

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 46 Teil II "Am Perick"
der Stadt Hemer

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 6,7 ha große Teilflächen der Flure 41, 42 und 57 in der Gemarkung Hemer. Es wird begrenzt durch die Hönnetalstraße (L 682) im Westen, die Bahnlinie Hemer-Sundwig im Osten, die Straße "Am Perick" mit dem Weg "Sundwiger Mühle" im Süden und die geplante Erweiterungsfläche der RWE-Umspannanlage sowie die Bahnlinie Hemer-Iserlohn im Norden.

2. Planungsmotiv

Der Planbereich stellt eine dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet Perick/Felsenmeer vorgelagerte Fläche dar, die aufgrund ihrer Lage zwischen dem Felsenmeer und dem bebauten Stadtgebiet als städtebaulich geordnete und landschaftsbezogene Verknüpfung des Stadtzentrums mit den geschützten Landschaftsteilen gestaltet werden soll.

Das schon im Flächennutzungsplan vorgegebene Planungsziel ist auf die Schaffung einer stark durchgrünten Zone entlang des Sundwiger Baches ausgerichtet. Durch die Grünzone soll ein Wegenetz vom Stadtzentrum und von einem noch zu errichtenden Kfz-Parkplatz an der Hönnetalstraße (L 682) zu den Natursehenswürdigkeiten "Perick - Felsenmeer - Heinrichshöhle" angelegt werden.

In die Gebietsgestaltung muß vorrangig die "Villa Grah" als denkmalwürdiges Bauwerk einbezogen werden. In ihr ist die Unterbringung des Heimatmuseums geplant. Ferner ist die planerische Erfassung und Unterschutzstellung der erhaltenswerten Gebäude wie die Bebauung "In den Weiden" und die "Sundwiger Mühle" sowie die Sicherung des wertvollen Baumbestandes beabsichtigt.

Um das städtebauliche Ziel zu erreichen und um die bauliche und sonstige Nutzung des Gebietes auf eine planungsrechtliche Grundlage zu bringen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BBauG notwendig.

Der Rat der Stadt Hemer hat deshalb am 29.8.1978 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 Teil I und Teil II "Am Perick" beschlossen. Beide Pläne werden verfahrensmäßig getrennt bearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 46 Teil I "Am Perick" ist bereits planerisch abgeschlossen und am 10.9.1980 genehmigt worden.

3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hemer stellt für das Bebauungsplangebiet im wesentlichen folgende Flächen dar:

- a) Grünflächen zwischen dem Sundwiger Bach und der Bahnlinie Hemer-Hemer-Sundwig sowie Grünflächen (Grünzone) entlang des Sundwiger Baches,
- b) Versorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken (innerhalb der Grünfläche) und das Planzeichen "Wasserwerk",
- c) Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung—Polizeirevier),
- d) Wohnbauflächen entlang der Hönnetalstraße und im Bereich der Wasserwerkstraße,
- e) ferner ein Kinderspielplatzsymbol und Planzeichen für Naturdenkmale.

Diese Darstellungen lassen sich nicht ohne städtebaulich bedingte Korrekturmaßnahmen in die Bebauungsplanung umsetzen.

Während der Bebauungsplanaufstellung hat sich gezeigt, daß das Regenrückhaltebecken aus wassertechnischen Gründen nicht am ursprünglich geplanten Standort errichtet werden kann, sondern außerhalb des Planbereichs am Oberlauf des Sundwiger Baches erstellt werden muß. Zusätzlich muß ein weiteres Becken an dem in den Sundwiger Bach einmündenden Iserbach erstellt werden. Durch diese Maßnahmen lassen sich die Wasserläufe bereits außerhalb der Bauflächen regulieren, so daß der aufwendige Bachausbau innerhalb der Bauflächen beträchtlich verringert werden kann.

Die Darstellung der Versorgungsfläche für das Regenrückhaltebecken sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächen sind deshalb aufzuheben bzw. in die Nutzungsdarstellung entsprechend der Bebauungsplanung umzuwandeln.

Ferner ist der Bereich der "Villa Grah" wegen der geplanten kulturellen Nutzung dem Gemeinbedarf zuzuordnen. Die darüber hinausgehende Wohnbauflächendarstellung entlang der Hönnetalstraße muß aufgrund der vorhandenen, strukturell nicht veränderbaren Nutzung in eine Mischbaufläche umgewandelt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Des weiteren ist das Wasserwerksgrundstück im Süd-Osten des Planbereichs als Versorgungsfläche zu kennzeichnen.

Um die Voraussetzungen für die im BBauG vorgeschriebene Entwicklung der Bebauungsplanung aus dem FNP zu schaffen bzw. um beide Pläne auf eine einheitliche Planungsbasis zu bringen, ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG erforderlich und auch beabsichtigt.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung. Somit entspricht der FNP auch nach seiner Änderung den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) und ist weiterhin mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

=====

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzuordnen.

Nach dem Baugebiets- und Baustufenplan Hemer, der mit Inkrafttreten des BBauG als schlichter Bebauungsplan (§ 173 Abs. 3 BBauG) mit einer Geltungsdauer von 20 Jahren übergeleitet worden war, lag der gesamte Planbereich innerhalb ausgewiesener Baugebiete. Die Fläche zwischen der Hönnetalstraße und dem Sundwiger Bach war als Mischgebiet und die Fläche zwischen dem Bachlauf und der Bahnlinie Hemer - Hemer-Sundwig als reines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt worden.

Die bisherige Bebauung, die überwiegend aus der Zeit vor Inkrafttretung des Bundesbaugesetzes datiert, hat sich im Sinne dieser übergeleiteten Vorschriften weiter entwickelt.

Die Rechtswirksamkeit des Baugebiets- und Baustufenplanes trat aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung am 26.6.1981 außer Kraft, so daß z.Zt. im gesamten Bebauungsplanbereich keine verbindlichen Bebauungsvorschriften bestehen.

Für einen Teil der unbebauten Flächen ist noch während der Geltungszeit des Baugebiets- und Baustufenplanes eine Bauvoranfrage zur Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern gestellt worden. Da zum Zeitpunkt der Anfrage noch keine konkreten Planungen für den Bebauungsplanbereich entwickelt waren und die Bebauungsabsicht nicht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes folgte, konnte dem Antrag nicht entsprochen werden. Der Rat hat deshalb die Entscheidung über die Bauvoranfrage zunächst ausgesetzt und schließlich am 27.1.1981 für die noch unbebauten Teilbereiche des Plangebietes eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung wurde am 11.3.1981 vom Regierungspräsidenten mit einer Geltungsdauer bis zum 18.3.1982 genehmigt. Am 13.3.1982 trat die Verlängerung bis zum 18.3.1983 in Kraft.

Im Bereich der Villa Grah sind die Naturdenkmale Hem 27 (1 Blutbuche) und Hem 28 (1 Bergahorn) verzeichnet. Ein weiteres Naturdenkmal befindet sich in der Nähe des Sundwiger Baches westlich der Wasserwerkstraße (Hem 30, 1 Esche). Die Denkmale sollen mit den anderen schützenswerten Bäumen innerhalb des Planbereichs erhalten bleiben.

Der überwiegende Flächenanteil des Planbereichs steht im Privatbesitz. Im städtischen Eigentum sind lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen, außer der Hönnetalstraße, die sich im Eigentum des Landschaftsverbandes befindet, und das Grundstück mit der "Villa Grah". Die Versorgungsfläche "Wasserwerk" gehört den Stadtwerken Hemer.

5. Planbereich und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet erfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6,7 ha. Es besteht aus einer überwiegend bebauten, ebenen Fläche, die von einem Bachlauf durchzogen wird.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind überschläglich z.Zt. in folgende Nutzungsarten einzuteilen:

- ca. 8.600 qm Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege)
- ca. 2.500 qm Wasserflächen (Bachlauf)
- ca. 12.400 qm Wohnbebauung an der Wasserwerkstraße
- ca. 24.500 qm Mischbebauung an der Hönnetalstraße (Möbelgeschäft mit Schreinerei, Gaststätte, Lebensmittelmarkt, Polizeistation, Kfz-Lager- und Verkaufsplatz, Futter- und Düngemittelager und Verkauf (Sundwiger Mühle) sowie Wohngebäude).
- ca. 2.300 qm Versorgungsfläche (Wasserwerk und Verwaltung der Stadtwerke)
- ca. 16.700 qm Private Grünflächen (Weiden, unbebautes Gelände u.a.).
- ca. 75 Prozent der Flächen stehen im Privatbesitz.

