrO}$  = Korrektur für die Straßenoberfläche

Als Straßenoberfläche wird ab einer zulässigen Geschwindigkeit vom  $v_{zul} > 60$  km/h ein lärm mindernder Belag, z.B. Splittmastixasphalt 0/8 ohne Absplittung, mit einer Korrektur von  $D_{StrO} = -2$  dB berücksichtigt [9].

$D_{Stg}$  = Zuschlag für Steigungen  $g$

$$D_{Stg} = 0,6 |g| - 3 \text{ dB für } |g| > 5 \%$$

$$D_{Stg} = 0 \text{ dB für } |g| \leq 5 \%$$

$D_E$  = Korrektur für Spiegelschallquellen (wird abschnittsweise berechnet)

## 7.2 Ausbreitungsberechnung und Immissionspegel

Zur Berechnung der Verkehrslärmpegel (Immissionspegel) wurde das Plangebiet mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus einschließlich der Garagenanlage sowie der Berchumer Straße und den Autobahnen A 45 und A 46 in ein digitales Geländemodell übertragen. Als Grundlage dienten dazu die Deutsche Grundkarte [10] und das Digitale Geländemodell [11], die bei der Bezirksregierung Köln angefordert wurden. Darüber hinaus wurde die örtliche Situation durch eine Begehung erfasst und berücksichtigt.

Die im Bereich der Immissionsorte einwirkenden Verkehrslärmpegel (Mittelungspegel  $L_m$ ) ergeben sich aus der energetischen Summe der Einzelpegel ( $L_{m,i}$ ) der Straßenteilstücke zu:

$$L_m = 10 \cdot \log \sum 10^{(0,1 \cdot L_{m,i})} \text{ mit}$$

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_l + D_s + D_{BM} + D_B$$

$$L_{m,E} = \text{Emissionspegel nach Ziffer 7.1}$$

$$D_l = \text{Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge } l, D_l = 10 \cdot \log(l)$$

$$D_s = \text{Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes } s \text{ in Meter zwischen Emissionsort (Straßenteilstück) und Immissionsort und der Luftabsorption}$$

$$D_s = 11,2 - 20 \cdot \log(s) - s/200$$

$$D_{BM} = \text{Pegeländerung zur Berücksichtigung d. Boden- u. Meteorologiedämpfung}$$

$$D_{BM} = (h_m/s)(34 + 600/s) - 4,8 \leq 0, h_m: \text{ mittlere Höhe über Grund in Meter}$$

$$D_z = \text{Abschirmmaß durch topographische (z.B. Böschungen) und bauliche Gegebenheiten (z.B. Schallschutzwände), bei Abschirmung entfällt } D_{BM}.$$

Zwischenergebnisse sind nach [2] Abschnitt 4 auf 0,1 dB zu runden, Beurteilungspegel auf volle dB(A) aufzurunden.

Das Berechnungsverfahren der RLS-90 [2] berücksichtigt dabei generell eine Mitwindsituation.

### 7.3 Beurteilungspegel und Vergleich mit den SOW

Zur Ermittlung der Beurteilungspegel  $L_r$ , die mit den geltenden Schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) verglichen werden, ist ein Zuschlag K für die erhöhte Störwirkung von Kreuzungen und Einmündungen mit Lichtzeichenregelungen (Ampelanlagen) zu berücksichtigen,  $L_r = L_m + K$ .

Nach RLS-90 Tabelle 2 sind je nach Abstand des Immissionsortes vom nächsten Schnittpunkt der Achse von sich kreuzenden Fahrstreifen folgende Zuschläge K zu berücksichtigen:

Entfernung des Immissionsortes vom nächsten Schnittpunkt der Achse von sich kreuzenden Fahrstreifen		bis 40 m	K = 3 dB(A)
	über 40 m	bis 70 m	K = 2 dB(A)
	über 70 m	bis 100 m	K = 1 dB(A)
	über 70 m	über 100 m	K = 0 dB(A)

Tabelle 2: Zuschläge für lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen

Der Zuschlag gilt nicht für Bedarfsampeln und kommt hier nicht zum Tragen.

Die im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses unter Berücksichtigung der geplanten Situation zu erwartenden Verkehrslärmpegel (Beurteilungspegel  $L_r$ ) sind auf der folgenden Seite tabellarisch aufgeführt.

Darüber hinaus sind auf den **Anlagen 2.0 bis 2.4** die **Berechnungen** aufgeführt und auf der **Anlage 4** ein **Immissionsraster** für den Tageszeitraum dargestellt.

Immissionsorte	Beurteilungspegel $L_r$	
	Tageszeitraum 06-22 Uhr	Nachtzeitraum 22-06 Uhr
A0) Nordwestseite (NW) Erdgeschoss (EG)	<b>62 dB(A)</b>	<b>51 dB(A)</b>
A1) Nordwestseite (NW) 1. Obergeschoss (OG 1)	<b>62 dB(A)</b>	<b>52 dB(A)</b>
A2) Nordwestseite (NW) 2. Obergeschoss (OG 2)	<b>62 dB(A)</b>	<b>52 dB(A)</b>
A3) Nordwestseite (NW) Dachgeschoss (DG)	<b>62 dB(A)</b>	<b>52 dB(A)</b>
B0) Nordostseite (NO) Erdgeschoss (EG)	55 dB(A)	<b>46 dB(A)</b>
B1) Nordostseite (NO) 1. Obergeschoss (OG 1)	<b>58 dB(A)</b>	<b>49 dB(A)</b>
B2) Nordostseite (NO) 2. Obergeschoss (OG 2)	<b>60 dB(A)</b>	<b>51 dB(A)</b>
B3) Nordostseite (NO) Dachgeschoss (DG)	<b>59 dB(A)</b>	<b>51 dB(A)</b>
C0) Südostseite (SO) Erdgeschoss (EG)	liegt im Erdreich	
C1) Südostseite (SO) 1. Obergeschoss (OG 1)	54 dB(A)	<b>49 dB(A)</b>
C2) Südostseite (SO) 2. Obergeschoss (OG 2)	56 dB(A)	<b>51 dB(A)</b>
C3) Südostseite (SO) Dachgeschoss (DG)	56 dB(A)	<b>51 dB(A)</b>
D0) Südwestseite (SW) Erdgeschoss (EG)	<b>57 dB(A)</b>	<b>48 dB(A)</b>
D1) Südwestseite (SW) 1. Obergeschoss (OG 1)	<b>58 dB(A)</b>	<b>50 dB(A)</b>
D2) Südwestseite (SW) 2. Obergeschoss (OG 2)	<b>59 dB(A)</b>	<b>51 dB(A)</b>
D3) Südwestseite (SW) Dachgeschoss (DG)	59 dB(A)	<b>50 dB(A)</b>
Schalltechnische Orientierungswerte SOW	55 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 3: Beurteilungspegel und Schalltechnische Orientierungswerte

Der Auflistung kann entnommen werden, dass die Verkehrslärmpegel im Bereich der zur Berchumer Straße gerichteten Nordwestseite am höchsten ausfallen. Die Berchumer Straße stellt somit den maßgeblichen Emittenten dar.

Die für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden **Schalltechnischen Orientierungswerte** von tags/nachts SOW = 55/45 dB(A) werden dabei im Tageszeitraum größtenteils und im Nachtzeitraum durchgehend überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## 8. Lärmschutzmaßnahmen

### 8.1 Vorbemerkungen

Als Lärmschutzmaßnahmen werden auf Grund der Lage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses direkt an der Berchumer Straße vorrangig passive Lärmschutzmaßnahmen beschrieben. Darüber hinausgehende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. eine ggf. mögliche Erhöhung des Lärmschutzwalles an der A 45 werden nicht berücksichtigt.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden Maßnahmen verstanden, die an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden. Die Maßnahmen haben dabei das Ziel, wenn die geltenden Schutzwerte im Außenbereich nicht eingehalten werden können, zumindest die schutzbedürftigen Innenbereiche der Gebäude gegen erhebliche Belästigungen durch von außen eindringenden Lärm zu schützen. Hierzu sollen vor allem Beeinträchtigungen der Kommunikation und des Schlafes vermieden werden. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählen vorrangig Schallschutzfenster und andere die Schalldämmung der Außenhülle der Gebäude betreffende Maßnahmen.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen begrenzen sich dabei auf schutzbedürftige und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" [3]. Hierzu zählen z.B. Wohn- und Schlafzimmer sowie Büro- und Praxisräume. Nebenräume, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie Flure und Bäder gelten nicht als schutzbedürftig.

