

BEGRÜNDUNG

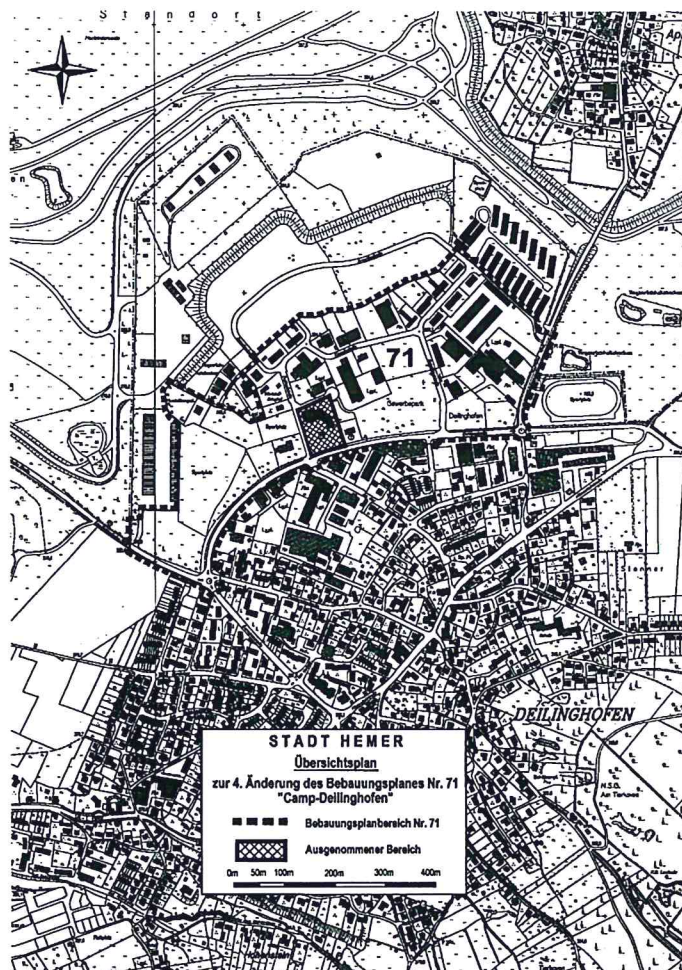
Bebauungsplan Nr. 71, 4. Änderung „Camp Deilinghofen“

Fassung Januar 2011

TEXTTEILE

TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 BEGRÜNDUNG



schraffierte Fläche = ausgenommener Bereich, ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Kretschmann
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	29.06.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.12.2010
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	30.11.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	08.12.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	22.12.2010 bis 12.01.2011
6.	Satzungsbeschluss	29.03.2011
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	06.04.2011

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

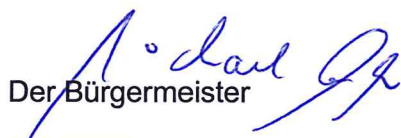
Hemer, 11.04.2011


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, 28.04.2011


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 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) 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)
- 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. Juni 2008 (GV. NRW S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008, 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)

Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

2. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze für öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nutzungsarten, die in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art (nach § 8 Abs. 2, Satz 1 BauNVO) in den festgesetzten Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

TEIL 2 <u>BEGRÜNDUNG</u>

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass
- 2 Planänderungsgebiet
- 3 vorhandene Nutzung
- 4 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele
- 5 Inhalt des Bebauungsplans
6. Verkehrliche Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Umweltbelange
- 9 Immissionsschutz
- 10 Altlasten
- 11 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 12 Bodenordnenden Maßnahmen
- 13 Kosten

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Neuere Ansiedlungsanfragen, auch von „kleinflächigem Einzelhandel (EH)“ mit einer Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m² sowie eine zuletzt zu beobachtende Veränderung von Struktur und Größenordnung des Einzelhandels (EH) erfordern eine Anpassung der Planung in den Gewerbegebieten um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Planungsrechtlich sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig, während großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten, die nach der Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 entstanden sind, nicht mehr zulässig sind. Diese großflächigen Betriebe sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig und somit über planungsrechtliche Festsetzungen steuerbar.

Der kleinflächige Einzelhandel, insbesondere Lebensmittelmärkte, dienen i.d.R. der Versorgung der im Nahbereich ansässigen Bevölkerung. Es handelt sich um Nahversorger. Die Nahversorgungsaufgabe können die Märkte angemessen nur in integrierten Lagen erfüllen.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer wird neben der Sicherung und Entwicklung eines räumlichen Schwerpunktes für den Einzelhandel in der Innenstadt die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen als wesentliches Ziel genannt. Diese Bereiche werden klassifiziert, um die Maßstäblichkeit und die Stärkung zentraler Orte zu gewährleisten. Funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen sollen erhalten und gestärkt werden. Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten können negative Wirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche ausüben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ besteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist im Zentrenkonzept des Einzelhandelsgutachtens als Solitärstandort ausgewiesen. Bauleitplanerisch wurde der Standort 1999 als Sondergebiet festgesetzt.

