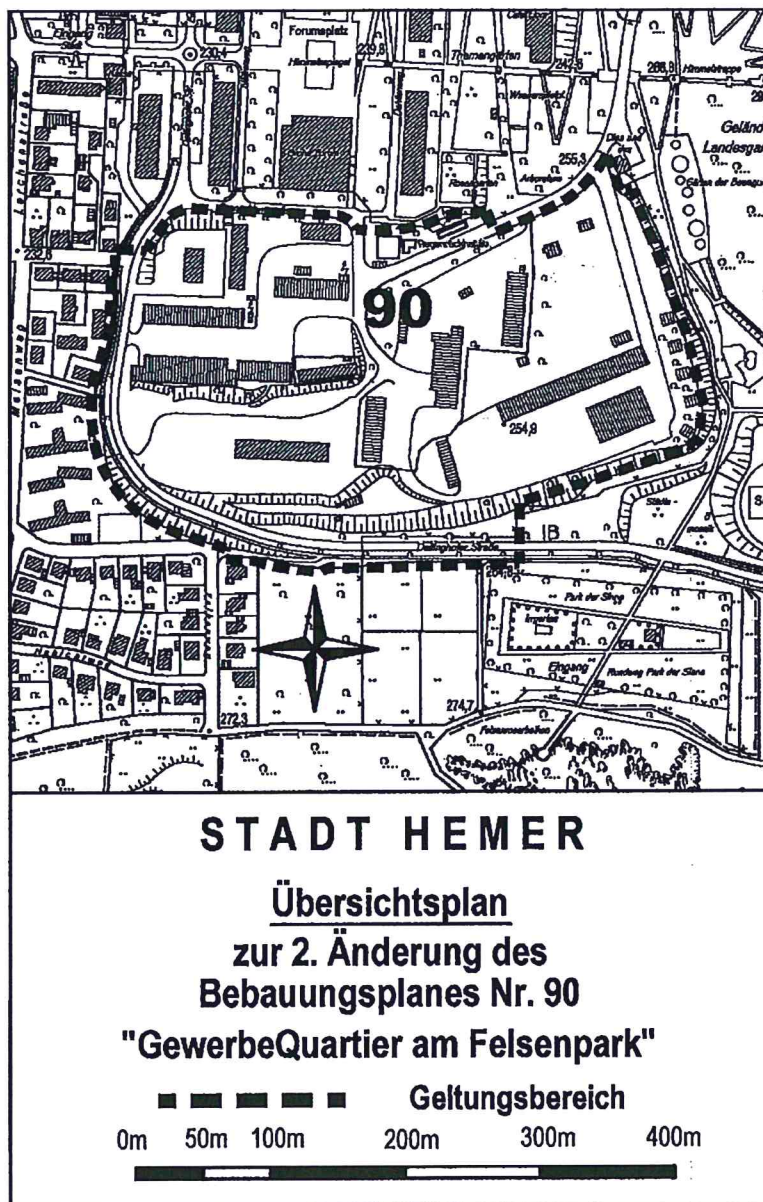


Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Januar 2011



ohne Maßstab

Bearbeiterin: Judith Feldner
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
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	16.012.2010 - 03.01.2011
6.	Satzungsbeschluss	29.03.2011
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	06.04.2011

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, 11.04.2011


st. Amtsleiter

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. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“
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. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ 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 als Gewerbegebiet 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. Bis 2007 gehörte es zum Bereich der Blücher-Kaserne. Die Bebauungsplanänderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 mit einer Größe von ca. 10,9 ha. Die angegebene Größe des Plangebietes beinhaltet ein ca. 9,4 ha großes Gewerbegebiet.

3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

Das Gebiet wird gewerblich genutzt. Geprägt durch die militärische Nutzung haben sich bereits einige Betriebe in den alten Kasernenhallen niedergelassen. In dem seit dem 04.02.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ wird die Nutzung durch die Gewerbebetriebe geregelt. Über Lärmkontingente und Zonierungen wird ein abgestuftes Gewerbegebiet entwickelt, dass auch mit den umgebenen Nutzungen in Einklang steht.

Der für den Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ 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. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ 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 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ ist aufgrund seiner Entstehung unübersichtlich verkehrlich erschlossen. Insbesondere die teilweise rückwärtige Erschließung und die teilweise Erschließung durch Stichstraßen erschwert Besuchern und Kunden das Auffinden der entsprechenden Betriebe und Dienstleister. Diese Betriebe haben ein großes Interesse die Auffindbarkeit ihrer Geschäftsräume zu verbessern.

In der Aufstellung großformatiger Werbeanlagen sehen die Betriebe die geeignete Maßnahme um ihre Auffindbarkeit 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 östliche Eingang zum „GewerbeQuartier am Felsenpark“ bildet zudem einen

Eingangsbereich in die Kernstadt 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 Deilinghofer Straße vorhanden und 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. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt.

9. Altlasten

Durch den Bebauungsplan Nr. 90 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. 90).

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 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 Grundwasserschmutzungsempfindlichkeit während der Baumaßnahmen und danach einzuhalten. Stoffeinträge durch das Oberflächenwasser sind zu vermeiden.

Als Voraussetzung für den Straßenbau der Deilinghofer Straße sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden, die auch angrenzende Bereiche mitbetrachten. Das Bodengutachten ist bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

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. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“.

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 / 90 2. Änderung - 611 -



Werner Fingerhut
Amtsleiter