Bezogen auf Verkehrslärmbelastungen gelten für die Innenbereiche von schutzbedürftigen Räumen folgende einzuhaltende Mittelwerte (äquivalente Dauerschallpegel  $L_{Aeq}$ ):

- |                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| - tags (ungestörte Kommunikation) | $L_{Aeq} \leq 30 - 35 \text{ dB(A)}$ |
| - nachts (ungestörter Schlaf)     | $L_{Aeq} \leq 25 - 30 \text{ dB(A)}$ |

Die Anforderungen der DIN 4109 [3] sind so bemessen, dass der äquivalente Dauerschallpegel für Straßenlärm im Tageszeitraum in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen einen Wert von  $L_{Aeq} \leq 35 \text{ dB(A)}$  nicht überschreitet.



Sofern der von außen einwirkende Straßenverkehrslärmpegel im Nachtzeitraum um zirka 10 dB(A) absinkt, wird dann auch der untere Richtwert für den Nachtzeitraum von  $L_{Aeq} \leq 25$  dB(A) eingehalten.

Da dies hier auf Grund der Verkehrsbelastung der Autobahnen nicht durchgehend der Fall ist, sind die Anforderungen der DIN 4109 [3] entsprechend zu erhöhen, siehe hierzu Seite 16.

Weiterhin wird nach dem Verfahren der DIN 4109 zwischen Lärmpegelbereichen unterschieden, denen maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  zugeordnet sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den Tages-Beurteilungspegeln zuzüglich eines Zuschlages von 3 dB(A). Durch den Zuschlag wird berücksichtigt, dass die Dämmung der Außenbauteile gegenüber Linienschallquellen (Straßen) geringer ausfällt als bei Messungen in Prüfräumen mit diffusem Schallfeld.

Den Lärmpegelbereichen sind wiederum erforderliche Schalldämm-Maße zugeordnet, die als resultierende Werte  $erf.R'_{w,res}$  für die gesamte Außenfläche der schutzbedürftigen Räume gelten.

	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume	Büroräume
Lärmpegelbereich I	- 55 dB(A)	$erf.R'_{w,res} \geq 30$ dB	-
Lärmpegelbereich II	56 - 60 dB(A)	$erf.R'_{w,res} \geq 30$ dB	$erf.R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)	$erf.R'_{w,res} \geq 35$ dB	$erf.R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	$erf.R'_{w,res} \geq 40$ dB	$erf.R'_{w,res} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	$erf.R'_{w,res} \geq 45$ dB	$erf.R'_{w,res} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	76 - 80 dB(A)	$erf.R'_{w,res} \geq 50$ dB	$erf.R'_{w,res} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	$erf.R'_{w,res} \geq 50$ dB

Tab. 4: Lärmpegelbereiche, maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenfläche von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 bezogen auf allgemeinen Straßenverkehrslärm (tags)

Die Außenfläche eines Raumes setzt sich dabei aus den einzelnen Anteilen der Wände, Dächer, Fenster, Außentüren, Rollladenkästen und ggf. Lüftungseinrichtungen zusammen.

Da wie auf Seite 15 bereits aufgeführt insbesondere der Verkehrslärmpegel von Autobahnen im Nachtzeitraum gegenüber dem Tageszeitraum nicht um 10 dB(A) abfällt, sind die Anforderungen der DIN 4109 [3] entsprechend zu erhöhen. Hierzu wird ein Bericht des Bayerischen Landesamtes für Umwelt [13] herangezogen. Je nach Differenz der Tages- und Nacht-Beurteilungspegel sind dabei folgende Korrekturen zu berücksichtigen:

Differenz  $L_{r,T} - L_{r,N} \approx 10 \text{ dB(A)} \rightarrow$  Keine Korrektur

**Differenz  $L_{r,T} - L_{r,N} \approx 5 \text{ dB(A)} \rightarrow$  Korrektur +5 dB bzw. Erhöhung des  
Lärmpegelbereichs um eine Stufe**

Differenz  $L_{r,T} - L_{r,N} \approx 0 \text{ dB(A)} \rightarrow$  Korrektur +10 dB bzw. Erhöhung des  
Lärmpegelbereichs um zwei Stufen

Dieser Zuschlag kommt hier vorrangig für die Südostfassade zum Tragen, da bei dieser der Anteil des Verkehrslärms der Autobahn A 45 maßgeblich ist.

## 8.2 Lärmpegelbereiche und resultierende Schalldämm-Maße

Auf Grund der zu erwartenden Beurteilungspegel  $L_r$  und der voran aufgeführten Zuschläge und Korrekturen ergeben sich für die Immissionsorte folgende Lärmpegelbereiche LPB und erforderliche resultierende Schalldämm-Maße  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ :

Immissionspunkt	Tag	Nacht	Zuschlag	Diff.	Zuschlag	$L_a$	LPB	$\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$
	$L_r$	$L_r$	Verfahren	T/N	T/N			
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		dB
A0) NW EG	62	51	3	11	0	65	III	35
A1) NW OG 1	62	52	3	10	0	65	III	35
A2) NW OG 2	62	52	3	10	0	65	III	35
A3) NW DG	62	52	3	10	0	65	III	35
B0) NO EG	55	46	3	9	0	58	II	30
B1) NO OG 1	58	49	3	9	0	61	III	35
B2) NO OG 2	60	51	3	9	0	63	III	35
B3) NO DG	59	51	3	8	0	62	III	35
C0) SO EG	--	--						
C1) SO OG 1	54	49	3	5	5	62	III	35
C2) SO OG 2	56	51	3	5	5	64	III	35
C3) SO DG	56	51	3	6	5	64	III	35
D0) SW EG	57	48	3	9	0	60	II	30
D1) SW OG 1	58	50	3	8	0	61	III	35
D2) SW OG 2	59	51	3	8	0	62	III	35
D3) SW DG	59	50	3	9	0	62	III	35

Tab. 5: Lärmpegelbereiche, maßgebliche Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße d. Außenfläche von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 bezogen auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus

Der Auflistung kann entnommen werden, dass sich für das geplanten Wohn- und Geschäftshaus die Lärmpegelbereiche LPB II und LPB III ergeben, die mit relativ geringen resultierenden Schalldämm-Maßen  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$  verbunden sind.

### 8.3 Schalldämm-Maße von Einzelbauteilen

Auf Grundlage der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$  ergeben sich bei üblichen Wohnhäusern für schutzbedürftige Räume beispielsweise folgende erforderliche Schalldämm-Maße für die einzelnen Außenbauteile:

erforderliche resultierendes Schalldämm-Maß	erforderliche Schalldämm-Maße $R'_w$ für Wände, Dächer und Fenster in Abhängigkeit des Fensterflächenanteiles						
	Bauteil	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 30 \text{ dB}$	Wände / Dächer	40 dB	40 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
	Fenster	23 dB	25 dB	26 dB	27 dB	28 dB	30 dB
$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 35 \text{ dB}$	Wände / Dächer	40 dB	40 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
	Fenster	28 dB	30 dB	31 dB	32 dB	33 dB	34 dB

Tab. 6: erforderliche Schalldämm-Maße der Einzelbauteile bei üblichen schutzbedürftigen Räumen mit 2 Außenflächen (z.B. Wände mit Fenstern), einer Grundfläche von  $S_G \approx 20 \text{ m}^2$  und einer Summe der Außenflächen von  $S_{(W+F)} \approx 20 \text{ m}^2$ .

Hinsichtlich der Schalldämm-Maße ist darauf hinzuweisen, dass übliche massive Außenwände bereits ein Schalldämm-Maß von  $R'_w \geq 45$  bis 50 dB aufweisen, so dass sich bezogen auf die Wände keine besonderen Anforderungen ergeben.

