

## Bebauungsplan Nr. 102, Aufstellung „Untere Hauptstraße“

Fassung August 2012

### TEXTTEILE

- TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- TEIL 2 BEGRÜNDUNG
- TEIL 3 UMWELTBERICHT



umrandete Fläche = Bebauungsplanbereich

ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Kretschmann  
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		
1.	Aufstellungsbeschluss	17.11.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2009
3.	Umstellung des Planverfahrens auf das ordentliche Verfahren	09.09.2010
4.	Bekanntmachung der Verfahrensumstellung	08.06.2011
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	08.06.2011
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	16.06 – 01.07.2011
6.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	12.06.2012
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.06.2012
8.	Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB	28.06 – 30.07.2012
9.	Satzungsbeschluss	25.09.2012
10.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	03.10.2012
<b>BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT</b>		
Hemer, 25.09.2012		
gez. Judith Feldner Amtsleiter		
<b>AUSFERTIGUNG</b>		
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.09.2012 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		
Hemer, 25.09.2012		
gez. Michael Esken Der Bürgermeister		

# TEIL 1

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S.1509)
- I.4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW S. 271), in Kraft getreten am 04. Juni 2011, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **II. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL**

#### **Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- II.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

#### **Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) gem. § 4a BauNVO**

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Die in § 4 a Abs. 2 (2) zulässigen Schank und Speisewirtschaften sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die in § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 4 a Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die in § 6 Abs. 2 (3) zulässigen Schank und Speisewirtschaften sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die in § 6 Abs. 2 (6) zulässigen Gartenbaubetriebe sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 Abs. 2 (7) zulässigen Tankstellen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 Abs. 2 (8) zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## II.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

### **a.) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Für die besonderen Wohngebiete und für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,6** festgesetzt. Die GRZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

### **b.) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Für das besondere Wohngebiet westlich der „Hauptstraße“, mit Ausnahme des stadtnah abgegrenzten Bereichs, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit **(III)** und als Mindestmaß mit **(II)** Vollgeschossen festgesetzt.

Für das südliche, stadtnah abgegrenzte besondere Wohngebiet wird das Höchstmaß der Vollgeschosse mit **(IV)** festgesetzt.

Für die Mischgebiete zwischen „Hauptstraße“ und „Im Ohl“, mit Ausnahme des stadtnah abgegrenzten Bereichs, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit **(III)** Vollgeschossen festgesetzt.

Für das südliche, stadtnah abgegrenzte Mischgebiet wird das Höchstmaß der Vollgeschosse mit **(IV)** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß und als Mindest- und Höchstmaß festgelegt.

### **c.) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Für die besonderen Wohngebiete und für die Mischgebiete wird eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **1,6** festgesetzt. Die GFZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Für die Mischgebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für die GFZ von 1,2 vor. Nach § 17 Abs. 2 kann die Obergrenze des Absatzes 1 überschritten werden, wenn insbesondere städtebauliche Gründe dies erfordern. In den hier festgesetzten MI Gebieten soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die langfristig, zusammen mit der benachbarten Bebauung ein einheitliches, an einer stadtnahen Wohnbebauung orientiertes, Erscheinungsbild entstehen lässt.

## II.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

### **a.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **b.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In den ausgewiesenen MI Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen Carports und Stellplätze auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den ausgewiesenen WB Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den MI Gebieten und den WB Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

### **c.) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht über-

schreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**d.) Baulinien (§ 23 BauNVO)**

Gebäude und Gebäudeteile müssen auf der Baulinie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

II.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Die Straßenbegrenzungslinien sind im zeichnerischen Teil durch eine grüne Linie festgesetzt.

b) Die Straßenverkehrsflächen sind durch die grün dargestellten Straßenbegrenzungslinien und die flächig ockerfarbig angelegte Verkehrsfläche festgesetzt.

II.5 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Anlieger des Hemer Baches können das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Fläche in den angrenzenden Hemer Bach leiten. Dabei ist die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten und eine Einleitungsgenehmigung nach § 8 WHG zu beantragen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und der schon vor 1996 bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung in starkem Maße versiegelt. Eine flächige Versickerung vor Ort ist kaum möglich.

**Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.**

II.6 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Im nördlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Sie ist von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge und Ausfälle sind entsprechend zu ergänzen.

II.7 Sonstige Planzeichen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan in seinem zeichnerischen Teil die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Im zeichnerischen Teil sind Umgrenzungen der Flächen für besonderen Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB) festgesetzt. Es handelt sich um Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Mit der Umgrenzung entsprechend § 9 Abs. 5. Nr.3 und Abs.6 BauGB sind für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs.6 BauGB gekennzeichnet.

II.8 Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmschutz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der erheblichen Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Es ist ein Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen für sämtliche Bauteile zu führen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist.

Die strassenzugewandten Fassaden an der Straße „Im Ohl“ sind dem Lärmpegelbereich VI zugeordnet. Hier bieten bei Fensterflächenanteilen von ca. 40% für Wohnräume erst Fenster der Schallschutzklasse 5 einen ausreichenden Schallschutz.

Die Straßenzugewandten Fassaden an der „Hauptstraße“ sind dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet. Hier bieten bei Fensterflächenanteilen von ca. 40% für Wohnräume erst Fenster der Schallschutzklasse 3 einen ausreichenden Schallschutz.

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche ist der nachfolgenden Karte (Fassadenbelastung) aus dem Gutachten des TÜV Nord zu entnehmen. Für die unbebauten oder nicht bewerteten Grundstücke gelten die Lärmpegelbereiche des Nachbargrundstücks, bzw. der Nachbargrundstücke.



Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen Schalldämmmaßen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Farbe	Wohnräume erford. Schalldämmmaß		Büroräume <sup>5</sup> erford. Schalldämmmaß	
		Wand / Dach $R_{w'}^{erf}$ dB	Fenster <sup>7</sup> / Tür dB	Wand / Dach $R_{w'}^{erf}$ dB	Fenster <sup>5</sup> / Tür dB
I	-	35	25 (1)	30	25 (1)
II	hellgrün	35	25 (1)	30	25 (1)
III	dunkelgrün	40	30 (2)	35	25 (1)
IV	blau	45	35 (3)	40	30 (2)
V	rot	50	40 (4)	45	35 (3)
VI	violett	55	45 (5)	50	40 (4)

Im gesamten Plangebiet wird der Einbau von Schalldämmlüftern für Schlafräume, die zur Straße gelegen sind, vorgeschrieben.

**Anmerkung:**

Die Planung dient der Steuerung der zukünftigen Nutzungsentwicklung. In Verbindung mit der Planung werden bestehende Straßen nicht ausgebaut oder das Verkehrsaufkommen auf den Straßen relevant erhöht. Es bestehen daher keine Ansprüche der Eigentümer schutzbedürftiger Gebäude gegenüber der Kommune zur Durchführung der Finanzierung der o.g. Maßnahmen. Andererseits sind die Eigentümer bestehender Wohnhäuser auch nicht verpflichtet, diese Maßnahmen an der bestehenden Bebauung durchzuführen. Die festgesetzten Maßnahmen beschränken sich auf neu errichtete Gebäude im Plangebiet. Sie können darüber hinaus als Hinweise bei einer Sanierung bestehender Gebäude herangezogen werden.

### III. HINWEISE

#### 1.) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 2.) Lärmschutz

Zur Ermittlung der Lärmbelastung und der notwendigen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet hat die Stadt Hemer im Jahr 2010 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde 2010 vom TÜV NORD Systems GmbH erstellt. Die Festsetzung der Lärmschutzklassen hat die Ergebnisse des Gutachtens zur Grundlage. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

## 3.) Altlasten

Im Plangebiet wird beim Märkischen Kreis eine Altlastenverdachtsfläche, unter der Nummer 04 \ 101 geführt. Es handelt sich um die Fläche der Tankstelle, südlich der „Kantstraße“. Eine weitere Tankstelle, nördlich der „Kantstraße“, ist beim Märkischen Kreis nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

**TEIL 2**  
**BEGRÜNDUNG**

**ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

**1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass**

**2 Plangebiet**

- 2.1 Lage und Abgrenzung
- 2.2 Geltungsbereich
- 2.3 Größe

**3 Planungsvorgaben**

- 3.1 Landes- und Gebietsentwicklung
- 3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung
- 3.3 Planungsrecht
- 3.4 Umweltrecht

**4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

- 4.1 Bestehende Nutzungen
- 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

**5 Planung**

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Planung und planungsrechtliche Festsetzung
- 5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung
- 5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser
- 5.5 Hauptversorgungsleitungen
- 5.6 Grünordnung, ökologische Auswirkungen
- 5.7 Luftqualität
- 5.8 Immissionsschutz
- 5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5.10 Altlasten
- 5.11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

**6 Sonstige planungsrelevante Aspekte**

- 6.1 Städtebauliche Daten
- 6.2 Kosten
- 6.3 Bodenordnung
- 6.4 Umsetzung der Planung

**TEIL 3**  
**UMWELTBRICHT**

Siehe separate Anlage

## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Im Plangebiet ist ein voranschreitender Ladenleerstand und eine Umnutzung der Ladenlokale festzustellen. Der in den letzten 20 Jahren stattgefunden und z.Zt. noch stattfindende Wandel im kleinflächigen Einzelhandel, weg vom eigentümergeführten Geschäft hin zu Filialen, konnte in diesem Bereich der "Hauptstraße" nicht mitvollzogen werden. Statt der Filialen siedelten sich oftmals Imbissbuden und Vergnügungsstätten an. Ein weiterer Teil der aufgegebenen Ladenlokale wurde in Werkstätten oder Wohnungen umgewandelt oder steht leer. Z.Zt. (Mai 2012) sind entlang der "Hauptstraße" im Bebauungsplangebiet 9 Ladenleerstände zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von ca. 35%. Die beigefügte Karte (Realnutzung) gibt Aufschluss über die Erdgeschoßnutzung im Plangebiet.