An das Plangebiet grenzen an:

- Im Norden: Ausgewiesene Erweiterungsfläche der RWE-Umspannanlage und Mischbebauung,
- im Osten: Landschaftsschutzgebiet Perick (Höhenzug mit Waldflächen),
- im Süden: Wohn- und Mischbebauung,
- im Westen: Wohnbaugebiete.

6. Planungsabsicht, Festsetzungen und Erschließung

Mit der Bebauungsplanung soll der erfaßte Bereich einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig sind die erhaltenswerten baulichen Anlagen sowie der Baumbestand planerisch zu schützen. Vorrangig ist die Planung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen im Bereich der denkmalwürdigen "Villa Grah" und die Ausweisung einer stark durchgrünten Zone entlang des Sundwiger Baches, die in Form einer Grünfläche mit parkähnlichem Charakter eine Verbindung zwischen dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet Perick/Felsenmeer/Heinrichshöhle und dem inneren Stadtgebiet bilden soll.

Die Ausweisung der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf erstreckt sich auf den Bereich der "Villa Grah" an der Hönnetalstraße und auf ein Teilgebiet der angrenzenden Freifläche sowie auf das vorhandene Polizeirevier. Die Festsetzung ist im wesentlichen auf die Erhaltung der "Villa Grah" ausgerichtet. Geplant sind kulturelle Einrichtungen wie Museum, Ausstellungsräume u.ä.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig im innerstädtischen Verkehrsnetz und in unmittelbarer Nähe des Landschaftsteils Perick mit seinen Natursehenswürdigkeiten Felsenmeer und Heinrichshöhle. Hierdurch bieten sich für die Bevölkerung Hemers als auch für den Fremdenverkehr attraktive Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen den Landschaftsbesonderheiten und den heimatgeschichtlichen oder gebietsbezogenen Ausstellungen.

Die an das Villengrundstück südlich angrenzenden Freiflächen eignen sich für die Erstellung des erforderlichen Parkraumes sowie evtl. Ergänzungsbauwerke und sind deshalb im notwendigen Ausmaß in das Gemeinbedarfsgrundstück einbezogen worden.

Der Parkplatz soll gleichfalls den Besuchern des Naturschutzgebietes als Ausgangspunkt dienen. Er wird in aufgelockerter, durchgrünter Form gestaltet und an das geplante Fußwegenetz angebunden.

Die Gebäudehöhe auf den Grundstücken für den Gemeinbedarf wurde mit Rücksicht auf die zu erhaltende sowie die benachbarte Bebauung auf max. zwei Vollgeschosse festgelegt.

Entlang des Sundwiger Baches und in der Querrichtung vom geplanten Parkplatz Hönnetalstraße zum Landschaftsteil Perick hin, ist eine öffentliche Grünfläche geplant. In ihr wird ein Fuß- und Radwegenetz angelegt, das die Innenstadt mit dem Naturschutzgebiet und gleichzeitig die Stadtteile Hemer und Hemer-Sundwig verbindet. Einrichtungen wie Kinderspielplatz, Begegnungs- und Ruheplätze, Bepflanzungen, Ausbau der Wasserläufe u.ä. sollen neben dem Durchwandern auch alle Altersgruppen der Bevölkerung zum erholsamen Verweilen anregen.

Die Spielplatzgröße soll auf den Bedarf abgestimmt werden. Der Standort ist innerhalb der Grünanlage so zu wählen, daß Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Die ausgewiesene Grünfläche und die Außenanlagen im Bereich des Gemeinbedarfsgrundstückes, einschließlich der geplanten Kfz-Parkplätze, sollen landschaftsgärtnerisch einander angepaßt werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird planerisch in die Gesamtanlage einbezogen und durch Festsetzungen nach dem BBauG geschützt bzw. soweit er schon unter Schutz steht, als Naturdenkmal gekennzeichnet. Zusätzlich werden im Plan Standortempfehlungen für neue Bepflanzungen dargestellt.

Das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken (Flächennutzungsplanung) östlich des Sundwiger Baches muß aufgrund neuester Berechnungen am Oberlauf des Baches, d.h. außerhalb des Bebauungsplanbereiches, erstellt werden. Die dadurch freiwerdende Fläche muß nun planerisch einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die volle Einbeziehung in die geplante Grünanlage ist städtebaulich nicht zu empfehlen. Die Grünanlage würde weit über das notwendige Maß hinaus erweitert werden und der Stadt erhebliche Kosten (Grunderwerbs- Entschädigungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten) verursachen. Eine derartig umfangreiche Park- bzw. Grünanlage ist schon deshalb entbehrlich, weil unmittelbar an dieses Gebiet der großflächige, nicht überplanbare Landschaftsteil Perick angrenzt. Zudem ist es angesichts der Baulandknappheit im Innenstadtbereich nicht vertretbar, geeignete Baulandflächen einer städtebaulich nicht zwingend notwendigen Nutzung zuzuführen. Es muß auch berücksichtigt werden, daß diese Flächen bereits nach dem Baugebiets- und Baustufenplan ausgewiesenes Bauland (reines Wohngebiet) darstellten und im wesentlichen wegen des vormals festgelegten Regenrückhaltebeckens im FNP überplant worden waren.

Im Hinblick auf die Gesamtsituation des Bereiches bietet sich hier die Ausweisung eines aufgelockerten, eingeschossigen, allgemeinen Wohngebietes an, das sich mit seiner Freiflächengestaltung an die geplante Grünfläche anpaßt. Die Nachbarschaft zu der Versorgungsfläche des RWE ist städtebaulich vertretbar und immissionsschutzmäßig unbedenklich, zumal ein Abstand eingehalten wird und der Zwischenraum bepflanzt werden soll. Nach Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes soll lediglich die Wohngebietsfestsetzung entlang der "Planstraße A" dahingehend ergänzt werden, daß die Belichtungsöffnungen (Fenster) der Aufenthaltsräume an den der Versorgungsfläche abgewandten Gebäudeseiten, d.h. in Südwest- und Südostrichtung anzuordnen sind. Sollten notwendige Fenster an den Nordseiten der Wohngebäude nicht vermeidbar sein, so sind diese Lichtöffnungen mit Isolierverglasung zu versehen. Die Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Wohngebietsausweisung als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen sind entbehrlich. Dies bestätigen auch die vom RWE durchgeführten Untersuchungen,

nach denen an den der Umspannanlage nächstgelegenen Wohngebäuden (im Bebauungsplanbereich Nr. 46 Teil I) die Immissionsrichtwerte bei 40 dB(A) liegen. In dem geplanten Wohngebiet südlich der Versorgungsfläche, das entfernungsmäßig weiter von den Transformatoren liegt als die Gebiete im Bebauungsplanteil II, werden somit die für Wohnbereiche erforderlichen Werte eingehalten.

Weitere allgemeine Wohngebiete sind im Bereich der Wasserwerkstraße und der Straße "Am Perick" im südlichen Planbereich festgesetzt. Die Ausweisung erstreckt sich auf bereits entsprechend bebaute Gebiete.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der allgemeinen Wohngebiete richtet sich nach § 4 BauNVO. Die darin bezeichnete allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzung ist in den Bebauungsplan, mit Ausnahme der Tankstellen, aufgenommen worden. Die Tankstellen wurden ausgeschlossen, um den Kfz-Verkehr in den Wohngebieten möglichst gering zu halten. Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Planstraße A ist mit Rücksicht auf die angestrebte aufgelockerte und der geplanten Grünzone anzupassende Bebauung auf ein Vollgeschoß begrenzt worden. Die Wohnbebauung im südlichen Planbereich (Wasserwerkstraße) wurde gemäß der schon vorhandenen Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

An der Wasserwerkstraße befindet sich das Wasserwerk und die Verwaltung der Stadtwerke Hemer. Die Grundstücke werden gemäß ihrer Funktion im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt. In die Versorgungsfläche ist auch das von diesem Bereich umschlossene derzeitige Wohngrundstück Wasserwerkstraße 8 (Parzelle 134) einbezogen worden. Die Stadtwerke führen z.Zt. mit dem Eigentümer Erwerbsverhandlungen. Das benachbarte Grundstück Wasserwerkstraße 6 (Parzelle 133) haben die Stadtwerke schon erworben.

Die Mischgebietsausweisung erfaßt die vorhandene Mischbebauung an der Hönnetalstraße. Eine Umstrukturierung der Gebiete ist nicht beabsichtigt und läßt sich nicht ohne gravierende Eingriffe in das städtebauliche Gefüge der Stadt sowie in die privaten Interessenslagen realisieren. Die vorhandene Bebauung hat sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der Hönnetalstraße entwickelt und stelle einen funktionierenden innerstädtischen Gebietsteil dar.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Mischgebiete entspricht § 6 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit max. zwei festgesetzt worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden. In den Wohngebieten sind die Baugrenzen und somit die

überbaubaren Grundstücksflächen bewußt eng bemessen worden, um die schon vorhandene aufgelockerte Bauweise mit den gestaltbaren Freiflächen zu erhalten.

In den denkmalwürdigen Bereichen sind die Baugrenzen ebenfalls eng an die schützenswerten Baukörper gelegt worden, um die baulichen Anlagen in ihrer derzeitigen Grundrißform zu erhalten. Die Anlagen selbst werden in einem gesonderten Verfahren gesichert. Die zu den Gebäuden gehörenden Freiflächen bilden mit diesen eine Einheit und sind deshalb als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden. Dadurch können zwar untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden, die zu schützenden Anlagen bleiben jedoch in ihrer Gesamtheit erhalten. Wesentlich für diese Regelung ist die Forderung des Landeskonservators, die "Villa Grah" und die "Sundwiger Mühle" jeweils als Gesamtanlage unter Schutz zu stellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens entlang des Bundesbahngeländes und eines 5 m breiten Abstandes zur Mitte des Sundwiger Baches entsprechend der BauNVO genutzt werden. Die Einschränkung im Bereich der Bundesbahn erfolgt im Hinblick auf eine evtl. Hochlegung der Bahnstrecke. Die Möglichkeit der Hochlegung und damit die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Stadtgebiet ist 1973 - 1975 von der Technischen Universität Berlin untersucht worden. Im Falle der Hochlegung sollen innerhalb der freizuhaltenden Fläche Stützbauwerke errichtet werden, für die jedoch zu gegebener Zeit ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist. Die Freihaltezone entlang des Bachlaufes erstreckt sich auf den möglichen Überschwemmungsbereich. Das Maß basiert auf Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft. Bereits vorhandene bauliche Anlagen innerhalb dieser Abstandsflächen werden von der Regelung nicht berührt, sie genießen Bestandsschutz.

Die städtebauliche Gestaltung der Baugebiete soll ferner durch die Festlegungen der maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der offenen Bauweise erreicht werden.

Darüber hinaus sind in dem neugeplanten WA-Gebiet östlich des Sundwiger Baches gestalterische Festsetzungen gem. § 103 BauONW vorgesehen, nach denen die Dachform und Dachneigung geregelt werden. Die festgesetzte Satteldachgestaltung soll den Eindruck der aufgelockerten Wohnbauform verstärken.

In den Bereichen der bestehenden Bebauung wird aufgrund der bereits vorhandenen unterschiedlichen Bauformen und Dachneigungen auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen liegen ausreichend bemessene Abwasserkanäle im Mischsystem. Östlich des Sundwiger Baches verläuft ein 60er Kanal, an den weitere Grundstücksentwässerungen angeschlossen werden können. Strom- und Wasserversorgung sind sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die schon vorhandenen Straßen und Wege, die verkehrs- und bedarfsgerecht ausgebaut werden, sowie über die neu zu erstellende Planstraße A.

Die Planstraße A mit dem angegliederten "befahrbaren Wohnweg" stellt die aus dem Bebauungsplangebiet "Am Perick Teil I" kommende Verlängerung der "Elsa-Brandström-Straße" dar. Sie erhält, entgegen der vorausgegangenen Planung, keine befahrbare Verbindung zur Straße "Am Perick". Dadurch soll der Kfz-Verkehr innerhalb des neuen Wohngebietes auf dem Anliegerverkehr beschränkt werden. Der Querschnitt der Planstraße A ist auf die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ausgerichtet.

Die vormals geplante Verbindung zur Straße "Am Perick" konnte entfallen, da in dem angrenzenden Planbereich Nr. 46 Teil I neue planerische Gesichtspunkte aufgetreten sind, die sich auf die dort bereits vorhandene Wegeverbindung (Bahnübergang in Bahn-km 0,708) auswirken. Der Bebauungsplan Nr. 46 Teil I wird in einem gesonderten Verfahren überarbeitet, wobei die vorhandene Wegeverbindung berücksichtigt wird.

Der Querschnitt der Planstraße B ist auf die verkehrliche Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes ausgerichtet.

Die Hönnetalstraße (L 682) muß im Bereich des geplanten Parkplatzes (Grundstück für den Gemeinbedarf - kulturelle Einrichtungen) bedarfsgerecht ausgebaut werden.

An der "Wasserwerkstraße" sind ein Wendeplatz und ein Parkstreifen geplant. Der vorgesehene Straßenquerschnitt entspricht dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen. Nördlich an die Wasserwerkstraße schließt ein befahrbarer Wohnweg und in seiner Verlängerung ein Rad- u. Fußweg an. Der Weg verläuft auf dem vorhandenen Kanal und dient der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke sowie der rad- und fußläufigen Verbindung der Ortsteile Hemer und Hemer-Sundwig. Die Wegeverbindung über die Wasserwerkstraße stellt sich funktionsmäßig und finanziell günstiger als der im vorausgegangenen Planentwurf aufgezeigte Wegeverlauf entlang des Sundwiger Baches zwischen der "Villa Grah" und der Straße "Am Perick"/"In den Weiden". Gleichsam ist der teilweise Ausbau der Straße "Am Perick" beabsichtigt.

In den Straßeneinmündungsbereichen sind die für den sicheren Verkehrsablauf notwendigen Sichtflächen von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Die Sichtfelder können jedoch, soweit sie auf Baugelände liegen, als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahlen berücksichtigt werden.

Soweit Erschließungen über Privatgrundstücke erfolgen, werden die erforderlichen Grundstücksteile als solche Flächen gekennzeichnet, die je nach Bedarf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind.

Die Einbindung des Erschließungssystems in das übrige städtische Verkehrsgerüst ist nach den Annahmen des Generalverkehrsplanes der Stadt Hemer gewährleistet.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesbahn-Nebenstrecke Hemer - Hemer-Sundwig. Die Strecke wird nur noch sehr wenig befahren. Sie dient lediglich einem geringen sporadischen Güterverkehr aus dem Industriegebiet Sundwig und zur Beschickung der vorübergehend eingerichteten, transportablen Bundeswehr-Tankanlage im Bereich des Industriegeländes.

Das verkehrliche Erschließungssystem erfordert die Überquerung der Bahnlinie. An der Plangebietsgrenze sind bereits drei Übergänge vorhanden.

1. Die Straße "Am Perick" an der südlichen Plangebietsgrenze in Bahn-km 1.105,
2. der werksinterne Übergang der Stadtwerke (Wasserwerk) in Bahn-km 1.003 und
3. die Überfahrt vom Perick in das derzeit freie Gelände bei km 0,827.

Die Übergänge 1 und 2 werden nicht verändert. Der Übergang 3 kann entfallen. Hier ist lediglich der vorhandene Kanal durch Leitungsrechte zu sichern. Anstelle dieses Übergangs soll ein neuer im Bereich der Grünzone in Bahn-km 0,940 entstehen. Mit ihm wird das im Plangebiet vorgesehene Fußwegenetz an die Straße "Am Perick" und damit im weiteren Verlauf an das Wegenetz im Natur- und Landschaftsschutzgebiet Perick/Felsenmeer angeschlossen.

Der Übergangsbereich ist aufgrund des Fußwegverlaufes durch die "Grünzone" und der Planungszwangspunkte wie Anschlußmöglichkeiten, Geländebeziehungen, Funktionsaufgaben lagemäßig vorgegeben. Er soll nur als Fußgängerüberweg nutzbar sein.

Eine zahlenmäßige Minderung der Bahnübergänge ist wegen der jeweils unterschiedlichen Verkehrsbeziehungen nicht vertretbar.

Im Bebauungsplan sind auch die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gekennzeichnet worden. Es handelt sich hier um bestehende Wasserrechte für die "Sundwiger Mühle", die bei Bedarf in Anspruch genommen werden könnten. Ferner um die Naturdenkmale Hem 27 (1 Flutbuche), Hem 28 (1 Bergahorn) und Hem 30 (1 Esche). Darüber hinaus wurden die vom Landeskonservator von Westfalen-Lippe als denkmalwürdig benannten baulichen Anlagen im Plan besonders gekennzeichnet. Die Objekte sollen in einem gesonderten Verfahren untersucht und bei Eignung nach dem Denkmalschutzgesetz gesichert werden. Gekennzeichnet wurden:

- a) Das ehemalige Bauernhaus mit der Schmiede am Sundwiger Bach hinter dem Polizeigebäude,
- b) die Villa Grah mit Nebengebäuden und Park,
- c) die Bebauung "In den Weiden" mit Freiflächen,
- d) die Sundwiger Mühle als Gesamtanlage mit Freiflächen.

7. Kosten und alsbald anstehende Maßnahmen

Der Planbereich ist bereits weitgehend erschlossen. Innerhalb des Gebietes verlaufen Kanäle im Mischsystem; die anschließbaren Grundstücke wurden schon zum Kanalanschlußbeitrag veranlagt. Weitere Erschließungskosten treten durch den Ausbau der Verkehrsflächen auf.

Die von der Stadt Hemer aufzubringenden Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes sind überschläglich ermittelt worden.

Die Ermittlung enthält nicht die Summen für die Einrichtung des Heimatmuseums, da hierzu noch umfangreiche Detailuntersuchungen und Abstimmung mit dem Landesmuseum und anderen Behörden notwendig sind. Zudem bedarf es noch einer Klärung der Zuschußfrage.

Ebenso können die von der Stadt Hemer aufzubringenden Kosten für den Schutz und die Pflege der im Planbereich vorhandenen denkmalwürdigen Anlagen z.Zt. noch nicht geschätzt werden.

Die erfaßten Kosten betragen ca.

I. Grunderwerb und Entschädigungen	1.465.000,-- DM
II. Straßen-, Wege- und Parkplatzausbau	335.000,-- DM
III. Grünflächenherstellung	97.000,-- DM
IV. Verlorene Kanalanschlußbeiträge	52.000,-- DM
	1.950.000,-- DM

Folgekosten

Personal- und Unterhaltungskosten für die Grünfläche, Parkplatz u.ä. jährlich	50.000,-- DM
---	--------------

Der Bebauungsplan ist so gestaltet, daß sich die Kosten für die Planverwirklichung in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann erwartet werden.

Die Kosten sind gem. § 9 Abs. 8 BBauG überschläglich ermittelt. Sie lassen keinen Rückschluß auf den Erschließungsbeitrag zu.

Die Bebauungsplanrealisierung soll abschnittsweise erfolgen. Vorrangig ist der Ausbau der Planstraße A. Ferner der Grunderwerb für die Grünanlage, das Fußwegenetz und die Gemeinbedarfsfläche (Parkplatzbereich) an der Hönnetalstraße.

Nachfolgend sollen dann die öffentlichen Verkehrsflächen (Wasserwerkstraße u.a.) ausgebaut, die Grünanlage erstellt und die Villa Grah dem Gemeinbedarf zugeführt werden.

Der Parkplatzausbau erfolgt ebenfalls in Abschnitten, je nach Bedarf und fortschreitenden Nutzungsmöglichkeiten der Grün- und Gemeinbedarfsflächen.

Die Aufweitung der Hönnetalstraße (L 682) soll erst dann vorgenommen werden, wenn das Verkehrsaufkommen im Bereich des Gemeinbedarfsgrundstückes dies erfordert.

8. Bodenordnende Maßnahmen =====

Die Grundstücke innerhalb des Planbereichs sollen durch Umlegung gemäß dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes und möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern hierbei Schwierigkeiten entstehen, soll von der Möglichkeit des V. Teiles des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

Hemer, im November 1982

61/26 oo/46 II - 611 -



Dipl.Ing. Grete
Stadtbaurat