Hinsichtlich des Daches, welches als Massivdach ausgeführt werden soll, sind ebenfalls keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Die aufgeführten Schalldämm-Maße der Fenster von  $\text{erf.}R'_w \leq 34 \text{ dB}$  werden ebenfalls durch übliche Fenster mit Isolierverglasung erreicht. Lediglich bei besonders großen Fensterflächen von größer 60 % sollten besondere Schallschutzfenster gewählt werden.

## **8.4 Hinweise auf Lüftungseinrichtungen**

In Bezug auf die "passiven" Lärmschutzmaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass sich der erforderliche Schallschutz zum einen nur bei geschlossenen Fenstern einstellt aber zum anderen für eine ausreichende Be- und Entlüftung von Wohn- und Schlafräumen zu sorgen ist.

Für reine Wohnräume kann die Be- und Entlüftung dabei über "Stoßlüftung" erreicht werden.

Da insbesondere im Nachtzeitraum Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, ist insbesondere für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen zu empfehlen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird.

## 9. Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Im vorliegenden Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten wurde untersucht, welche Verkehrslärmpegel im Bereich eines an der Berchumer Straße 64 in 58093 Hagen geplantes Wohn- und Geschäftshauses durch die Berchumer Straße und die Autobahnen A 45 und A 46 einwirken.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr z.T. überschritten werden. Auf Grund der vorliegenden Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 wurden "passive Schallschutzmaßnahmen" angegeben, die unter Ziffer 8. beschrieben werden.

INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK  
UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ

Bearbeitung und Erstellung:

Dipl.-Ing. (FH) Erbau-Röschel

ö.b.u.v. SV der SIHK zu Hagen  
für Raum- und Bauakustik  
und Schallimmissionsschutz  
staatl.a.SV n. SV-VO BauO NW



Anlagenverzeichnis und Berechnungsgrundlagen siehe Seite 21.

Anlagenverzeichnis:

Anlage	1	Ausgangsdaten
Anlagen	2.0 - 2.4	Berechnungsblätter Verkehrslärmpegel
Anlage	3	Übersichtsplan (M 1:5000, DIN A3)
Anlage	4	Verkehrslärmraster (M 1: 500, DIN A3)

Beurteilungsgrundlagen:

- [1] DIN 18 005, Ausgabe 2002  
"Schallschutz im Städtebau" mit Beiblatt 1, Ausgabe 1987
- [2] RLS-90, Ausgabe 1990  
"Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"
- [3] DIN 4109, Ausgabe 11.1989  
"Schallschutz im Hochbau" mit Beiblatt 1
- [4] Bebauungsplan Nr. 18/79 "Lennetal (Düsternstraße)"  
mit Rechtskraft vom 04.07.1984
- [5] Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.09.1990  
in der Fassung vom 11.06.2013
- [6] Topografische Karte aus dem Geodatenportal des Landes NRW, 2015
- [7] Lageplan des geplanten Gebäudes (M 1:250) im Stand vom 22.04.2015  
Meier + Partner Architekten, Hilgenland 5, 58099 Hagen
- [8] Verkehrsprognosezahlen der A 45 und A 46 für das Jahr 2025  
Landesbetrieb Straßenbau NRW
- [9] Stefan Strick, Regierungsdirektor  
„Lärmschutz an Straßen“, 2. neu bearbeitet Auflage 2006
- [10] Deutsche Grundkarte (DGK5), Stand 07.2014  
Bezirksregierung Köln Dezernat 74, Geodatenzentrum
- [11] Digitales Geländemodell (DGM10), Stand 07.2014  
Bezirksregierung Köln Dezernat 74, Geodatenzentrum
- [12] DIN 45 682, Ausgabe 2002  
"Schallimmissionspläne"
- [13] "Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern,  
Vergleich verschiedener Regelwerke"  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausgabe August 2007
- [14] Ortsbesichtigung am 05.02.2015
- [15] Lärm-Immissionsprogramm "IMMI" der Firma Wölfel in  
Höchberg bei Würzburg, Version 2013



Auftrag:	Dr. Bäuerlein	Neubau von 8 Seniorenwohnungen, Penthouse	ANLAGE	1	zum
Bearb.-Nr.:	15/115-A	und Arztpraxis, Berchumer Straße 64, Hagen	Gutachten		15/115-A
Datum:	05.05.2015	Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten			

Straße /RLS-90 (3)										Ausgangsdaten
<b>STRb001</b>	<b>Bezeichnung</b>	A45 AK Hagen/ Ergste			<b>Wirkradius /m</b>	99999.0				
	Gruppe	Straßen			Mehrf. Refl. Drefl /dB	0.0				
	Knotenzahl	22			Steigung max. % (aus z-Koord.)	-3.06				
	Länge /m	1634.42			d/m(Emissionslinie)	12.38				
	Länge /m (2D)	1634.16			Straßenoberfläche	Asp.Betone < 0/11 und Splittmastix...				
	Fläche /m²	---								
	<b>Emiss.-Variante</b>	<b>DStrO</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>M in Kfz / h</b>	<b>p / %</b>	<b>v Pkw /km/h</b>	<b>v Lkw /km/h</b>	<b>Lm,25 /dB(A)</b>	<b>Lm,E /dB(A)</b>	
	Tag	-2.0	-	5306.0	18.3	130.0	80.0	78.5	77.8	
	Nacht	-2.0	-	1145.0	42.1	130.0	80.0	74.4	72.9	
<b>STRb002</b>	<b>Bezeichnung</b>	A46 AK Hagen/ Feith.			<b>Wirkradius /m</b>	99999.0				
	Gruppe	Straßen			Mehrf. Refl. Drefl /dB	0.0				
	Knotenzahl	41			Steigung % (direkt)	0.00				
	Länge /m	1825.40			d/m(Emissionslinie)	6.38				
	Länge /m (2D)	1825.30			Straßenoberfläche	Asp.Betone < 0/11 und Splittmastix...				
	Fläche /m²	---								
	<b>Emiss.-Variante</b>	<b>DStrO</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>M in Kfz / h</b>	<b>p / %</b>	<b>v Pkw /km/h</b>	<b>v Lkw /km/h</b>	<b>Lm,25 /dB(A)</b>	<b>Lm,E /dB(A)</b>	
	Tag	-2.0	-	3000.0	10.0	100.0	80.0	74.7	72.6	
	Nacht	-2.0	-	550.0	15.0	100.0	80.0	68.2	66.1	
<b>STRb003</b>	<b>Bezeichnung</b>	L 703 Berchumer Str.			<b>Wirkradius /m</b>	99999.0				
	Gruppe	Straßen			Mehrf. Refl. Drefl /dB	0.0				
	Knotenzahl	18			Steigung max. % (aus z-Koord.)	-3.71				
	Länge /m	556.31			d/m(Emissionslinie)	1.63				
	Länge /m (2D)	556.10			DTV in Kfz/Tag	6800.0				
	Fläche /m²	---			Straßengattung					
					Straßenoberfläche	Nicht geriffelter Gussasphalt				
	<b>Emiss.-Variante</b>	<b>DStrO</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>M in Kfz / h</b>	<b>p / %</b>	<b>v Pkw /km/h</b>	<b>v Lkw /km/h</b>	<b>Lm,25 /dB(A)</b>	<b>Lm,E /dB(A)</b>	
	Tag	0.0	Tag	408.0	10.0	30.0	30.0	66.0	59.3	
	Nacht	0.0	Nacht	54.4	3.0	30.0	30.0	55.6	47.9	

Auftrag: Dr. Bäuerlein                      Neubau von 8 Seniorenwohnungen, Penthouse    ANLAGE    2.0    zum

Bearb.-Nr.: 15/115-A                      und Arztpraxis, Berchumer Straße 64, Hagen    Gutachten    15/115-A

