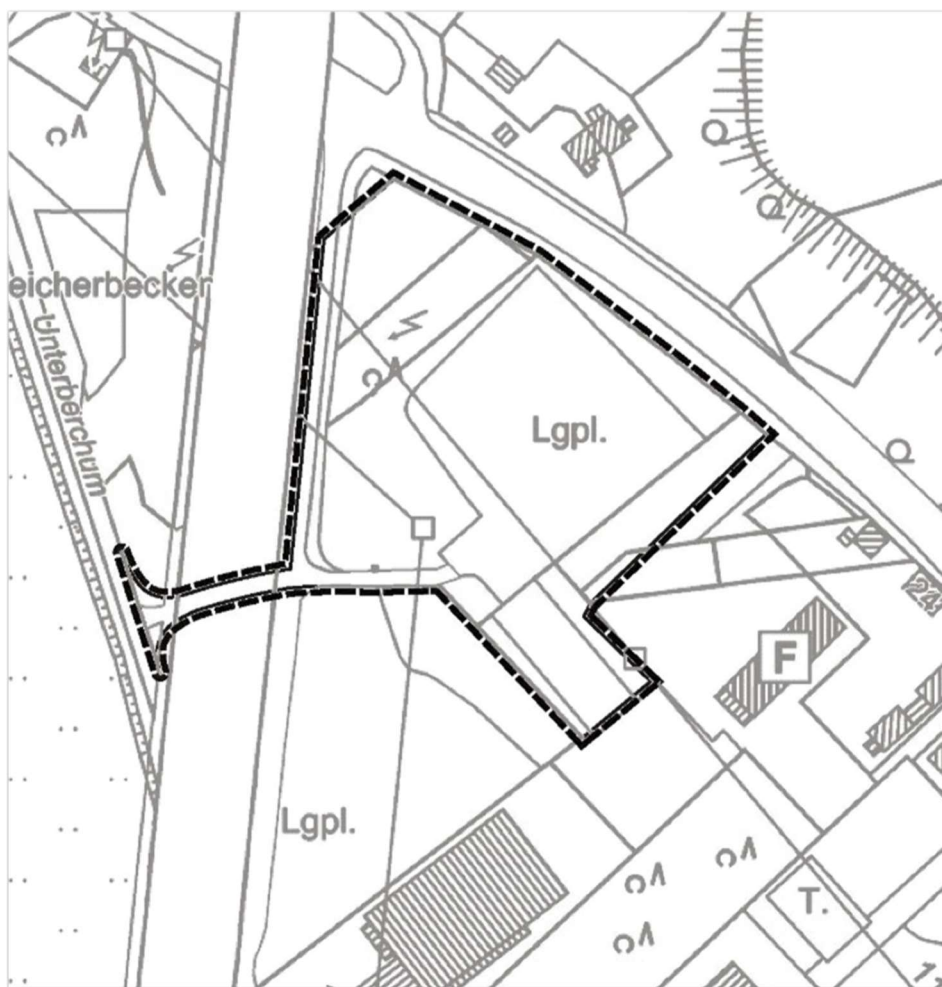


BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

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

TEIL A - STÄDTEBAU



Bearbeitungsstand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Datum: 12.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	2
3.1	Regionalplanung	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	2
3.4	Landschaftsplan	2
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / RESTRIKTIONEN	2
4.1	Hochspannungsfreileitungen	2
4.2	Ferngasleitungen.....	6
4.3	Hochwasserrisiko	7
4.4	BAB 45, Verbandstraße.....	7
4.5	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	8
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
6	ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR.....	8
7	VER- UND ENTSORGUNG	9
8	UMWELTBELANGE	9
8.1	Artenschutz.....	9
8.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht	9
8.3	Bodenschutz	9
8.4	Immissionsschutz	9
9	FLÄCHENBILANZ.....	10
10	GUTACHTEN.....	10

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

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

Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes Unterberchum, welcher derzeit als Lagerplatz für die Bauarbeiten an der benachbarten Lennetalbrücke genutzt wird, soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

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

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) sowie der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / RESTRIKTIONEN