Die räumliche Struktur des Einzelhandels in Hemer hat sich verändert. Stammen die eigentümergeführten Einzelhandelsgeschäfte im Plangebiet aus einer Zeit, in der in Hemer noch die beiden Einzelhandelsschwerpunkte Nieder- und Oberhemer existierten und die untere „Hauptstraße“ diese beiden Schwerpunkte verband, so hat sich der Einzelhandel im Laufe der Zeit auf die Kernstadt konzentriert. Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer von 2012 dargestellte zentrale Versorgungsbereich, der im Wesentlichen den Einzelhandel in Hemer schützen und stärken soll und die Versorgungsfunktion des Stadtkerns durch die Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen mit der zugehörigen Attraktivität für Besucher und Kunden, sicher stellt, erfasst die untere „Hauptstraße“ nicht.

Statt der Nachnutzung der aufgegebenen Ladenlokale durch Einzelhandel herrscht steigender Ansiedlungsdruck auf die untere „Hauptstraße“ von Schnellrestaurants und Vergnügungsstätten, die Geldspielautomaten betreiben oder Sportwetten anbieten.

Es ist damit zu rechnen, dass sich im Bereich der unteren „Hauptstraße“ weitere einschlägige Vergnügungsstätten ansiedeln wollen, die den Stadtentwicklungszielen, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im südlichen Abschnitt der „Hauptstraße“ (südlich der Kreuzung „Hauptstraße“ / „Parkstraße“) und der Mischgebietsnutzung, insbesondere dem Wohnen in diesem nördlichen Teil, entgegenstehen. Vergnügungsstätten stehen den städtebaulichen Zielsetzungen entgegen. Sie sollen daher durch diesen Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Weitere wesentliche Veränderungen erfuhr das Plangebiet durch die Verlegung der Hauptverkehrsverbindung von der „Hauptstraße“ auf die Straße „Im Ohl“, sowie die spätere Verkehrsberuhigung auf der „Hauptstraße“ und die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit.

Sowohl der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, als auch der Wandel bei den eigentümergeführten Geschäften zeigt, dass der Bereich der unteren „Hauptstraße“ seine Funktion geändert hat. Spielstätten und Schnellimbisse lösten den Einzelhandel ab. In den Mischgebieten zwischen den Straßen „Im Ohl“ und „Hauptstraße“ konnte sich neben dem Wohnen eine gewerbliche Nutzung (weiter-) entwickeln, die von nicht störenden Gewerbebetrieben und Freiberuflern geprägt ist.

Im Plangebiet hat sich die Wohnnutzung etabliert. Die Lage in Innenstadtnähe und damit in der Nähe zu allen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bietet der Nutzung Wohnen die Voraussetzungen. Die Schulen Parkstraße, Real- und Hauptschule, sowie das Friedrich-Leopold-Woeste Gymnasium befinden sich nahegelegenen westlich, bzw. südwestlich und sind fußläufig erreichbar. Östlich, an dem Knoten "Im Ohl"/"Kantstraße", befindet sich eine Grundschule. Das Plangebiet ist nicht nur fußläufig und durch die Hauptver-

kehrsstrassen mit den Verkehrswegen für den Individualverkehr, sondern auch durch den ÖPNV gut erschlossen. Im Plangebiet gelegen ist die ÖPNV Haltestelle "Breddestraße". Der westlich gelegene zentrale Omnibusbahnhof ist fußläufig erreichbar. Die Verlagerung des Hauptverkehrs auf die parallel verlaufende Straße „Im Ohl“, die Verkehrsberuhigung und die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 Km/h steigerten den Wohnwert der Anliegergrundstücke der „Hauptstraße“.

Städtebaulich soll der Eignung des Plangebiets für die Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan soll die Wohnnutzung gestärkt werden. Das Wohnen störende Nutzungen sollen zurückgedrängt werden.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet ist nördlich des Stadtkerns an den Straßen „Hauptstraße“, mit der westlichen Bebauung zwischen „Parkstraße“ und „Breddestraße“ und der Straße „Im Ohl“, mit der Bebauung zwischen „Hauptstraße“ und „Im Ohl“ gelegen. Die südliche Begrenzung stellt die „Bräuckerstraße“, bzw. die „Parkstraße“ dar, nördlich wird das Plangebiet durch die Einmündung der „Hauptstraße“ in die Straße „Im Ohl“ begrenzt. Die östliche Straßenseite der Straße „Im Ohl“ liegt nicht im Bebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann im Detail der Planzeichnung entnommen werden.