Datum: 05.05.2015                      Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Immissionsberechnung [Einstellung: Referenz]								
Immissionspunkt	x /m	y /m	z /m	Variante	Tag		Nacht	
					IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)
A0) NW EG	396696,76	5692766,22	121,10	Verkehrslärm 500 RLS		61,2		50,5
A1) NW OG 1	396696,76	5692766,22	123,90	Verkehrslärm 500 RLS		62,0		51,3
A2) NW OG 2	396696,76	5692766,22	126,70	Verkehrslärm 500 RLS		62,0		51,3
A3) NW DG	396696,76	5692766,22	129,50	Verkehrslärm 500 RLS		61,8		51,2
B0) NO EG	396711,51	5692773,06	121,10	Verkehrslärm 500 RLS		54,4		45,3
B1) NO OG 1	396711,51	5692773,06	123,90	Verkehrslärm 500 RLS		57,6		48,3
B2) NO OG 2	396711,51	5692773,06	126,70	Verkehrslärm 500 RLS		59,1		50,6
B3) NO DG	396709,12	5692769,92	129,50	Verkehrslärm 500 RLS		58,2		50,4
C1) SO OG 1	396708,09	5692756,89	123,90	Verkehrslärm 500 RLS		54,0		48,4
C2) SO OG 2	396708,09	5692756,89	126,70	Verkehrslärm 500 RLS		55,9		50,5
C3) SO DG	396706,48	5692758,27	129,50	Verkehrslärm 500 RLS		55,7		50,4
D0) SW EG	396692,99	5692750,25	121,10	Verkehrslärm 500 RLS		56,3		47,6
D1) SW OG 1	396692,99	5692750,25	123,90	Verkehrslärm 500 RLS		58,0		49,4
D2) SW OG 2	396692,99	5692750,25	126,70	Verkehrslärm 500 RLS		58,6		50,1
D3) SW DG	396695,21	5692753,56	129,50	Verkehrslärm 500 RLS		58,1		49,4

Auftrag: Dr. Bäuerlein      Neubau von 8 Seniorenwohnungen, Penthouse      ANLAGE      2.1      zum  
 Bearb.-Nr.: 15/115-A      und Arztpraxis, Berchumer Straße 64, Hagen      Gutachten      15/115-A  
 Datum: 05.05.2015      Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: A0) NW EG X = 396696,76      Y = 5692766,22 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 121,10
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)													
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90													
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K													
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)	Lr ges / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste	109,9			-48,4			-4,7	27,4	0,0		34,4	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl	107,4			-51,9			-4,7	8,9	0,0		47,0	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.	105,2			-53,9			-4,7	9,1	0,0		43,8	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl	99,5			-52,5			-4,6	8,3	0,0		39,0	
STRb003	L 703 Berchumer Str.	86,7			-21,4			-1,5	0,3	0,0		60,9	
	L 703 Berchumer Str. / Refl	87,3			-34,9			-4,7	16,7	0,0		40,0	
													61,2

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: A1) NW OG 1 X = 396696,76      Y = 5692766,22 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 123,90
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)													
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90													
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K													
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)	Lr ges / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-48,7			-4,6	25,6	0,0		36,2	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		107,4		-52,1			-4,6	8,0	0,0		47,9	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-53,6			-4,6	8,5	0,0		44,4	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		99,0		-52,7			-4,6	8,3	0,0		38,5	
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-21,6			-0,6	0,2	0,0		61,7	
	L 703 Berchumer Str. / Refl		87,3		-34,9			-4,4	16,0	0,0		40,6	
													62,0

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: A2) NW OG 2 X = 396696,76      Y = 5692766,22 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 126,70
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)													
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90													
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K													
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)	Lr ges / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-50,4			-4,4	20,7	0,0		41,1	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		104,6		-52,1			-4,5	6,3	0,0		46,8	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-53,2			-4,6	7,7	0,0		45,2	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		95,3		-51,7			-4,5	20,7	0,0		22,8	
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-22,1			-0,4	0,1	0,0		61,7	
	L 703 Berchumer Str. / Refl		87,3		-34,7			-4,0	15,4	0,0		41,2	
													62,0

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: A3) NW DG X = 396696,76      Y = 5692766,22 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 129,50
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)													
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90													
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K													
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)	Lr ges / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-49,6			-4,4	15,5	0,0		46,3	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		101,2		-53,4			-4,4	5,7	0,0		42,8	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-53,0			-4,5	7,0	0,0		45,8	
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-22,7			-0,3	0,1	0,0		61,5	
	L 703 Berchumer Str. / Refl		87,1		-33,9			-3,4	13,0	0,0		43,2	
													61,8

Auftrag: Dr. Bäuerlein      Neubau von 8 Seniorenwohnungen, Penthouse      ANLAGE      2.2      zum

Bearb.-Nr.: 15/115-A      und Arztpraxis, Berchumer Straße 64, Hagen      Gutachten      15/115-A

Datum: 05.05.2015      Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: B0) NO EG X = 396711,51      Y = 5692773,06 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 121,10
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-47,6			-4,7	17,9	0,0		44,1
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		108,4		-49,8			-4,7	16,5	0,0		42,4
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-52,7			-4,7	25,9	0,0		26,8
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		104,2		-51,7			-4,6	8,7	0,0		42,6
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-19,0			-2,4	9,4	0,0		51,5
	L 703 Berchumer Str. / Refl		89,0		-28,7			-3,8	10,5	0,0		48,9
												54,4

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: B1) NO OG 1 X = 396711,51      Y = 5692773,06 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 123,90
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-47,8			-4,6	13,7	0,0		48,2
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		108,3		-49,7			-4,6	15,3	0,0		43,4
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-52,7			-4,6	23,6	0,0		29,0
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		104,2		-51,7			-4,5	7,2	0,0		43,9
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-22,2			-0,6	6,5	0,0		54,6
	L 703 Berchumer Str. / Refl		89,0		-27,3			-2,2	6,4	0,0		52,5
												57,6

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: B2) NO OG 2 X = 396711,51      Y = 5692773,06 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 126,70
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-48,5			-4,4	9,6	0,0		52,3
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		107,8		-49,1			-4,4	12,8	0,0		45,5
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-52,8			-4,6	17,6	0,0		35,0
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		103,4		-51,9			-4,5	5,5	0,0		44,3
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-21,8			-0,3	4,0	0,0		56,9
	L 703 Berchumer Str. / Refl		88,9		-31,1			-3,0	8,3	0,0		49,8
												59,1

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: B3) NO DG X = 396709,12      Y = 5692769,92 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 129,50
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Lr = L* + Ds + DBM + Drefl - Dz mit L* = Lm,E+10lg(Länge)+K												
Element	Bezeichnung	ξ / m	L* / dB(A)	Abstand / m	Ds / dB	dh / m	hm / m	DBM / dB	Dz / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-48,4			-4,4	7,8	0,0		53,8
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		100,6		-48,0			-4,5	10,9	0,0		39,8
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-52,4			-4,5	16,3	0,0		36,4
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		86,7		-24,5			-0,5	5,3	0,0		55,3
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-30,2			-2,5	6,5	0,0		48,1
	L 703 Berchumer Str. / Refl		86,1									
												58,2

Auftrag: Dr. Bäuerlein                      Neubau von 8 Seniorenwohnungen, Penthouse    ANLAGE    2.3    zum  
 Bearb.-Nr.: 15/115-A                      und Arztpraxis, Berchumer Straße 64, Hagen    Gutachten    15/115-A  
 Datum: 05.05.2015                      Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: C1) SO OG 1 X = 396708,09    Y = 5692756,89 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 123,90
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-48,4			-4,6	10,6	0,0		51,4
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		110,0		-50,7			-4,6	16,3	0,0		45,3
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-50,9			-4,6	7,6	0,0		44,9
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		101,3		-51,5			-4,6	7,6	0,0		42,0
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-28,8			-3,3	26,1	0,0		33,6
	L 703 Berchumer Str. / Refl		88,0		-29,1			-4,3	11,3	0,0		44,5
												54,0

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: C2) SO OG 2 X = 396708,09    Y = 5692756,89 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 126,70
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-48,7			-4,5	8,5	0,0		53,4
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		109,7		-51,1			-4,5	12,4	0,0		48,9
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-50,9			-4,6	6,6	0,0		45,8
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl		101,1		-51,3			-4,6	5,3	0,0		44,1
STRb003	L 703 Berchumer Str.		86,7		-30,1			-2,8	22,2	0,0		37,4
	L 703 Berchumer Str. / Refl		87,6		-33,5			-4,1	12,2	0,0		42,3
												55,9

