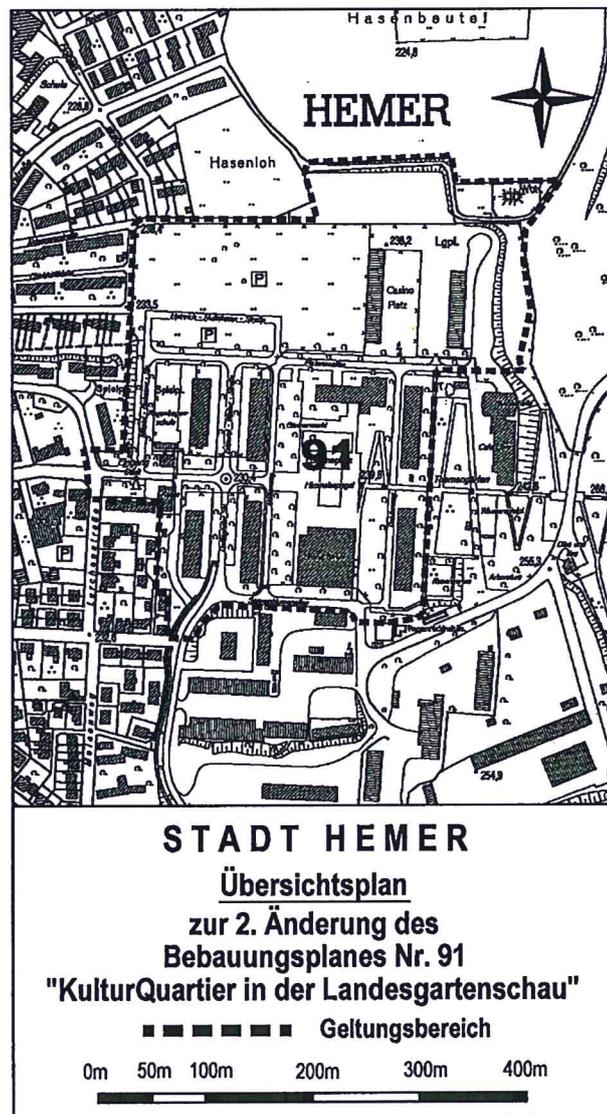


## Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Januar 2011



ohne Maßstab

Bearbeiterin: Judith Feldner  
 Amt für Planen, Bauen und Verkehr

<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		
1.	Aufstellungsbeschluss	29.06.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.07.2010
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	30.11.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	08.12.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	16.12.2010 - 03.01.2011
6.	Satzungsbeschluss	29.03.2011
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	06.04.2011

**BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT**  
Hemer, 11.04.2011

  
s. Amtleiter

**AUSFERTIGUNG**  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 29.03.2011 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, 07.04.2011

  
Der Bürgermeister

## **Begründung**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Inhalt:

1. Darstellung der Sachlage und Planungsmotiv
2. Lage des Plangänderungsgebietes
3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung
4. Inhalt der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbelange
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Kosten

## 1. Darstellung der Sachlage und Planungsmotiv

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ soll die Anwendung der „Satzung über Werbeanlagen im Bereich des Kultur- und GewerbeQuartiers der Stadt Hemer gem. § 86 Abs.1 BauO NRW vom 14. Dezember 2010“ ermöglichen. Auf diese Weise soll für das Gebiet ein abgestimmtes Konzept zur Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen gelten.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich. Insgesamt bleibt die beabsichtigte Nutzung erhalten. Da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 2. Lage des Planänderungsgebietes

Das Plangebiet liegt am Rand des östlichen Stadtgebietes an der neuen Deilinghofer Straße und bildet Teile des ehemaligen Landesgartenschau Geländes. Bis 2007 gehörte es zum Bereich der Blücher-Kaserne. Die Bebauungsplanänderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 mit einer Größe von ca. 14 ha.

## 3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

Das Gebiet wurde bis Oktober 2010 durch die Landesgartenschau genutzt. Große Teile des Geländes bleiben weiterhin der eintrittspflichtigen Nutzung als Park unterworfen. Weiterhin beginnen Nachfolgenutzungskonzepte, in den bestehenden Gebäuden Nutzungen unterzubringen. Die Multifunktionshalle bleibt bestehen, die Gebäude können als eingeschränktes Gewerbe genutzt werden.

Der für den Bebauungsplan Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ geltende Umweltbericht, die FFH-Vorprüfung und die erstellten Gutachten und Konzepte gelten auch für den Änderungsbereich.

## 4. Inhalt der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt und werden durch eine neue textliche Festsetzung ergänzt:

### Hinweis

*Die „Satzung über Werbeanlagen im Bereich des Kultur- und GewerbeQuartiers der Stadt Hemer gem. § 86 Abs.1 BauO NRW vom 14. Dezember 2010“ in der jeweils geltenden Fassung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.*

Das „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ zeichnet sich durch mehrere große Gebäude aus, die neben der Belegung durch einen großen Nutzer Platz für vielfältige einzelne Nutzungseinheiten bieten können. Diese Betriebe haben ein großes Interesse, die Auffindbarkeit ihrer Geschäftsräume zu verbessern. Die Stadt Hemer unterstützt dieses Ansinnen. Durch diese Gestaltungssatzung wird die Unübersichtlichkeit durch viele verschiedenartige Werbeanlagen ausgeschlossen und eine Übersichtlichkeit und damit auch eine Besucherführungsfunktion gewährleistet. Der Eingang zum „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ bildet gleichzeitig das Entree in das Gartenschauviertel und ist somit imagebildend. Die Regelung der Werbeanlagen an dieser Stelle ist daher besonders sinnvoll.

Ziel dieser Satzung ist es, zum Einen die Wegweisung zu den Betrieben und Dienstleistern zu gewährleisten, zum Anderen das Erscheinungsbild im Eingangsbereich zur Kernstadt zu regeln.

Die Aufstellung einer Werbesatzung ist zur Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Ortsbildes eine bewährte und in anderen Gemeinden sehr erfolgreich durchgeführte Maßnahme. Werbeanlagen verändern das Erscheinungsbild des Quartiers. Durch sie kann eine städtebauliche Situation gestützt oder gestört werden. Die Satzung soll insgesamt genug Spielraum für die Kreativität und Freiheit für die Gewerbetreibenden schaffen, aber auch das Erscheinungsbild des Quartiers schützen. Durch die Satzung wird ein Zulässigkeitsrahmen abgesteckt, der zwar einerseits die Gewerbetreibenden einschränkt, diese jedoch andererseits von der dadurch steigenden Attraktivität des Quartiers insgesamt profitieren lässt.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Ostenschlahstraße und die Deilinghofer Straße vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ bzw. im Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ geregelt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird keine Änderung in der verkehrlichen Erschließung vorgenommen.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet und wird von der 2. Änderung nicht berührt.

#### 7. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch Änderung der Festsetzungen nicht berührt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Da das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### 8. Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“ werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt.

#### 9. Altlasten

Durch den Bebauungsplan Nr. 91 und die Änderung können neue bauliche Anlagen in Form der Werbeanlagen entstehen. Bei eventuellen Baumaßnahmen ist daher auf Altlasten und geologische Besonderheiten zu achten (zu beachten auch die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 91).

Vom Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr wurde in 2007 ein Bericht zur Erfassung und Erstbewertung der Altlastenverdachtsflächen in der gesamten Blücher-Kaserne gefertigt. Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Altlastverdachtsflächensituation ist nur der Pfad Boden-Grundwasser bewertet worden. Da an keiner der in Augenschein genommenen Flächen-/Objekte eine tiefergehende schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG festzustellen

len ist, kann eine akute Gefahr für höhere Schutzgüter bezüglich Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden. Der Bericht ist insgesamt bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

Aufgrund der sensiblen Karsthydrologie sind Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen gegenüber der hohen Grundwasserschmutzempfindlichkeit während der Baumaßnahmen und danach einzuhalten. Stoffeinträge durch das Oberflächenwasser sind zu vermeiden.

#### 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler werden im Planbereich nicht berührt. Sollten trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, gelten die Hinweise im Bebauungsplan Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“.

#### 11. Kosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten stehen im Haushalt bereit. Die Kosten für die übergeordneten Wegweiser werden durch die Stadt Hemer übernommen.

Hemer, im Januar 2011  
61 26 04 / 91 2. Änderung - 611 -



Werner Fingerhut  
Amtsleiter