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

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

4.1 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN

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

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

1. Die Bauausführung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen muss mit größter Vorsicht erfolgen. Dieses gilt auch, wenn die Freileitungen lediglich unterfahren werden. Unsere Anlagenteile wie Mastkonstruktionen, Fundamente, Erdungsanlagen usw. dürfen nicht beschädigt werden.
2. Die Schutzstreifenbreiten unserer Freileitungen betragen:
 - **16,5 m** von der Leitungsachse aus nach beiden Seiten gemessen
3. Die Schutzstreifengrenzen sind in der Örtlichkeit durch rote Pfähle und Warnschilder kenntlich zu machen, damit die Gefahrenbereiche zu erkennen sind.
4. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9n, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **135,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **133,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.
5. Ausleger, Teleskoparm usw. sind elektrisch oder mechanisch so zu sichern, dass auch bei menschlichem Versagen die unter Punkt 4 genannten maximal zulässigen Höhen nicht überschritten werden können. Drahtseile sind durch Anbringen von Sicherheitsbügeln zu sichern, sodass ein Hochschwingen der Drahtseile bei einem Seilriss nicht möglich ist.
6. Gerüststangen und Arbeitsgeräte müssen so gesichert transportiert werden, dass ein Eindringen in den Gefährdungsbereich ausgeschlossen werden kann.
7. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass jegliche weitere Annäherung (bei Überschreitung der zulässigen Arbeitshöhen) an die Freileitungen mit Lebensgefahr verbunden ist und lehnen daher die Haftung für sämtliche Schäden, die durch Annäherung entstehen könnten, hiermit ab. Die bauausführenden Firmen müssen wir für sämtliche Schäden haftbar machen, die an unseren Freileitungen entstehen könnten; ebenso für Schäden, die einem Dritten durch eine durch Annäherung defekt gewordene Freileitung zugefügt werden könnten.
8. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns eingereichten Antragsunterlagen hervorgehen, sind nicht gestattet.
9. Die Anpflanzung von Bewuchs ist bis auf die Höhe von **10,00 m** über E.O.K gestattet.
10. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit unserer Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 rechtzeitig ein Termin für eine Streckenbegehung zu vereinbaren. Der Beginn der Arbeiten ist rechtzeitig bekannt zu geben.
11. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die v. g. Bedingungen vom Bauherrn und den bauausführenden Firmen schriftlich anerkannt bei uns vorliegen.
12. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

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

1. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die nachfolgenden Bedingungen vom Bauherrn bzw. Eigentümer schriftlich anerkannt sind.
2. Der Baukörper im Bereich des Masten-Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9n, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, darf eine Höhe von **131,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Der Baukörper im Bereich des Masten-Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11, auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781**, darf eine Höhe von **130,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.
3. In einer Fläche von 30 * 30 m, um den Mittelpunkt der Freileitungsmasten Nr. 9, 10 und 11, dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.
4. Das im Schutzstreifen der v. g. Freileitung geplante Bauvorhaben muss lt. der zz. gültigen DIN/VDE-Vorschrift 0210 eine gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige Dacheindeckung nach DIN 4102 erhalten.
5. Sämtliche Metallkonstruktionen und Metaldächer sind entsprechend den VDE-Vorschriften zu erden.
6. Die Aufstellung von Garten- und Gerätehäusern ist im Schutzstreifen ohne unser Einverständnis nicht gestattet.

7. Im Schutzstreifen dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.
8. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns eingereichten Antragsunterlagen hervorgehen, bedürfen unserer besonderen Genehmigung
9. Das Grundstück muss uns auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
10. Bei Bedarf behält sich ENERVIE Vernetzt das Recht vor, sämtliche Baukörper dieses Bauvorhabens vorübergehend zu entfernen. Hiergegen können vom Bauherrn bzw. Eigentümer keine Einwendungen erhoben werden. Finanzielle Aufwendungen entstehen dem Eigentümer hierbei nicht.
11. Bei den Arbeiten in der Nähe der unter Spannung stehenden Leiterseilen ist die Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittele“ DGUV Vorschrift 3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medizinerzeugnisse (BG ETEM) zu beachten. Die in der VDE 0105, Teil 1, vorgeschriebenen Schutzabstände müssen auf jeden Fall eingehalten werden.
12. Der Einsatz von Baumaschinen wie Baukräne, Bagger, Planiertraupen, Kippfahrzeuge usw. ist im Schutzstreifen ohne unsere besondere Zustimmung nicht gestattet.
13. Im Schutzstreifen dürfen nur niedrigwachsene Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die voll ausgewachsen eine Höhe von 10,00 m über E.O.K nicht überschreiten.
14. Bäume sind in einem so großen Abstand zu den Leiterseilen anzupflanzen, dass der umfallende Baum im Endauswuchs die Leiterseile nicht berühren kann.
15. Vor Baubeginn ist unsere Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 zu verständigen.
16. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist schriftlich anzuzeigen. Eine Bescheinigung eines Öffentl. best. Verm.-Ing. über die Einhaltung der von uns angegebenen Mindestmaße und maximale Bauhöhe mit Angabe des Höhenanschlussbolzens ist beizufügen.
17. Der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr verzichtet auf alle Ersatzansprüche für Schäden durch Witterungseinflüsse, z. B. durch von Seilen abfallenden Raureif, die an bzw. in den Gebäuden entstehen könnten.
18. Sofern durch den Bau bzw. das Vorhandensein des im Schutzstreifen errichteten Bauwerkes Schäden an unserer Leitung entstehen, verpflichtet sich der Eigentümer, die Kosten zu übernehmen, die zur Behebung des Schadens aufgewendet werden müssen, gleichgültig, ob der Schaden unverschuldet oder verschuldet hervorgerufen wurde. Der Eigentümer bzw. Bauherr verpflichtet sich zum Abschluss entsprechender Versicherungen.
19. Entsteht infolge Nichtbeachtung v. g. Bedingungen oder Auflagen - auch für die Zukunft - ein Schaden, verpflichtet sich der Eigentümer bzw. Bauherr, sämtlichen hieraus entstehenden Schaden dem Geschädigten zu ersetzen und ENERVIE Vernetzt von allen etwaigen gegen sie geltend gemachten Schadenersatzansprüchen - gleich welcher Art - freizustellen. Auf eigene Schadenersatzansprüche gegen Mark-E wird in diesen Fällen verzichtet.
20. Der Bauherr bzw. Eigentümer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auch in Zukunft die Bedingungen und Auflagen beachtet und eingehalten werden.
21. Sollte das Objekt verkauft werden, so muss auch der Erwerber diese „Bedingungen“ ebenfalls einhalten und anerkennen.
22. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

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

1. Die Bauausführung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen muss mit größter Vorsicht erfolgen. Dieses gilt auch, wenn die Freileitungen lediglich unterfahren werden. Unsere Anlagenteile wie Mastkonstruktionen, Fundamente, Erdungsanlagen usw. dürfen nicht beschädigt werden.
2. Die Schutzstreifenbreiten (von der Leitungsachse aus nach beiden Seiten gemessen) unserer Freileitungen betragen:
 - Flurstück 553: **16,0 m**
 - Flurstück 554: **16,0 m**
 - Flurstück 779: **16,0 m**
 - Flurstück 781: **16,5 m**
3. Die Schutzstreifengrenzen sind in der Örtlichkeit durch rote Pfähle und Warnschilder kenntlich zu machen, damit die Gefahrenbereiche zu erkennen sind.
4. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 9 auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781** dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahr-

- zeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **140,00 m ü. NN.** nicht überschreiten. Bei den Arbeiten im Schutzstreifen im Bereich des Masten Nr. 10 in Richtung des Masten Nr. 11 auf den **Flurstücken 553, 554, 779 und 781** dürfen nur Kräne, Bagger, Baugeräte, Kippfahrzeuge usw. eingesetzt werden, die folgende maximal zulässige Arbeitshöhe einschließlich Ausleger, Teleskoparm usw. von **131,00 m ü. NN.** nicht überschreiten.
5. Ausleger, Teleskoparm usw. sind elektrisch oder mechanisch so zu sichern, dass auch bei menschlichem Versagen die unter Punkt 4 genannten maximal zulässigen Höhen nicht überschritten werden können. Drahtseile sind durch Anbringen von Sicherheitsbügeln zu sichern, dass ein Hochschwingen der Drahtseile bei einem Seilriss nicht möglich ist.
 6. Gerüststangen und Arbeitsgeräte müssen so gesichert transportiert werden, dass ein Eindringen in den Gefährdungsbereich ausgeschlossen werden kann.
 7. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass jegliche weitere Annäherung (bei Überschreitung der zulässigen Arbeitshöhen) an die Freileitungen mit Lebensgefahr verbunden ist und lehnen daher die Haftung für sämtliche Schäden, die durch Annäherung entstehen könnten, hiermit ab. Die bauausführenden Firmen müssen wir für sämtliche Schäden haftbar machen, die an unseren Freileitungen entstehen könnten; ebenso für Schäden, die einem Dritten durch eine durch Annäherung defekt gewordene Freileitung zugefügt werden könnten.
 8. Jegliche Aufschüttungen und Abtragungen im Schutzstreifen, soweit sie nicht aus den uns eingereichten Antragsunterlagen hervorgehen, sind nicht gestattet.
 9. Die Anpflanzung von Bewuchs ist bis auf die Höhe von **10,00 m** über E.O.K gestattet.
 10. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit unserer Abteilung N-E-H-H, Telefon: (0 23 51) 56 75-2 2537 oder -2 22 52 rechtzeitig ein Termin für eine Streckenbegehung zu vereinbaren. Der Beginn der Arbeiten ist rechtzeitig bekannt zu geben.
 11. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die v. g. Bedingungen vom Bauherrn und den bauausführenden Firmen schriftlich anerkannt bei uns vorliegen.
 12. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten wird Hagen vereinbart.