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: C3) SO DG X = 396706,48    Y = 5692758,27 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 129,50
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)												
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90												
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB		Lr / dB(A)
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste		109,9		-48,6			-4,4	7,4	0,0		54,5
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl		102,7		-53,4			-4,4	5,1	0,0		44,3
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.		105,2		-51,0			-4,5	6,7	0,0		45,7
	L 703 Berchumer Str.		86,7		-30,1			-2,1	19,1	0,0		40,7
STRb003	L 703 Berchumer Str. / Refl		87,1		-33,1			-3,7	11,4	0,0		42,4
												55,7

Auftrag: Dr. Bäuerlein      Neubau von 8 Seniorenwohnungen, Penthouse      ANLAGE      2.4      zum  
 Bearb.-Nr.: 15/115-A      und Arztpraxis, Berchumer Straße 64, Hagen      Gutachten      15/115-A  
 Datum: 05.05.2015      Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: D0) SW EG X = 396692,99      Y = 5692750,25 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 121,10
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)											
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90											
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB	
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste	109,9			-48,3			-4,8	18,7	0,0	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl	107,2			-52,5			-4,6	7,1	0,0	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.	105,2			-52,8			-4,7	6,9	0,0	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl	104,8			-53,5			-4,7	21,8	0,0	
STRb003	L 703 Berchumer Str.	86,7			-20,7			-2,8	5,4	0,0	
	L 703 Berchumer Str. / Refl	89,8			-33,4			-4,7	13,4	0,0	
											56,3

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: D1) SW OG 1 X = 396692,99      Y = 5692750,25 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 123,90
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)											
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90											
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB	
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste	109,9			-49,0			-4,8	14,1	0,0	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl	107,2			-52,6			-4,6	6,3	0,0	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.	105,2			-52,4			-4,6	5,6	0,0	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl	104,8			-53,2			-4,7	20,1	0,0	
STRb003	L 703 Berchumer Str.	86,7			-20,8			-1,1	4,2	0,0	
	L 703 Berchumer Str. / Refl	89,0			-32,4			-4,1	10,7	0,0	
											58,0

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: D2) SW OG 2 X = 396692,99      Y = 5692750,25 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 126,70
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)											
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90											
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB	
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste	109,9			-48,6			-4,7	11,9	0,0	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl	105,4			-52,8			-4,4	5,4	0,0	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.	105,2			-52,2			-4,6	5,0	0,0	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl	104,5			-51,5			-4,5	10,7	0,0	
STRb003	L 703 Berchumer Str.	86,7			-22,1			-0,6	3,8	0,0	
	L 703 Berchumer Str. / Refl	88,9			-33,2			-3,6	9,9	0,0	
											58,6

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: D3) SW DG X = 396695,21      Y = 5692753,56 Variante: Verkehrslärm 500 RLS	Emissionsvariante: Tag Z = 129,50
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Straße (RLS-90)											
Schallimmissionsberechnung nach RLS-90											
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	$L^*$ / dB(A)	Abstand / m	$D_s$ / dB	$d_h$ / m	$h_m$ / m	DBM / dB	$D_z$ / dB	Drefl / dB	
STRb001	A45 AK Hagen/ Ergste	109,9			-48,7			-4,6	11,7	0,0	
	A45 AK Hagen/ Ergste / Refl	101,5			-53,5			-4,4	4,8	0,0	
STRb002	A46 AK Hagen/ Feith.	105,2			-52,3			-4,5	4,9	0,0	
	A46 AK Hagen/ Feith. / Refl	86,7			-24,1			-0,5	4,2	0,0	
STRb003	L 703 Berchumer Str.	86,7			-24,1			-0,5	4,2	0,0	
	L 703 Berchumer Str. / Refl	86,2			-34,3			-3,7	7,6	0,0	
											58,1



ANLAGE 3 zum

Gutachten 15/115-A

Auftraggeber:

Dr. Hans-Günter Bäuerlein

Berchumer Straße 64

58093 Hagen

Vorhaben:

Neubau von 8 Seniorenwohnungen,

Penthouse und einer Arztpraxis

Berchumer Straße 64

58093 Hagen

Aufgabe:

Untersuchung des durch die Berchumer

Straße und die Autobahnen A 45 und A 46

auf das geplante Gebäude einwirkenden

Straßenverkehrslärms und Angabe von

Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm

Darstellung:

**Übersichtsplan (M 1:5000)**

(Blattformat DIN A3)

Planzeichen:



Plangebiet



geplantes Wohn- und Geschäftshaus



Autobahnen A 45 und A 46 (Mittelachsen)



Lärmschutzwände



Lärmschutzwall

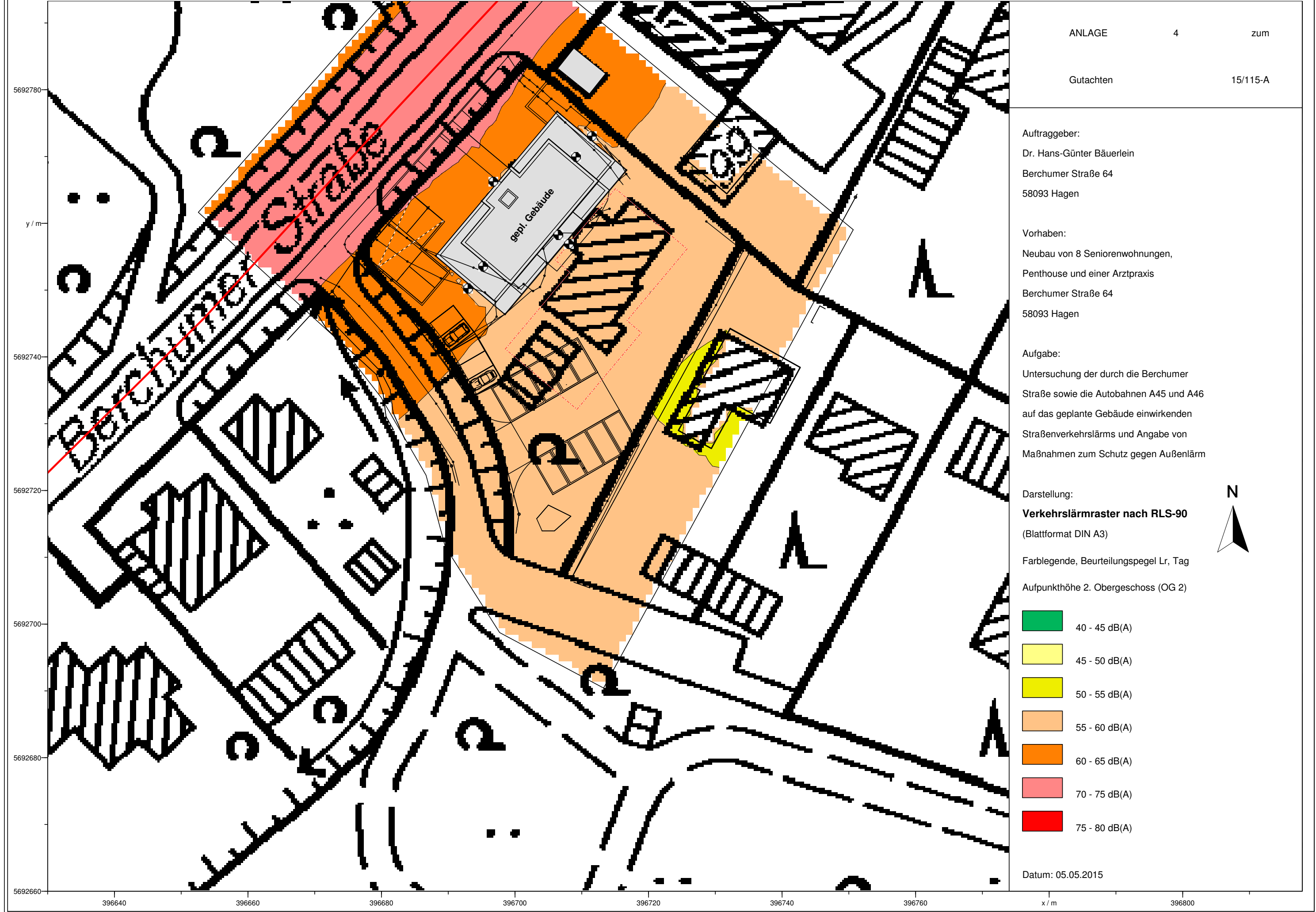
Datum: 05.05.2015



x / m

397600





## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/13 (651)

