

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Höcklingsen" der Stadt Hemer

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 63 "Höcklingsen" ist seit dem 01. Nov. 1997 rechtskräftig. Er erfaßt planerisch den vorhandenen Verbrauchermarkt Hemer-Becke westlich der Urbecker Straße in seiner wesentlichen Bestandsform (SO1-Gebiet) und weist das zur Zeit unbebaute bzw. freigeräumte ca. 1,6 ha große Grundstück östlich der Urbecker Straße als "Sondergebiet" (SO2-Gebiet) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Als planungsrechtliche Zweckbestimmungen sind bisher in dem SO2-Gebiet die fachmarktspezifischen Nutzungsarten "Möbelmarkt/Gartencenter/Baumarkt" mit einer maximalen Gesamtverkaufsflächengröße von 9650 qm festgesetzt gewesen.

Die Fachmarktausweisung war vorrangig auf die Branchenarten "Möbelmarkt und/oder Baumarkt" ausgerichtet, wogegen die "Gartencenternutzung" mit max. 1000 qm nur einen relativ geringen Anteil an der gesamtzulässigen Verkaufsflächenplanung in Anspruch nahm.

Im einzelnen waren in dem SO2-Gebiet ein Möbelmarkt mit max. 9650 qm oder ein Baumarkt mit max. 5000 qm oder ein Gartencenter mit max. 1000 qm Verkaufsflächen errichtbar. Zulässig waren aber auch die Kombinationen von zwei oder aller drei Branchenarten, wobei jedoch die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 9650 qm nicht überschritten durfte.

Aktuelle Investitionsuntersuchungen zur Bebauungsplanrealisierung haben gezeigt, daß aufgrund der Fachmarktentwicklungen in den Nachbarstädten die Nutzungsarten "Möbelmarkt" und/oder "Baumarkt" betriebswirtschaftlich in Hemer-Becke nicht mehr umzusetzen waren. Die für diese Branchenarten in den Nachbarzentren geschaffenen Verkaufsflächen decken offensichtlich auch die Fachmarktanteile für Hemer mit ab.

Hingegen besteht weiterhin ein hoher Bedarf an der Gewerbeart "Gartencenter", so daß jetzt vom Grundstückseigentümer und Investor anstatt des Möbelmarktes oder des Baumarktes die Errichtung eines "Gartencenters" in bedarfsorientierter Größenordnung angestrebt wird.

Von der Stadt Hemer sind deshalb im Zuge einer Bebauungsplanänderung (1. Änderung) und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und Investor die Nutzungsfestsetzungen "Möbelmarkt" und "Baumarkt" gestrichen und statt dessen die Nutzungsart "Gartencenter" verkaufsflächenmäßig erweitert worden, wobei die Größenordnung des Fachmarktes maßvoll dem aktuellen Bedarf angepaßt wurde.

Konkret geplant worden ist, das "Gartencenter" entsprechend den landesplanerischen Vorgaben mit einer Verkaufsfläche von 5930 qm, innerbetrieblich unterteilt in die Nutzungsgliederungen Warmhaus, Kalt haus und Freifläche, zuzulassen.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde die planungsrechtliche Basis für die "Gartencenternutzung" geschaffen, ohne die bereits zulässige Verkaufsfläche des gesamten Bebauungsplanes zu verändern, zumal auch die nunmehr vorgesehene Nutzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wie Baugebietsausweisung, maximale Verkaufsflächenvorgabe, Grundstücksgröße, Erschließungsanlagen u.ä. keine Verkaufsflächenerweiterungen mehr zuläßt.

Insofern sind im Bebauungsplan die Verkaufsflächengrößen des "Gartencenters" innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Bebauungsplanes von derzeit 1000 qm auf max. 5930 qm erhöht worden. Darüber hinaus wurden die zulässigen Warensortimente nach Art und Größe gegliedert. Eingeplant sind nun: 1. Kernsortiment, 2. Sonstiges Kernsortiment und 3. Zentrenrelevantes Randsortiment. Die den einzelnen Sortimenten zugeordneten Verkaufsflächengrößen sind ebenfalls differenziert festgesetzt.

Die Sortimentsgliederung nach Art und Größe ist in Listenform Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Liste ist dem Plan und der Begründung zur 1. Änderung als Anlage beigelegt.

Hierbei ist zu beachten, daß der bisher rechtskräftige Bebauungsplan für die Gartencenternutzung die Sortimentsabgrenzung mit der Gesamtverkaufsfläche vorgab, ohne das jeweilige Verkaufsflächenvolumen der zulässigen Einzelsortimente zu begrenzen.

Planungsziel der Stadt Hemer ist es weiterhin, städtebauliche und landesplanerische Fehlentwicklungen durch konkrete Planungsvorgaben rechtzeitig und planungsrechtlich zu vermeiden.

Da die Bebauungsplanänderung ebenso wie schon der Bebauungsplan selbst aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln war, der FNP aber die gleichen Planungsziele vorgab, wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzte, wurde der Flächennutzungsplan parallel zur Änderung des Bebauungsplanes überarbeitet (26. Änderung des FNP).

Die Planung fügt sich räumlich und funktional in die gemeindliche Siedlungsstruktur ein. Negative Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung der Stadt Hemer oder der benachbarten Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Es werden keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Hemer sowie der Nachbarstädte hervorgerufen.

Die Bezirksregierung Arnsberg / Bezirksplanungsbehörde hat am 10.09.1998 nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW und am 30.10.1998 nach § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NW bestätigt, daß die Planung der Stadt Hemer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die jetzt vorgegebene "Gartencenternutzung" erfordert aufgrund der künftigen Anlagengröße und der Funktionsabläufe innerhalb der Anlage eine teilweise Verschiebung bzw. Umgestaltung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die notwendige Baugrenzenverschiebung bewirkt jedoch keine Erweiterung der bereits zulässigen Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und auch

keine wesentlichen Standortverlagerungen der im Grundstücksbereich angeordneten Kfz-Stellflächen.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Darstellungen des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind gesichert. Die im vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren mit dem Investor des bestehenden Verbrauchermarktes vertraglich vereinbarte Aufweitung der Urbecker Straße steht bereits im Ausbau.

Die im Einzelhandelserlaß und in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt und in den Nachbarstädten, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Umwelt, auf den Immissionsschutz, auf den Verkehr u.a. sind bereits im vorausgegangenen Verfahren des Bebauungsplans Nr. 63 „Höcklingsen“ durch konkrete Gutachten und Abstimmungen mit der Bezirksregierung, dem Märkischen Kreis, den Umweltbehörden und allen maßgebenden Trägern öffentlicher Belange abgearbeitet worden. Die jetzt vorliegende, relativ unwesentliche 1. Bebauungsplanänderung berührt nicht diese Erarbeitungsergebnisse und auch nicht die daraus entwickelten Planungsvorgaben, so daß hier eine erneute Überprüfung entfällt.

Sämtliche Kosten für die Bebauungsplanrealisierung gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. des Investors. Bei der Stadt Hemer verbleiben die von der Verwaltung zu leistenden Planungs- und Verfahrensaufgaben. Nach der Produktbeschreibung betragen die Personalkosten 1998/99 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Höcklingsen“ ca. 18 600,- DM. Die Mittel stehen haushaltsmäßig bereit.

61 26 00 - 63/1 - 611 -

Hemer, im Oktober 1998, überarbeitet im November 1998

Schlüter

Schlüter
Amtsleiterin

Anlagen:

- Übersichtsplan mit Eintragung des Plangebietes
- Liste mit Sortimentsgliederungen und Verkaufsflächenobergrenzen als Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen

Anlage

zum Erläuterungsbericht der 26. FNP-Änderung und zur Begründung und den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Höcklingsen“ der Stadt Hemer

Sortimentsliste für das Gartencenter, Hemer

Abgrenzung der Sortimente für ein Gartencenter gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL. NW 1996 S. 922) und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden):

1. Kernsortiment: Pflanzen, Baumschule, Dünger, Samen, Erde

Verkaufsfläche insgesamt maximal 2.650 m² VK

(aus WZ 439 10/20)	Sortiment	maximale Verkaufsfläche (VK) in m ²
- WB 974/5	Topfpflanzen	500
- WB 974/5	Beetpflanzen	500
- WB 9746/56	Grünpflanzen	500
- WB 974/5	Hydropflanzen	50
- WB 971	Baumschule	700
- WB 989	Dünger	80
- WB 970	Samen	20
- WB 9792	Erde	300
	Summe 1. Kernsortiment:	2.650

2. Sonstiges Kernsortiment

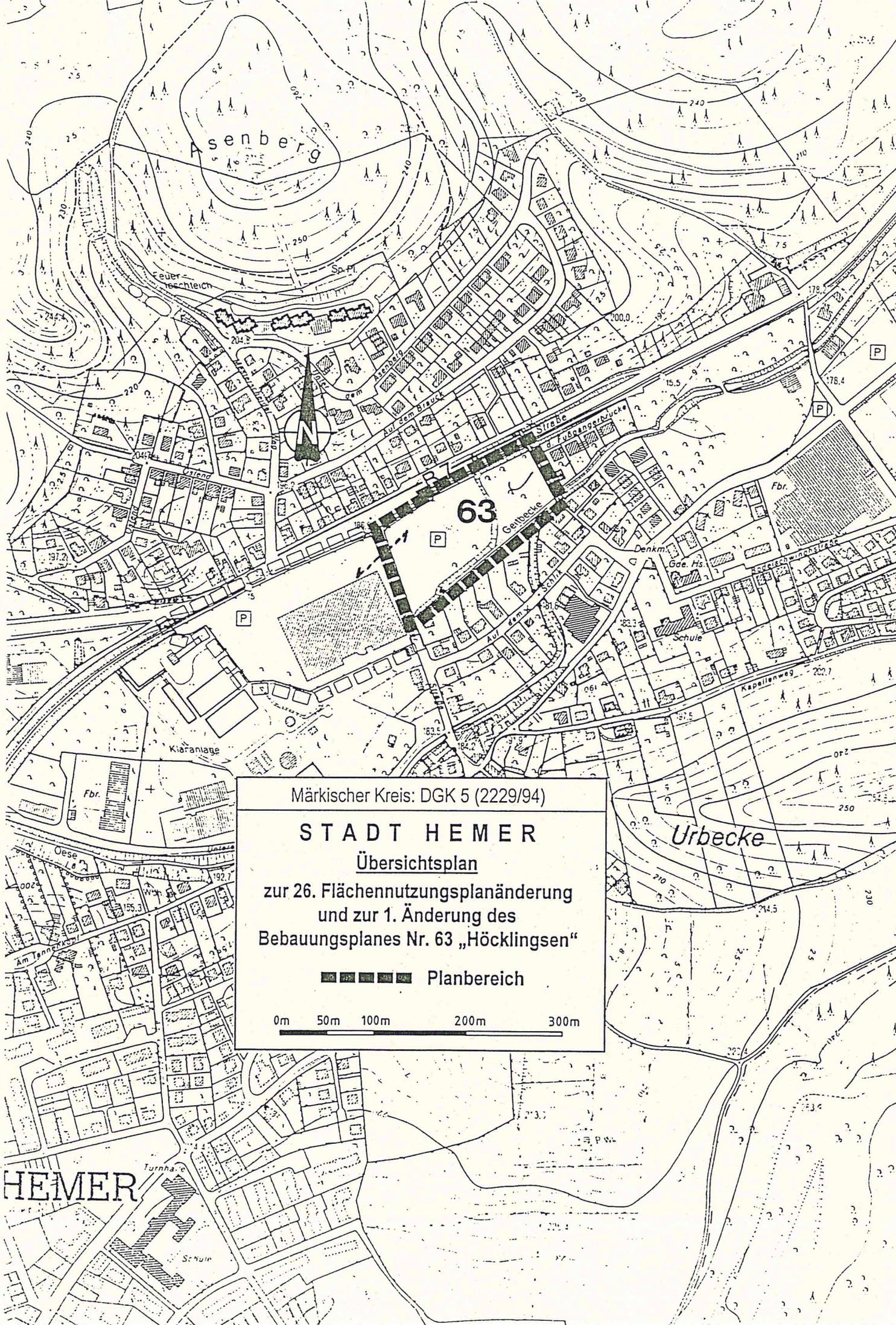
Verkaufsfläche insgesamt maximal 2.660 m² VK

(aus WZ 439 10/20, 436 61, 433 15)	Sortiment	maximale Verkaufsfläche (VK) in m ²
- WB 6400	Gartenmöbel	1.060
- WB 6405	Springbrunnen, Teiche	550
- WB 6406	Gartenkeramik	1.050
	Summe 2. Sonstiges Kernsortiment:	2.660

3. Zentrenrelevantes Randsortiment

Verkaufsfläche insgesamt maximal 620 m² VK

(aus WZ 439 10/20)	Sortiment	maximale Verkaufsfläche (VK) in m ²
- WB 976	Schnittblumen	60
- WB 9799	Pflanzenbezogene Keramik	210
- WB 9799	Kunstgewerbe	350
	Summe 3. Zentrenrelevantes Randsortiment:	620



Asenberg



63

Urbecke

Märkischer Kreis: DGK 5 (2229/94)

STADT HEMER

Übersichtsplan

zur 26. Flächennutzungsplanänderung
und zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63 „Höcklingsen“

■■■■■■■■■■ Planbereich

0m 50m 100m 200m 300m

HEMER