Wesentliches Ziel der BPlan Änderung ist die Sicherung der ursprünglich intendierten gewerblichen Nutzung durch Betriebe des produzierenden Bereichs. Das Gewerbegebiet wurde errichtet um heimischen und auswärtigen Betrieben Verlagerungsmöglichkeiten an einen Standort mit geeigneten Standortfaktoren zu bieten, bzw. diese Verlagerungsmöglichkeit auch für die Zukunft vorzuhalten. Weiterhin dient die BPlan Änderung der planungsrechtlichen Umsetzung des Zentrenkonzepts, wonach weiterer Einzelhandel in nicht integrierten Lagen und außerhalb der Nahversorgungsschwerpunkte aus Gründen der Stadtentwicklung, im Hinblick auf Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, bzw. die bestehenden Nahversorgungszentren, nicht zulässig sein soll.

2. Planänderungsgebiet

Die 4. Änderung umfasst die als Gewerbeflächen festgesetzten Bereiche, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ einschließlich seiner Änderungen befinden. Das planerisch erfaßte Gebiet des ehemaligen „Camps“ ist ca. 27 ha groß und liegt an der Europastraße am Nordrand des Ortsteiles Deilinghofen.

Es wird wie folgt umschlossen:

- im Norden und Westen vom Standortübungsplatz Deilinghofen, wobei im überwiegenden Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Standortübungsplatz die Fläche der 1. Erweiterung (BPlan Nr. 71/1) liegt,
- im Osten durch den Apricker Weg,
- im Süden durch die Europastraße
- und im Südwesten durch den Ennertsweg.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann im Detail der Planzeichnung entnommen werden.

3. vorhandene Nutzung

Der Planänderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des BPlans 71. Ausgenommen ist die Sondergebietsfläche. Die Nutzung Gewerbegebiet bleibt unverändert.

Im BPlangebiet sind gewerbliche Nutzungen durch Betriebe, die je nach Gebietsteil die Voraussetzungen der Abstandsklassen V / 300m, VI / 200m und VII / 100m erfüllen, zulässig, teilweise mit betriebszugehörigem Wohnen. Es haben sich dort Betriebe aus den Produktions- und Dienstleistungsbereich angesiedelt. Ca. 80% der Gewerbefläche im Geltungsbereich des BPlan Nr. 71 ist bereits vermarktet.

4. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planänderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wäre.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer ist der Kaufpark Supermarkt als Solitärstandort beschrieben. Als Ziel für die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs formuliert das Einzelhandelskonzept u.a.: „Die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs soll durch marktfähige Standorte sichergestellt werden. Maßstab für die Beschränkung von Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel ist dabei nicht die rechnerische Verkaufsflächenausstattung eines Stadtteils oder der Gesamtstadt sondern neben der Tragfähigkeit die erwarteten Auswirkungen auf die Hemeraner Innenstadt oder andere Nahversorgungsstandorte.“

Für den Ortsteil Deilinghofen bedeutet dies auch, dass hier kein Nahversorgungsschwerpunkt entstehen soll.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Durch die Festsetzung, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art (nach § 8 Abs. 2, Satz 1 BauNVO) in den festgesetzten Gewerbegebieten nicht zulässig sind wird sichergestellt, dass die städtebaulich nicht gewünschte und von Einzelhandelskonzept abgelehnte Ausweitung des Einzelhandels an nicht integrierten Standorten im Plangebiet unterbunden wird. Der wesentliche öffentliche Belang der ‚Innenstadtunschädlichkeit‘ bleibt gewährleistet.

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden beibehalten.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Das im Plangebiet vorhandene Straßennetz ist ausgelegt für die gewerbliche Nutzung des Plangebiets und seiner Erweiterung. Dementsprechend sind weder Europastrasse noch Englandstrasse ausgelastet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet.

8. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch die Änderung 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.

9. Immissionsschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ treten keine nennenswerten Veränderungen der Lärmimmissionen auf.

10. Altlasten

Das Planänderungsgebiet wird beim Märkischen Kreis, wie die gesamte, ehemals militärisch genutzte Fläche, unter der Nummer 04 \ 046 als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 1998 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 gutachterlich auf Bodenaltlasten untersucht. Das Ergebnis war negativ, so dass im Bebauungsplan keine belasteten Flächen zu kennzeichnen und auch kein Vermerk hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen einzutragen war.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich 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.

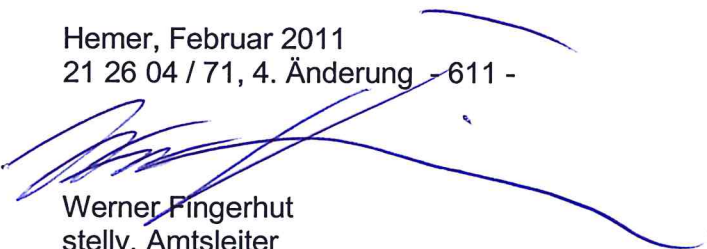
12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. 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.

Hemer, Februar 2011
21 26 04 / 71, 4. Änderung - 611 -



Werner Fingerhut
stellv. Amtsleiter