„Bebauung Berchumer Straße 64“ in Hagen

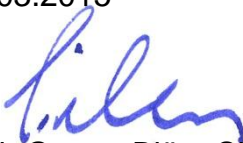
*Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen*

Auftraggeber: Dr. Hans-Günter Bäuerlein  
Berchumer Straße 64  
58093 Hagen

Auftrags-Nr.: 1817-I

Datum: 17.03.2015

Bearbeiter:

  
Dipl.-Geogr. Björn Siebers

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Bewertungsmaßstab.....	4
3	Eingangsdaten .....	5
3.1	Emissionen.....	5
3.2	Meteorologie .....	6
3.3	Hintergrundbelastung.....	6
4	Rechenmodell .....	7
5	Ergebnisse .....	8
6	Zusammenfassung und Bewertung.....	10

## **1 Aufgabenstellung**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) in Hagen soll ein zweigeschossiges Wohn- und Ärztehaus in der Berchumer Straße realisiert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Autobahnen 45 (Abstand etwa 550m) und 46 (Abstand etwa 750m) fordert das Umweltamt der Stadt Hagen, dass mittels einer Plausibilitätsprüfung nachgewiesen wird, dass das Vorhaben nicht in einem Bereich realisiert wird, wo bereits Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten sind.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Luftqualität am geplanten Standort mit Hilfe von überschlägigen Ausbreitungsberechnungen anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV zu bewerten.

Die Berechnungen erfolgten mit dem Programmsystem LASAT, Version 3.3.48 für die Schadstoffe Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) und Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$ ) unter Berücksichtigung der von den Autobahnen ausgehenden Emissionen, der Hintergrundbelastung, der topographischen Verhältnisse sowie einer standortspezifischen Windrichtungsverteilung.

## 2 Bewertungsmaßstab

Durch die EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie und die zugehörigen Tochterrichtlinien wurden europaweit gültige Grenzwerte für Immissionen durch die Luftschadstoffe festgeschrieben, die auch kleinräumig einzuhalten sind. Mit Novellierung der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden diese Grenzwerte in nationales Recht überführt und sind seither als Bewertungsmaßstab heranzuziehen.

Seit dem 11.06.2008 ist zudem die neue Luftqualitätsrichtlinie in Kraft getreten. Ihre Umsetzung in nationales Recht erfolgte mit Verabschiedung der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die bisherigen, in der 22. BImSchV festgelegten Luftqualitätsstandards für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> blieben erhalten.

**Tabelle 1: Grenzwerte der verkehrsrelevanten Schadstoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit nach [39. BImSchV 2010]**

PM <sub>10</sub> [µg/m³] Jahresmittel	PM <sub>10</sub> [µg/m³] Tagesmittel	NO <sub>2</sub> [µg/m³] Jahresmittel	NO <sub>2</sub> [µg/m³] Max. 1h-Wert
40	50*	40	200**

\* Maximal 35 Überschreitungen im Kalenderjahr zulässig. Dies entspricht in etwa dem 90,4-Perzentil der Tagesmittelwerte.

\*\* Maximal 18 Überschreitungen im Kalenderjahr zulässig. Dies entspricht in etwa dem 99,8-Perzentil der Stundenmittelwerte.

Die Grenzwerte für NO<sub>2</sub> sind seit dem Jahr 2010, die Grenzwerte für PM<sub>10</sub> sind seit dem Jahr 2005 einzuhalten.

Allgemein ist zu beachten, dass die oben genannten Grenzwerte nur für Bereiche gelten, in denen sich Menschen aufhalten. Aufgrund der unterschiedlichen gesundheitlichen Auswirkungen entfalten die oben genannten Grenzwerte erst dann ihre rechtliche Wirkung, wenn die Bevölkerung den entsprechenden Schadstoffkonzentrationen über einen Zeitraum ausgesetzt ist, der der Mittelungszeit des betreffenden Grenzwertes Rechnung trägt.

Bei Überschreitungen bzw. der Gefahr des Überschreitens der Immissionsgrenzwerte ist im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden (Straßenverkehrsbehörde, Immissionsschutzbehörde, Regierungspräsident u. a.) ein Luftreinhalteplan und ggf. auch ein Aktionsplan aufzustellen. Luftreinhaltepläne legen die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen fest. Aktionspläne hingegen definieren unmittelbar wirksame Maßnahmen zur kurzfristigen Senkung der Luftschadstoffimmissionen, um die Gefahr von Immissionsgrenzwert-Überschreitungen zu verringern oder den Zeitraum währenddessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen.

### 3 Eingangsdaten

#### 3.1 Emissionen

Die Emissionsberechnungen erfolgten mit dem vom Ingenieurbüro simuPLAN entwickelten Emissionsmodell *KFZEMISS*. Dieses Programm entspricht den Vorgaben der VDI-Richtlinie 3782, Blatt 7 [VDI 2003] und verwendet die im Handbuch für Emissionsfaktoren [INFRAS 2014] zusammengestellten Emissionsdaten.

Mit Hilfe des Handbuchs können Emissionsfaktoren zahlreicher Luftschadstoffe und Klimagase in der Maßeinheit „g/km“ abgerufen werden, wie z.B. Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe, Stickoxide, Partikelmasse und Kohlendioxid. Die Daten des Handbuchs sind nach zahlreichen Parametern, wie Antriebsart (Otto-, Dieselfahrzeug), Fahrzeugkategorie (Pkw, Lkw, Bus, etc.), Fahrzeugkonzept (Euro-Normen), Fahrzeugschicht (jeweilige Hubraum- bzw. Gewichtsklasse) Straßenkategorie (innerorts, außerorts, Autobahn), der dazugehörigen Verkehrssituation sowie möglichen Abgasminderungstechniken, gegliedert.

Für die Berechnung der Schadstoffemissionen werden unter anderem Verkehrszahlen in Form von DTV-Werten und Anteilen schwerer Nutzfahrzeuge > 3,5t benötigt. Diese Zahlen wurden der Online Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB)<sup>1</sup> mit dem Bezugszeitraum 2010 entnommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Emissionberechnung verwendeten Verkehrszahlen:

**Tabelle 2: Eingangsdaten für die Emissionsberechnung**

Straßenquerschnitt Bezeichnung	Prognosenullfall		Verkehrssituation nach HBEFA [INFRAS 2010]
	DTV [Kfz/Tag]	sNfz [%]	
A45 nördlich Kreuz Hagen	74.678	14,5	Agglo/AB-Nat./130
A45 südlich Kreuz Hagen	66.854	17,9	Agglo/AB-Nat./130
A46 westlich Kreuz Hagen	43.874	9,0	Agglo/AB-Nat./100
A46 östlich Kreuz Hagen	43.874	9,0	Agglo/AB-Nat./100

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Zahlen wurden die Emissionen unter Berücksichtigung der Straßenneigung, der Verkehrssituation sowie dem Störungsgrad für den Prognosehorizont 2015 berechnet. Für Feinstaub wurden zudem die Emissionen berücksichtigt, die durch das Aufwirbeln von Teilchen aus Reifen- und Straßenabrieb, Kupplungs- und Bremsverschleiß u. a. entstehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die so ermittelten Emissionen.

<sup>1</sup> <http://www.nwsib-online.nrw.de/>

**Tabelle 3: Ergebnisse der Emissionsberechnung**

<b>Straßenquerschnitt</b>	<b>Prognosenullfall</b> Angaben in [g/(h·km)]	
	<b>NO<sub>x</sub></b>	<b>PM<sub>10</sub></b>
A45 nördlich Kreuz Hagen	2098,2	169,0
A45 südlich Kreuz Hagen	2001,2	162,4
A46 westlich Kreuz Hagen	705,2	82,9
A46 östlich Kreuz Hagen	705,2	82,9

### 3.2 Meteorologie

Zur Berechnung der Emissionen wurde eine Ausbreitungsklassenstatistik der ehemaligen DWD-Station Hagen-Fley aus dem Zeitraum 01.01.1988 bis 31.12.1997 verwendet. Mit Hilfe des im LASAT-Programmsystem integrierten Windfeldmodells LPRWND wurde die Wetterstatistik fachgerecht in das Untersuchungsgebiet übertragen.

