

## B E G R Ü N D U N G

### zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/III "Stadtkern"

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist der Innenstadt zuzuordnen. Der Änderungsbereich liegt zwischen den Straßen Mühlackerweg, Parkstraße, Am Sinnerauwer und der vorhandenen Bebauung nördlich der Christ-König-Kirche.

#### 2. Planungsmotiv

Der Ev. Kindergarten Mühlackerweg 28 und das Ev. Gemeindehaus Parkstr. 3 liegen innerhalb einer Fläche, die im Bebauungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinderheim" und "Ev. Gemeindehaus" ausgewiesen ist.

Im unmittelbaren Bereich der Häuser Am Sinnerauwer Nr. 7 und Nr. 11 ist ein allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Der in der Örtlichkeit vorhandene Geh- und Radweg ist durch die vorgenannten Ausweisungen jeweils überplant worden.

Die Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich nicht nur auf die Grundstücke der Ev. Kirche und der Stadt Hemer (Fuß- und Radweg), sondern auch auf den Privatbesitz im rückwärtigen Teil des Grundstücks Am Sinnerauwer Nr. 7.

Seitens des Grundstückseigentümers ist der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt worden. Um auch diesen Grundstücksbereich der wohnbaumäßigen

Nutzung zuzuführen.

Eine diesbezügliche Anfrage bei der Kirchengemeinde hat ergeben, daß betreffend des genannten Grundstücksteils keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Mit der Festschreibung der Gemeinbedarfsfläche auf den entsprechend genutzten Bereich und der Veränderung und Anpassung der Wohnbaufläche wird gleichzeitig der oben genannte Weg planungsrechtlich als gemeinsamer Geh- und Radweg abgesichert.

Im unteren östlichen Einmündungsbereich Am Sinnerauwer dient er bereits jetzt als verkehrliche Erschließung der drei angrenzenden Grundstücke; im oberen westlichen Einmündungsbereich Mühlackerweg kann er als Zufahrt zum vorgesehenen Wohnbaugrundstück genutzt werden.

Der Geh- und Radweg, dessen Entstehung vor 1900 zurückliegt, dient als regelmäßig genutzte historische Verbindung zum Stadtkern.

### 3. Flächennutzungsplanung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielvorstellungen der Bebauungsplanänderung. Die Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf enden am Weg; südöstlich angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

### 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Ein schützenswertes Gebäude ist im Bebauungsplanänderungsbereich nicht vorhanden, und somit ist auch keine entsprechende Eintragung in der Denkmalliste

vorgenommen oder vorgesehen.

Naturdenkmale sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Aufgrund der hier gegebenen topographischen Situation können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Zur Wahrung der bodendenkmalpflegerischen Belange ist bei Entdeckung die Gemeinde als untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

#### 5. Planerische Festsetzungen

Neben der vorbeschriebenen Änderung der Bauflächen-nutzung und der planungsrechtlichen Sicherung des Geh- und Radweges einschließlich seines schon in der Örtlichkeit vorhandenen Begleitgrüns wird die im Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche festgeschriebene Zweckbestimmung "Kinderheim" entsprechend der tatsächlichen Nutzung in "Kindergarten" umgewandelt.

Zusätzlich zu den vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen wird zur Wahrung des Abstandes zwischen Baulichkeiten und Verkehrsfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Baugrenze parallel zum Mühlackerweg und zur Parkstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukörper entlang dieser Straßen festgesetzt. Dadurch wird auch bei künftigen Baumaßnahmen das einheitliche Straßenbild erhalten bzw. der erforderliche Abstand zur Verkehrsfläche gesichert.

Zusätzlich zu den Baugrenzen entlang des Mühlackerweges und der Parkstraße sind, um die tatsächliche überbaubare Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf zu kennzeichnen, auch Baugrenzen an den östlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Bezüglich der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird hier jeweils am bestehenden Maß der baulichen Nutzung

festgehalten. Das gleiche gilt auch für die Gestaltungsvorschriften.

#### 6. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch innerstädtische Straßen begrenzt und über diese an das Verkehrsnetz angeschlossen.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluß an das örtliche Netz vorhanden. Für neue Vorhaben ist die weitere Anschlußmöglichkeit gegeben.

#### 8. Umweltbelange

Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die geringfügige Bebauungsplanänderung nicht anzunehmen.

#### 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.

Auch bei der Durchführung des Bebauungsplanes fallen für die Stadt Hemer keine Kosten an, da der Geh- und Radweg zur Zeit nicht weiter ausgebaut werden muß.

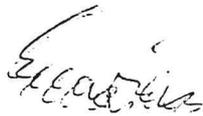
Vermessungskosten, Notariats- und Gerichtsgebühren in anteiliger Höhe von ca. 1.000,-- DM sind für die Neuvermessung des Geh- und Radweges im Haushaltsplan einzuplanen; sie sind im Jahre 1990 bereitzustellen.

#### 10. Bodenordnende Maßnahmen

- Im Bereich des vorhandenen Geh- und Radweges ist Bodenverkehr erforderlich, da die Katastergrenzen nicht mit den bestehenden Nutzungsgrenzen übereinstimmen. Hinzu kommt der Tausch geringer Flächen für die Aufweitung der Einmündungen. Der Grundstückstausch soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen. Die Eigentümer haben bereits ihre Bereitschaft signalisiert.

Hemer, im Mai 1989

61 26 00 - 30/III - 3. Ä. - 611



(Eccarius)

Amtsleiter

ergänzt:

Hemer, im Dezember 1989

