

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 40 / I "Eisenbahnschleife" der  
Stadt Hemer

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 40 "Eisenbahnschleife" zwischen der verlängerten Jägerstraße, der Ernst-Stenner-Straße, der Planstraße C, der ehemaligen Eisenbahntrasse und der Straße "Am Kalkofen" - hier sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen der ehemaligen Gärtnerei jedoch nicht mit erfaßt.

### 2. Planungsmotiv

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Eisenbahnschleife" ist seit 1976 rechtskräftig. Die darin ausgewiesenen Gewerbegebiete wurden auf der Basis der Bundesbaugesetzes von 1960, der Baunutzungsverordnung von 1968 und des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von 1974 gegliedert und festgesetzt. Der Rat der Stadt Hemer hat am 20.11.1990 für den jetzt in Rede stehenden Bereich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 40 / I "Eisenbahnschleife" beschlossen.

Die rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist nun das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990. Ebenso wird unter Bezug auf den Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für Wirtschaft, - Mittelstand und Verkehr vom 08.07.1982 - Planungserlaß, geändert durch Runderlaß vom 21.07.1988 sowie den Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Abstandserlaß - die dem letztgenannten Runderlaß anhängige "Abstandsliste 1990" Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Gegensatz zu einer Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes vermieden, daß innerhalb eines Plangebietes unterschiedliche Gesetzesgrundlagen gelten.

Die bisherige Bebauungsplanrealisierung hat gezeigt, daß die alte starre Regelung der Nutzungsvorgabe nicht immer den modernsten technischen Immissions-schutzmöglichkeiten gerecht werden kann.

Die vorgenommene Einstufung und Gruppierung der einzelnen Betriebsarten gemäß Abstandsliste ist aufgrund der Erfahrungen, die in der letzten Zeit gemacht wurden, erfolgt. Dies wirkt sich sicherlich bei der Nutzung der noch freien Grundstücke und damit Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ebenso wie bei der baulichen und nutzungsmäßigen Erweiterung der bestehenden Betriebe vorteilhaft aus.

### 3. Flächennutzungsplanung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. In diesem Bereich ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 4. Planerische Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird im Prinzip gegenüber der zur Zeit rechtsgültigen Fassung nicht verändert.

Die Gesetzesgrundlagen, nach denen die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, sind ebenso schon vorstehend benannt wie die Grundlage für die Gliederung der Nutzungsbeschränkung innerhalb des Plangebietes.

In den Gewerbegebieten (GE Fußnote 2) sind die Grundstücke in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt nach den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gegliedert worden. Diese ergeben sich aus den notwendigen Abständen zur vorhandenen oder zulässigen Wohnbebauung (Abstandsklassen lt. Abstandsliste 1990).

Die Stadt kann nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO entsprechend ihren Vorstellungen über die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes im Bebauungsplan auch abweichend von den jeweiligen Baugebietsvorschriften in Absatz 3 festsetzen, daß alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in diesem Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Sie passen nicht in die vorhandene und vorgesehene Gebietsstruktur, welche sich in der Örtlichkeit als relativ kleinflächige Gewerbeansiedlung darstellt und auch weiterentwickelt werden soll.

Bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung wäre auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich, d.h., vom Grundsatz her wären Vergnügungsstätten jedweder Art zulässig, wenn spezielle Ausnahmegründe vorlägen.

Hier muß der ungewollten Entwicklung Einhalt geboten werden. Ohne konkrete Plansteuerung besteht die Gefahr, daß dann das betroffene Baugebiet in Folge des stetig steigenden Ansiedlungsdrucks einseitiger Nutzungsarten seine Gebietseigenschaften langsam aber unaufhaltsam in städtebaulich nicht zu billigende Richtungen verändert.

Hinzu kämen die Probleme des Verkehrslärms, vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Die Besucherzahlen und damit die Verkehrsbelastungen steigen entsprechend des größer werdenden Angebots an Räumlichkeiten. Hier ist den Anfängen entgegenzuwirken, zumal der Verkehr auch durch angrenzende Wohngebiete fließen würde.

Die erforderliche Rücksichtnahme auf die Umgebung, die für alle Vergnügungsstätten maßgebend ist, wäre nicht mehr gegeben.

Im Nahbereich der vorhandenen einzelnen Wohnhäuser ist durch eine eingeschränkte Gewerbeausweisung (GE Fußnote 1) - nicht wesentlich störend - die erforderliche Rücksichtnahme gewährleistet. Die notwendige Schutzfunktion in diesem Bereich rechtfertigt den Ausschluß der wesentlich störenden Betriebe.

Durch die in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeaufsichtsamt jeweilig zu treffende spezifische Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens in Abweichung von der typisierten Gebietsgliederung wird hier die Bebauung gesteuert. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Anordnung der Baulichkeiten zwischen den Wohnbaugrundstücken und den Gewerbegrundstücken soll so geregelt bzw.

vorgenommen werden, daß eine immissionsmindernde Abschirmung entsteht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung soll eine ergänzende Verkehrsflächenausweisung festgesetzt werden, und zwar im Bereich der verlängerten Jägerstraße sowie hierüber hinaus in nördliche Richtung im Bereich des örtlich vorhandenen Weges als Ersatz für die bisher vorgesehenen Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten gewesen wären. Ebenso wird auch die bestehende Verkehrsflächenausweisung dem tatsächlich vorgenommenen Ausbau angepaßt. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen den planungsrechtlich überarbeiteten Verkehrsflächen angepaßt.

Die Festsetzung einer Sichtfläche im Einmündungsbereich Ernst-Stenner-Straße / Planstraße C entfällt, da diese gemäß der jetzt anzuwendenden Richtlinien innerhalb der bereits festgesetzten Verkehrsfläche und somit außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt.