### 3.3 Hintergrundbelastung

Die lokalen Schadstoffkonzentrationen im Untersuchungsraum setzen sich zusammen aus der großräumigen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung. Die Hintergrundbelastung wird verursacht durch Emissionen der Industrie, des Gewerbes, des Hausbrandes, des Verkehrs außerhalb des Untersuchungsgebietes sowie durch Ferntransporte.

Zur Bestimmung der aktuellen Hintergrundbelastung wurde auf Werte der nächstgelegenen LANUV-Hintergrundstation Schwerte (SHW2) aus den Jahren 2011 – 2013<sup>2</sup> zurückgegriffen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die so ermittelten Hintergrundbelastungswerte für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>:

**Tabelle 4: Messdaten der LANUV-Station Schwerte (SHW2)**

<b>Jahr</b>	<b>NO<sub>2</sub>-JMW</b> (µg/m <sup>3</sup> )	<b>PM<sub>10</sub>-JMW</b> (µg/m <sup>3</sup> )
2011	24	22
2012	24	19
2013	23	20
<b>Mittelwert 2011-2013</b>	<b>24</b>	<b>20</b>

<sup>2</sup> [http://www.lanuv.nrw.de/luft/immissionen/ber\\_trend/kenn.htm](http://www.lanuv.nrw.de/luft/immissionen/ber_trend/kenn.htm)



## **4 Rechenmodell**

Die Berechnung der Luftschadstoff-Immissionen erfolgte mit der aktuellen Version des Rechenmodells LASAT<sup>3</sup>. Das Ausbreitungsmodell LASAT berechnet die Ausbreitung passiver Spurenstoffe in der unteren Atmosphäre (bis ca. 2000 m Höhe) im lokalen und regionalen Bereich (bis ca. 150 km Entfernung). LASAT ist ein Lagrangesches Partikelmodell nach der Richtlinie VDI 3945 Blatt 3. In diesem Modelltyp wird die Dispersion der Schadstoffpartikel in der Atmosphäre durch einen Zufallsprozess auf dem Computer simuliert. Es werden folgende physikalische Vorgänge zeitabhängig simuliert:

- Transport durch den mittleren Wind,
- Dispersion in der Atmosphäre,
- Sedimentation schwerer Aerosole,
- Deposition am Erdboden (trockene Deposition),
- Auswaschen der Spurenstoffe durch Regen und nasse Deposition,
- Chemische Umwandlungen erster Ordnung.

LASAT ist verifiziert nach der Richtlinie VDI 3945 Blatt 3 und wurde anhand verschiedener experimenteller Datensätze validiert.

Für Ausbreitungsberechnungen in gegliedertem Gelände oder bei Umströmung von Gebäuden ist im meteorologischen Präprozessor ein diagnostisches Windfeldmodell integriert. In dieser Rechnung wurde der Einfluss des Geländes detailliert berücksichtigt. Der Einfluss von Gebäuden und sonstigen Rauigkeitselementen wurde durch die Vorgabe einer mittleren Rauigkeitslänge hinreichend genau abgebildet.

---

<sup>3</sup> Janicke Consult: Dispersion Model LASAT Version 3.3. Reference Book. Überlingen, 2013.

## 5 Ergebnisse

Auf der Grundlage der Ausbreitungsrechnungen und der zu Grunde gelegten Hintergrundbelastung wurden die relevanten Immissionskenngrößen ermittelt und grafisch dargestellt.

Abbildung 1 zeigt den prognostizierten Jahresmittelwert für den Schadstoff  $\text{NO}_2$ . Es wird deutlich, dass nur im Nahbereich der A45 und der A46  $\text{NO}_2$ -Konzentrationen oberhalb des maximal zulässigen Wertes von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ausgewiesen werden. Mit zunehmendem Abstand zu den Autobahnen sinkt die  $\text{NO}_2$ -Belastung deutlich ab. Im Bereich der geplanten Bebauung Berchumer Straße 64 liegt die ermittelte Gesamtbelastung zwischen  $27$  und  $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Eine Überschreitung des Grenzwertes zum  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwert kann somit ausgeschlossen werden.

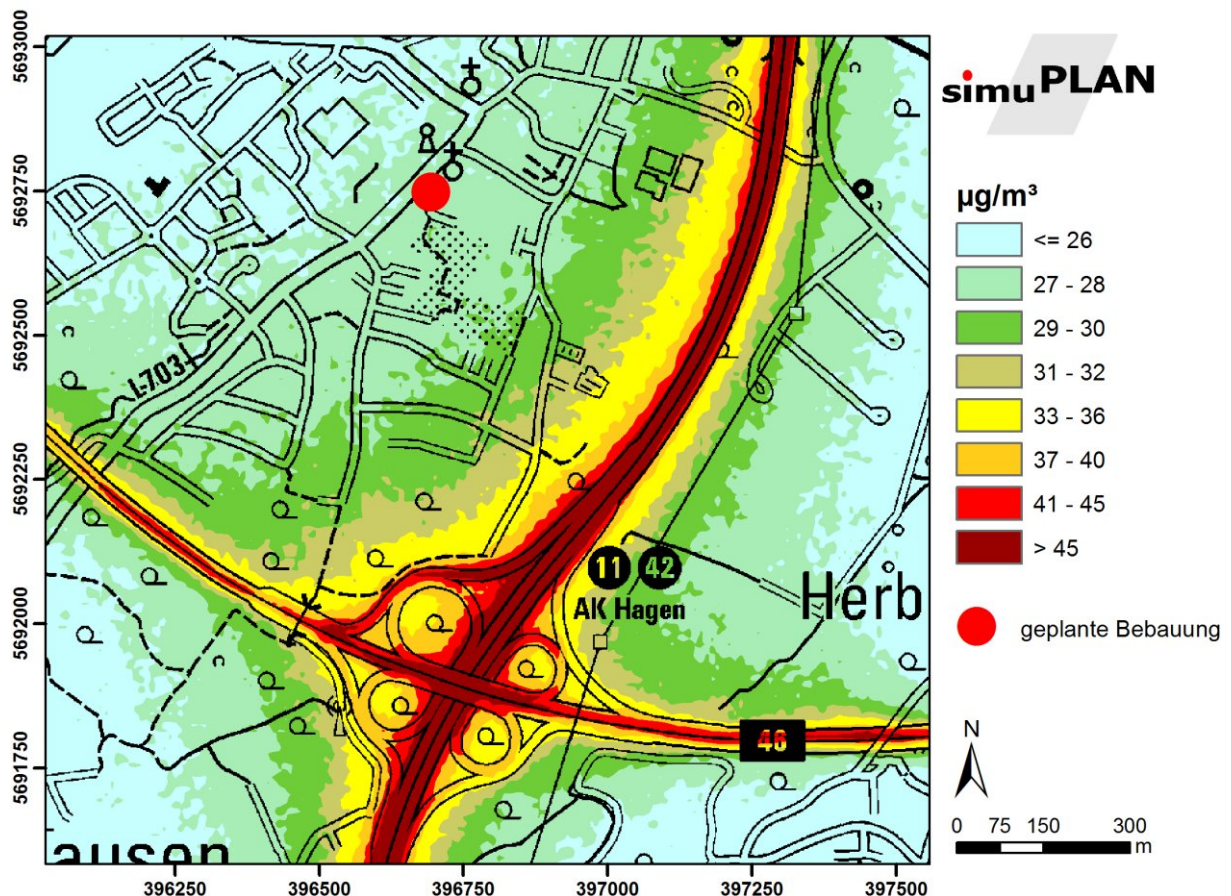


Abbildung 1: Jahresmittelwert der  $\text{NO}_2$ -Konzentrationen

Abbildung 2 zeigt die prognostizierte Anzahl an Tagen mit  $PM_{10}$ -Tagesmittelwerten  $> 50 \mu g/m^3$ . Es wird deutlich, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit ca. 9-10 Überschreitungstagen die maximal zulässige Anzahl an  $PM_{10}$ -Überschreitungstagen von 35 deutlich unterschritten wird. Somit kann auch eine Überschreitung der in der 39. BImSchV aufgeführten Feinstaub-Grenzwerte ausgeschlossen werden.