### **2.2 Geltungsbereich**

Bei dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst der Geltungsbereich den gesamten Bebauungsplanbereich.

### **2.3 Größe**

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt ca. 24.000 m<sup>2</sup>.

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Landes- und Gebietsentwicklung**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) / Regionalplan von 2001 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, stellt für den Änderungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die im Änderungsbereich verlaufende „Hauptstraße“ wird als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz ist die landesplanerische Anpassung erfolgt.

### **3.2 Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich zwischen der „Hauptstraße“ und „Im Ohl“ als gemischte Baufläche dar. Der Bereich westlich der „Hauptstraße“ ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Planbereich westlich der „Hauptstraße“ stellt der FNP eine Fläche mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (hohe Bebauungsdichte, zentrale Einrichtung) dar. Im BPlan wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt, die eine hohe Bebauungsdichte entsprechend des Bestandes ermöglicht. Für die Mischgebiete wird die Obergrenze für die GFZ von 1,2 überschritten, wenn städtebauliche Gründe dies ermöglichen. In den hier festgesetzten MI Gebieten soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die langfristig, zusammen mit der benachbarten Bebauung ein einheitliches, an einer stadtnahen Wohnbebauung orientiertes, Erscheinungsbild entstehen lässt.

Der ursprünglich im Plangebiet stark verbreitete Einzelhandel wurde und wird von anderen Nutzungen verdrängt. Folglich wird der Einzelhandel im Plangebiet vom Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer nicht berücksichtigt.

Der BPlan ist aus dem FNP entwickelt.

### 3.3 Planungsrecht

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Vorhaben wurden bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Alle bereits genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung der Planung besteht eine Veränderungssperre.

### 3.4 Umweltrecht

Für die Stadt Hemer besteht kein Landschaftsplan. Die bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind per Verordnung festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sind keine gesetzlich geschützten Biotopie vorhanden. Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht, der das Umweltrecht ausführlich darstellt.

#### Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf welche die Durchführung des Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung erheblicher Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichts regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Gemäß § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hat die zuständige Behörde festzustellen, ob nach den §§ 3 b bis f für das geplante Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Der Gesetzgeber unterscheidet Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und Vorhaben, bei denen eine förmliche UVP nur durchzuführen ist, wenn eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Für beide Kategorien sind Schwellenwerte festgelegt, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind.

Nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ Nr. 18.8 unterliegt das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Nach § 17 UVPG entfällt eine Vorprüfung im Einzelfall, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung – wie im vorliegenden Fall – durchgeführt wird. Die Umweltprüfung ist Gegenstand des gesondert erstellten Umweltberichts, der Teil 3 dieser Begründung ist.

Umweltbelange werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht berührt. Wesentliche Veränderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht zugelassen. Daher ist ein Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen nicht erforderlich. Eine städtebauliche Eingriffsregelung ist nicht notwendig.

#### **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 bestehende Nutzungen**

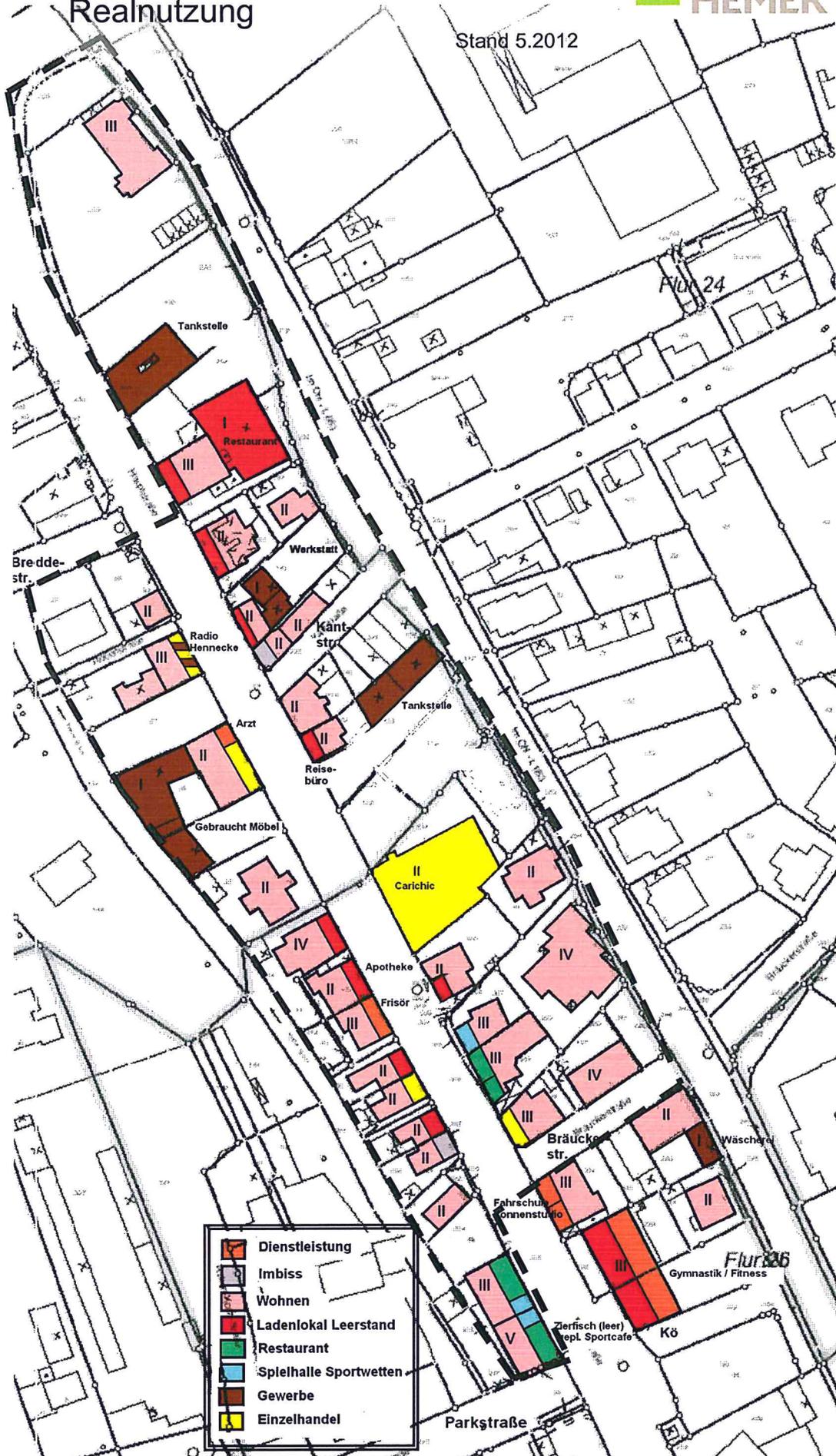
Der Planbereich grenzt nördlich an die Kernstadt an. Es ist eine typische Mischgebietsnutzung vorhanden, die sich aus dem ehemals vermehrt vorhandenen eigentümergeprägten Einzelhandel hin zu Dienstleistung und freiberuflichem Gewerbe entwickelt hat. Insbesondere im Bereich der „Hauptstraße“ befinden sich in den Obergeschossen der Gebäude Wohnungen. Im Bereich der Straße „Im Ohl“ befinden sich auch Betriebsgebäude ohne Wohnnutzung. Im Erdgeschoss der Gebäude im Baugebiet finden sich neben der Wohnnutzung die unterschiedlichsten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Zum Teil wurden auch Ladenlokale wieder in Wohnungen umgebaut.

Die nachfolgende Karte zeigt die Erdgeschossnutzung und die Geschosshöhe der Gebäude im Plangebiet.

# BPlan 102 „Untere Hauptstraße“ Realnutzung



Stand 5.2012



## 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumliche Gegebenheiten sind innerhalb des Planbereichs nicht vorhanden.

## 5 Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht in der städtebaulichen Regelung des drohenden, bzw. vorhandenen Leerstandes von Ladenlokalen und Einzelhandelsflächen. Das Nebeneinander der verschiedenen vorhandenen Nutzungen wird geordnet. Für Grundstückseigentümer ergibt sich so eine Planungssicherheit, die auch eine Sicherheit für die künftigen Investitionen darstellt. Durch die deutliche Priorisierung der Wohnnutzung und der durch den BPlan vermittelten Investitionssicherheit in die Wohnbebauung sollen langfristig die Bedingungen für die Wohnnutzung verbessert werden. Eine wirtschaftliche Aufwertung der Wohnimmobilien, auch durch höhere Grundstückspreise ist bezweckt. In der Folge ist mit Investitionen der Eigentümer in ihre Wohnimmobilien zu rechnen, wodurch wiederum eine Erhöhung des Wohnwerts erreicht wird. Erforderlich wird daher auch die Regulierung des hohen Ansiedlungsdruckes von Vergnügungsstätten, die eine gegensätzliche Entwicklung auslösen können (Trading down).

Für die Nutzung Wohnen bestehen bereits jetzt gute Voraussetzungen. Diese Nutzung soll weiter gefördert werden. Nutzungen, die der Wohnnutzung schaden, sollen zurückgedrängt werden. Auch in den Mischgebieten wird die Wohnnutzung priorisiert. Insbesondere entlang der „Hauptstraße“ soll ein einheitliches, an einer stadtnahen Wohnbebauung orientiertes, Erscheinungsbild entstehen. Es soll deutlich werden, dass man sich in der Nähe des Stadtkerns befindet.

Entlang des Baches wird ein Uferbereich von 3 m von Bebauung im Hinblick auf einen künftigen Erholungsbereich freigehalten. Z.Z. ist der Bereich vielfach bebaut. Die bestehende Bebauung genießt Bestandschutz.

### 5.2 Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

Ein Hauptanliegen dieses Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung im Bebauungsplangebiet. Aufgrund der beschriebenen Standortfaktoren wie Stadtnähe und verkehrliche und soziale Infrastruktur, sowie der teilw. schon stattfindenden Entwicklung, wird die Nutzung Wohnen priorisiert. Nutzungen, die das Wohnen stören, werden zurückgedrängt. Art der baulichen Nutzung ist daher das besondere Wohngebiet (**WB**) und in dem überwiegend durch Gewerbe dominierten östlichen Plangebietsteil das Mischgebiet (**MI**). Im WB und MI Gebiet sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der besondere städtebauliche Grund für den Ausschluss der Vergnügungsstätten ist der störende Einfluss auf die Wohnnutzung. Spielhallen sind oft Auslöser und beteiligt am trading-down-Effekt, der einhergeht mit dem Wertverlust der Wohnimmobilien und einer Verschlechterung der Wohnqualität durch das Nachlassen der Investitionen.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird in den Baugebieten mit 0,6 festgesetzt. Sie entspricht, ebenso wie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (variiert je nach Baufenster zwischen **II** und **IV**) der vorhandenen Bebauung. Das Erscheinungsbild der Bebauung soll sich nicht verändern.

Um eine der Wohnnutzung gerecht werdende verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wird eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) im WB und MI Gebieten mit 1,6 festgesetzt. Die für Mischgebiete vorgesehene Obergrenze für die GFZ von 1,2 wird hier aus städtebaulichen Gründen überschritten. Eine Bebauung mit innerstädtischem Charakter, entsprechend dem gegenüberliegenden Wohngebiet, soll ermöglicht werden.

Baugrenzen und Baulinien bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche. Eine dem stadtnahen Wohnen angemessene Bebauung soll erreicht werden. Durch die Festsetzung der Baulinien wird der Straßenraum gegliedert. Nischen und Lücken, die die Bebauung auflockern würden, werden nicht zugelassen. Es soll eine durchgehende Fassadenfront entstehen, die auch den Straßenraum fasst und erkennbar macht, dass diese Baugebiete in ihrem Charakter bereits eine enge räumliche Verbindung zur Kernstadt aufweisen.

Im nördlichen Planbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist bereits vorhanden. Einerseits gliedert sie den nördlich angrenzenden Verkehrsknoten, andererseits kennzeichnet sie, in Verbindung mit den auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Hauptstraße“ befindlichen Parkplätzen, den Eingangsbereich ins Baugebiet.

Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bilden die Voraussetzungen zur Festsetzung der Wohnnutzung und sind eine notwendige Maßnahme zur Erhöhung der Wohnqualität. Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionswerte wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Diese bilden die Grundlage für die Entwicklung der Schallschutzklassen. Diese beschreiben die Schutzmaßnahmen und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Hauptverkehrsstrassen „Hauptstraße“ und „Im Ohl“ (L 683), die im Norden des Plangebiets zusammenlaufen. Die beiden parallel, von Nord nach Süd verlaufenden Straßen werden durch die „Kantstraße“ und die „Bräuckerstraße“ verbunden.

Das Straßennetz innerhalb des Plangebiets ist, insbesondere mit der Landesstrasse „Im Ohl“ als Hauptverkehrsstrasse, zur Erreichung auch überörtlicher Ziele ausgelegt. Bei dieser weitaus intensiveren Nutzung ist die Gebietserschließung durch die Hauptverkehrsstrassen gegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass das umgebende Straßennetz den Quell- und Zielverkehr aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Durch den geplanten Austausch von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung durch Wohnen wird das Verkehrsaufkommen eher reduziert, da Verkehrsziele wegfallen. Mit einer verkehrsrelevanten Zahl von neuen Wohnungen, die eine zusätzliche Verkehrsquelle darstellen könnten, ist nicht zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die ÖPNV Haltestelle „Breddestraße“. Erschlossen wird das Plangebiet von den nachfolgenden Buslinien:

- Regionalbus 1, Hagen, Hohenlimburg – Menden, Hönnenerth
- Stadtbus 2, Apricke/Riemke – Landhausen Sander
- Stadtbus 13, Hemer ZOB – Iserlohn, Quellengrund
- Stadtbus 220, Ösestraße – Wöste Gymnasium.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das gesamte Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser kann grundsätzlich über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Hauptversorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen und müssen somit nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet wird bereits intensiv baulich genutzt. Es ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungen im Mischsystem entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und der schon vor 1996 bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung in starkem Maße versiegelt. Eine flächige Versickerung vor Ort ist kaum möglich.

Anlieger des Hemer Baches können das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Fläche in den angrenzenden Hemer Bach leiten. Dabei ist die Abwassersatzung der Stadt Hemer zu beachten und eine Einleitungsgenehmigung nach § 7 WHG zu beantragen.

#### Abfall

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung ist nach dem seit Oktober 1996 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) geregelt. Der Abfall wird in der für die Stadt Hemer geltenden Weise gesammelt und entsorgt.

#### 5.5 Hauptversorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Hauptversorgungsanlagen, die planungsrechtlich gesichert werden müssen.

#### 5.6 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Die gewachsene dichte Bebauung und ein hoher Versiegelungsgrad führten zum Rückgang von Grünflächen und Bewuchs. Eine Grünordnung ist nicht mehr erkennbar. Die Planungen, die den Bestand festschreiben, haben auf die Grünordnung keinen Einfluss. Die ökologischen Auswirkungen werden im Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, umfangreich beschrieben.

## 5.7 Luftqualität

Zur Ermittlung der Luftqualität in Hemer mit Flechten als Bioindikatoren wurde 1990 von der Stadt Hemer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde vom Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungs-Verein e.V. erstellt. Die Ermittlung der Luftqualität erfolgte anhand von Flechten als Bioindikatoren zuletzt 1990, wobei für den Bereich der Unteren „Hauptstraße“ ein Index von 1,1 ermittelt wird. Dieser Wert wird als lufthygienischer Vorsorgewert definiert. Das Gutachten rät dazu mit geeigneten Maßnahmen – insbesondere Förderung des öffentlichen Verkehrs, Bepflanzungen und Begrünungen, dezentralen Energieverbundsystemen u.ä. – die Luftqualität zumindest auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Es werden auch passive Maßnahmen vorgeschlagen, die zwar nicht die Emissionen mindern, aber zur Senkung der Immissionsbelastung beitragen können. Hierzu gehören die Förderung der Durchgrünung im Innenstadtbereich und in den Gewerbegebieten und die Erhaltung von Durchlüftungsbahnen. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

Die versiegelten Flächen tragen, wie jetzt auch, zur Erhöhung der Temperatur im Plangebiet bei. Es handelt sich um ein lokales Phänomen, welches auf die großklimatischen Verhältnisse keinen nennenswerten Einfluss hat.

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung entlang eines Verkehrsweges. Kaltluftschneisen und Berg – Tal Windsysteme wurden bei der Entstehung der Gebäude nicht beachtet. Der BPlan setzt den baulichen Bestand nun fest.

Die Verkehrsbelastungen auf den Durchgangsstrassen „Im Ohl“ und „Hauptstraße“ ändern sich durch die Planung nicht, da diese Straßen stark überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen und die Luftqualität durch Abgase und Staub maßgeblich beeinflussen.

## 5.8 Immissionsschutz

Das Gutachten des TÜV Nord, Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet 102 „Untere Hauptstraße“ der Stadt Hemer, 2010, gibt die Beurteilung der Immissionen durch Verkehrslärm vor.

Danach ist an den strassenzugewandten Fassaden der Häuser an der Straße **„Im Ohl“** tagsüber ein Beurteilungspegel von 74 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) zu erwarten. Diese Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) / 50 dB(A) (tags/nachts) sowohl tags als auch nachts um maximal 14 dB(A). Die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden maximal um 10 dB(A) überschritten.

An den Strassenzugewandten Fassaden der Häuser an der **„Hauptstraße“** sind tagsüber Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) und nachts Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) zu erwarten. Diese Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) / 50 dB(A) (tags/nachts) sowohl tags als auch nachts um maximal 7 dB(A). Die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden maximal um 3 dB(A) überschritten.

Die ermittelten Beurteilungspegel für die westliche Straßenseite der **„Hauptstraße“** überschreiten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein besonderes Wohngebiet von 60 dB(A) / 45 dB(A) (tags/nachts) sowohl tags um maximal 7 dB(A) als auch nachts um maximal 12 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für ein besonderes Wohngebiet nicht aufgeführt. Aufgrund der Nutzung wird in diesem Fall die Einstufung als Mischgebiet gewählt. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV maximal um 3 dB(A) überschritten.

Gemäß der „Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen; hier: Norm DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe Nov. 1989 (vom 6.11.1990 – Az.5-7115/342)“ sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 5.5 der Norm DIN 4109) gleich oder höher ist als:

56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien

61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen

66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen.

In der Norm DIN 4109 sind die Grundlagen zur Beurteilung des erforderlichen Bauschall-dämmmaßes festgelegt. Danach ist der Außenlärmpegel zur Tageszeit zu ermitteln. Eine Regelung für die Nachtzeit ist nicht vorgesehen. Insofern beziehen sich erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz für das besondere Wohngebiet westlich der „Hauptstraße“ auf die Tagzeiten gemäß DIN 4109 und die Orientierungswerte für die Tagzeit auf DIN 18005.

Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionswerte in Bezug auf die Wohnnutzung wurden 6 Lärmpegelbereiche gebildet (s. Karte Seite 7 TÜV Nord). Bezogen auf diese Bereiche werden die erforderlichen Schalldämmmaße ermittelt und den Schallschutzklassen zugeordnet. Im Plangebiet wird für jeden Lärmpegelbereich eine entsprechende Schallschutzklasse, sowohl für Wohn- als auch für Büroräume, festgesetzt:

Für Lärmpegelbereich I	wird die Schallschutzklasse 1
für II	die Schallschutzklasse 2
für III	die Schallschutzklasse 3
für IV	die Schallschutzklasse 4
für V	die Schallschutzklasse 5 festgesetzt.

Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

## 5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechts ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind das Klima schützende Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Diese Ansatzpunkte werden im Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, näher beschrieben. Da es sich hier aber um einen Bebauungsplan handelt, der hauptsächlich die Nutzung im Bestand regelt und nur sehr geringe Spielräume zur Veränderung der Bebauung zulässt, ist die Möglichkeit zur Einflussnahme auf Klimaschutz und Klimaanpassung entsprechend gering.

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Hemer (Wuppertalinstitut für Klima, Umwelt, Energie GmbH und BET Aachen, März 2012) werden die Handlungsfelder Energie und Verkehr definiert. Relevant für den vorliegenden BPlan ist das Handlungsfeld Verkehr. Dieses zielt insbesondere auf die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes, bzw. auf den Modal Split ab. Es ist das Ziel durch Vermeidung von Individualverkehr CO<sup>2</sup> einzusparen.

Der Planbereich liegt innenstadtnah. Alle zentralen Einrichtungen sind, ebenso wie die Schulen aller Schulformen fußläufig erreichbar. Am Rand des Plangebiets befindet sich der ZOB. Innerhalb des Plangebiets liegt die ÖPNV Haltestelle „Breddestraße“. Sie wird von einer Regionalbuslinie und drei Stadtlinien angefahren. Die „Hauptstraße“ ist eine Strecke des Radverkehrsnetzes. Verkehrsmittel des Umweltverbundes finden somit Berücksichtigung.

Durch den geplanten Austausch von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung durch Wohnen wird das Verkehrsaufkommen reduziert, da Verkehrsziele wegfallen. Mit einer verkehrsrelevanten Zahl von neuen Wohnungen, die eine zusätzliche Verkehrsquelle darstellen könnten, ist nicht zu rechnen.

Das Klimaschutzkonzept kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

#### 5.10 Altlasten

Im Plangebiet wird beim Märkischen Kreis eine Altlastenverdachtsfläche, unter der Nummer 04 \ 101 geführt. Es handelt sich um die Fläche der Tankstelle, südlich der „Kantstraße“.

Eine weitere Tankstelle, nördlich der „Kantstraße“, ist beim Märkischen Kreis nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Vormalige, evtl. gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets, die zu Altlasten hätten führen können, oder Auf-, bzw. Anschüttungen mit evtl. belastetem Material sind nicht bekannt. In den vergangenen Jahren seit der Bebauung wurde über Altlasten nichts bekannt.

Im Bebauungsplan sind deshalb, mit Ausnahme der o.g. Tankstellenfläche, keine belasteten Flächen zu kennzeichnen und auch kein Vermerk hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen einzutragen.

#### 5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal (Haus „Im Ohl 77“). Das Gebäude wurde am 18.07.1991 in die Denkmalliste der Stadt Hemer eingetragen und unterliegt damit den Regelungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz). Weitere baudenkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Sollten aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren.

## 6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

### 6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen gliedern sich wie folgt:

Nutzungen	Anteil (m <sup>2</sup> )
Wohngebiet (WB)	ca. 6.200 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	ca. 12.300 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.200 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 24.000 m<sup>2</sup></b>

### 6.2 Kosten

Die Erschließung ist, soweit sie Kosten für die Stadt verursacht, abgeschlossen. Durch die Planung entstehen der Stadt - außer den Personalkosten und den Veröffentlichungskosten - keine neuen Kosten.

### 6.3 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes muss kein Grunderwerb mehr getätigt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.4 Umsetzung der Planung

Die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und insbesondere die Festsetzung der Nutzungen sind sofort wirksam und bieten die Voraussetzung für die geplante Entwicklung. Da viele Nutzungen Bestandschutz genießen, wird die Umsetzung der Planung in einem langwierigen, fließenden Prozess geschehen.

Hemer, August 2012

21 26 04 / 102, Neuaufstellung - 611 -



Judith Feldner  
stellvertretende Amtsleiterin