Zur günstigeren Erschließung wird im tiefliegenden südlichen Teil der noch freien Grundstücke an der Ernst-Stenner-Straße eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt (Entwässerungskanal) zu belasten ist.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke ist zum Teil vorhanden. Die verbleibenden Flächen werden dann im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung Nr. 40 und Nr. 40 / I an das städtische Verkehrsnetz sowie an die überregionalen Straßen angeschlossen.

Der Gesamtbereich wird zur Zeit über die Ernst-Stenner-Straße erschlossen.

Der Anschluß an die in Planung befindliche Westtangente wird zukünftig den überwiegenden Verkehr aufnehmen, so daß die störenden Einflüsse auf die in der Nähe befindlichen Wohngebiete stark gemindert werden.

Ein weiterer zusätzlich geplanter Anschluß im Bereich der Iserlohner Straße an das vorhandene Verkehrsgerüst entlastet die jetzige Erschließungsstraße zusätzlich.

## 6. Ver- und Entsorgung

Ebenso wie bei der verkehrlichen Erschließung sind Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil vorhanden. Bei fortschreitender Bebauungsplanrealisierung werden die restlichen Baugrundstücke an die vorhandenen Netze für Strom, Wasser, Gas, Telefon usw. sowie an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Der Ver- und Entsorgungsleitungen sind für den gesamten Planbereich ausreichend dimensioniert.

## 7. Umweltbelange

Die allgemein hohe Bebauungsdichte, der große Versiegelungsgrad un bebauter Flächen und der geringe Anteil begrünter Flächen sowie die allgemeine Luftverschmutzung beeinflussen das Stadtklima negativ und wirken so auf die körperliche und geistige Gesundheit der Menschen. Diese Problemlage trifft grundsätzlich auf die Ballungsgebiete zu, weil hier die Nutzungsdichte besonders hoch ist.

Es trifft aber ebenso zu, daß für die städtebauliche Entwicklung zusätzliche Flächen benötigt werden.

Im Baugesetzbuch wurde die Schaffung einer "menschwürdigen" Umwelt als generelles Planungsziel formuliert. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind demnach u.a. besonders gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes sowie die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen.

Aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zählt zu den Planungszielen des Baugesetzbuches.

Bei jedem Planverfahren heißt es deshalb, die aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung auftretenden Konflikte gegeneinander und untereinander zu wichten und abzuwägen und zu entscheiden, ob und inwieweit durch geeignete Maßnahmen die Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder gemildert werden können.

Gegenwärtig wird neben den bereits gewerblich genutzten Grundstücken ein größerer Teil der Flächen landwirtschaftlich genutzt.

In dem letztgenannten Bereich treffen zwei gegenseitig sich ausschließende grundsätzliche Planungsbelange aufeinander:

a) die Erhaltung der "natürlichen" Umwelt,

b) die Schaffung von Gewerbeflächen.

Im Abwägungsprozeß kann die Entscheidung nur zu Gunsten der Nutzfläche ausfallen, da für den gesamten Bereich schon Baurecht besteht.

Zur Verbesserung der Umweltbedingungen und zur Gestaltung der Landschaft ist auf den nicht überbaubaren Bereichen der privaten Grundstücke je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen kann auch in Gruppen zusammengefaßt und an für den Betriebsablauf geeigneten Plätzen angeordnet werden.

Durch die vorgesehene Umplanung des zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplanes werden die zukünftigen Umweltbedingungen nicht verschlechtert.

Der Bebauungsplan "Eisenbahnschleife" insgesamt gesehen setzt auch in der Nähe des vorliegenden Planbereiches größere Bereiche für Grünflächen, u.a. zur Verbesserung der Umweltsituation fest.

Altlasten sind in dem Neubaugebiet nicht bekannt.

#### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden in diesem Bereich nicht berührt.

Da aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, wird in die Baugenehmigungsbescheide auf Veranlassung des Westfälischen Museums für Archäologie aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§

15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)."

#### 9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hemer - außer für die Veröffentlichungen - keine Kosten. Die Mittel stehen bei der Haushaltsstelle "Bebauungsplanungen" bereit.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist zum Teil vorhanden. Für die ergänzende Erschließung wird ein städtischer Anteil von ca. 536.000,-- DM angesetzt. Dieser setzt sich zusammen aus ca. 8.500,-- DM für die anteilige Übernahme von Straßenlandflächen, ca. 42.500,-- DM für die anteiligen Straßenausbaukosten und ca. 485.000,-- DM für die anteiligen Kosten der vorgesehenen Kanalbaumaßnahmen.

Die bei der Stadt verbleibenden Kosten für die Erschließung sind zur gegebenen Zeit im Haushalt bereitzustellen.

Der Ausbau des im Plangebiets befindlichen Teils der Jägerstraße (Abschnitt III) ist für die Jahre 1994/95 vorgesehen.

#### 10. Bodenordnende Maßnahmen

Die als Verkehrsflächen benötigten Grundstücke und Grundstücksteile befinden sich zum großen Teil im Besitz der Stadt Hemer. Grunderwerb wird im Bereich der Jägerstraße und deren Verlängerung erforderlich. Diese Teilstücke sollen im Wege freier Vereinbarungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Falls der Grunderwerb nicht einvernehmlich zustande kommt, soll von den gesetzlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches (1. Kapitel 5. Teil - Enteignung) Gebrauch gemacht werden.

Darüber hinaus sind aus heutiger Sicht keine bodenordnenden Maßnahmen zusätzlich zu den bereits durchgeführten mehr erforderlich.

Hemer, im April 1992  
61 26 00 - 40 / I - 611

  
(Dipl.-Ing. Grete)  
Stadtbaurat