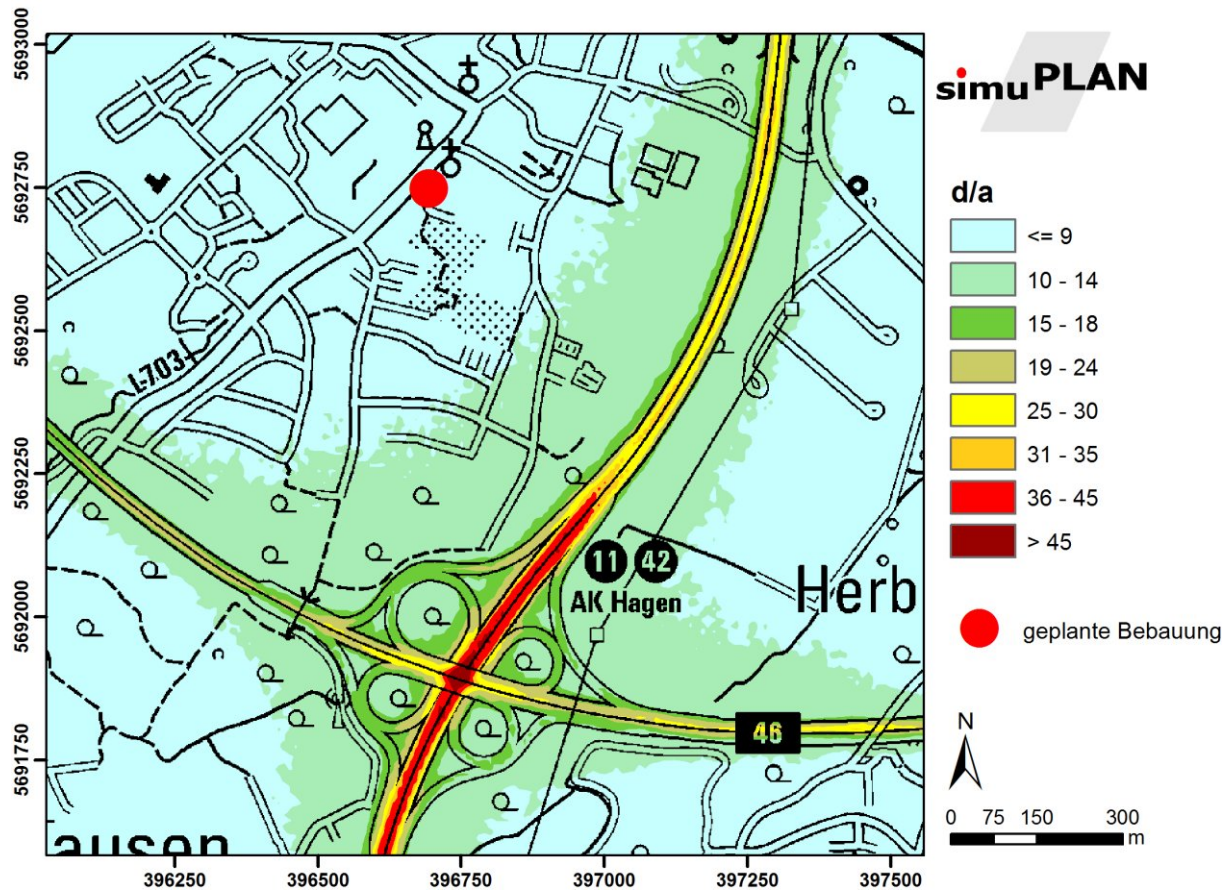


Abbildung 2: Anzahl der Tage eines Jahres mit  $PM_{10}$ -Tagesmittelwerten  $> 50 \mu g/m^3$

## **6 Zusammenfassung und Bewertung**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/13 (651) in Hagen soll ein zweigeschossiges Wohn- und Ärztehaus in der Berchumer Straße realisiert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Autobahnen 45 (Abstand etwa 550m) und 46 (Abstand etwa 750m) fordert das Umweltamt der Stadt Hagen, dass mittels einer Plausibilitätsprüfung nachgewiesen wird, dass das Vorhaben nicht in einem Bereich realisiert wird, wo bereits Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten sind.

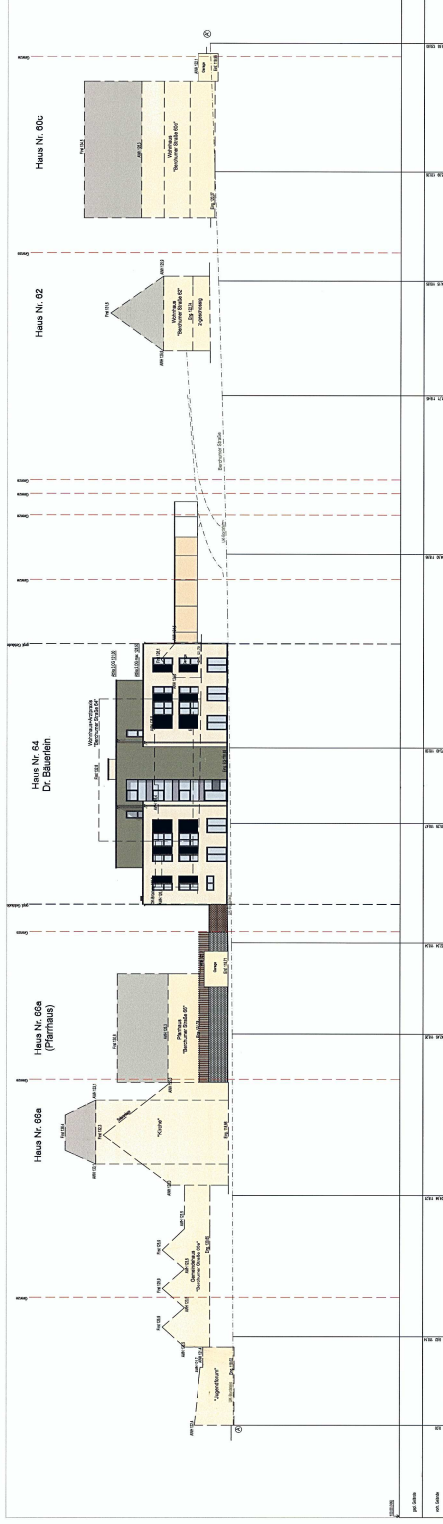
Hierzu wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Luftqualität am geplanten Standort mit Hilfe von überschlägigen Ausbreitungsberechnungen anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV zu bewerten.

Die Berechnungen erfolgten mit dem Programmsystem LASAT, Version 3.3.48 für die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) unter Berücksichtigung der von den Autobahnen ausgehenden Emissionen, der Hintergrundbelastung, der topographischen Verhältnisse sowie einer standortspezifischen Windrichtungsverteilung.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die in der 39. BImSchV definierten Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> deutlich eingehalten werden.

Gegenüber der Planung bestehen daher aus lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte.

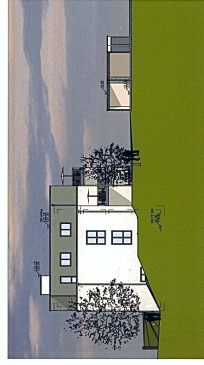




Abwicklung Berchumer Straße / Ansicht Nordwesten M 1:200



Ansicht Südosten M 1:200



Ansicht Südwesten M 1:200



Ansicht Nordosten M 1:200



Übersichtsplan M 1:200

Für die städtebauliche Planung

Hagen,

2014, 14. April  
nach: Beigeordnete  
Stadt Hagen

Die Bebauungspläne sind nach § 1 der Bauordnung für die Stadt Hagen zu genehmigen.

Hagen, 28.03.2013

ÖFFENTLICH HERGESTELLTE VERKEHRSMITTELSTATIONEN

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel