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

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

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

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

4.2 FERNGASLEITUNGEN

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

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen, Wegen und Überfahrten darf eine Deckung von 1,0 m nicht unterschritten werden.
- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Versorgungsanlagen muss sichtbar und begehbar bleiben.

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

4.3 HOCHWASSERRISIKO

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



Abb. 1 Hochwasserrisiko

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

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

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

4.4 BAB 45, VERBANDSTARBE

Gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 ist die Errichtung von Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einem Abstand von 40 m zur Bunde-

sautobahn untersagt. In einer Entfernung von bis zu 100 m zur Bundesautobahn ist bei Baugenehmigungen die Zustimmung der Autobahn GmbH erforderlich.

Baugenehmigungen längs einer Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen gemäß § 25 StrWG NRW einer Zustimmung der Straßenbaubehörde.

4.5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

In den Randbereichen des Plangebiets, im Besonderen im Übergang zu den vorhandenen Bachläufen und Gräben, sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher geplant um eine Abgrenzung zu den benachbarten naturräumlichen Bereichen zu schaffen. Auch zu weiteren angrenzenden Grundstücken sollen Flächen für Anpflanzungen festgesetzt werden.

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

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

6 ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR

Das Plangebiet wird über die Straße Unterberchum an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Hierzu erfolgt der Ausbau des Verbindungsweges, der den Stellplatz des ehemaligen Sportplatzes an die Straße Unterberchum angeschlossen hat. Da diese durch die Autobahnbrücke der BAB 45 überspannt wird, wird die Erschließung als öffentlich-rechtlich gewidmete Straße geführt. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Verbandstraße / Unterberchum wird im Rahmen der Planungen gutachterlich untersucht.

Der geplante Ausbau der Erschließung umfasst eine 6,5 m breite Fahrbahn und einen einseitigen Fußweg mit 2 m Breite. Zu berücksichtigen ist die Kreuzung eines Bachlaufes sowie einer Ferngastrasse.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten und zu begrünen.

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsdienstleistungen werden die bestehenden Netze ausgebaut.

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser bietet sich der Anschluss an im Umfeld des Plangebiets vorhandene Kanalsysteme an. Hierbei ist z.T. die Kreuzung der Ferngasleitungen und eines Bachlaufes zu berücksichtigen.

Für das Regenwasser ergibt sich ggf. die Möglichkeit der gedrosselten Einleitung in die angrenzenden Bachläufe.

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

8 UMWELTBELANGE

8.1 ARTENSCHUTZ

Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz erstellt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die bauzeitlichen Störungen und baubedingten Individuenverlusten sowie Entwertungen der ökologischen Funktionen entgegenwirken.

8.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG, UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz müssen für den Eingriff Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Eine Eingriffsbilanzierung und die Planung von Ausgleichsmaßnahmen werden im noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) vorgenommen.

Im Umweltbericht werden die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar, der bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegt.

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

8.3 BODENSCHUTZ

Das Gebiet des Bebauungsplans ist nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert. Baugrund /-Altlastenuntersuchungen werden im Laufe des Verfahrens erstellt.

8.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Es wird zudem un-

tersucht, welchen Einfluss die durch das Plangebiet erzeugte Geräuschemissionen auf die Bestandsbebauung hat.

9 FLÄCHENBILANZ

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	17.844 m ²	100 %

10 GUTACHTEN

Folgende Gutachten werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Artenschutzprüfung, Stufe 1
- Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Bodenschutzgutachten
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten
- Verkehrsgutachterliche Überprüfung des Knotenpunktes Verbandstr./Unterberchum

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter