

## Begründung

### **zur 6. Bebauungsplanänderung Nr. 30 III „Stadtkern“ im Bereich „Königsallee“**

#### Allgemeines

Aufgrund neuer planerischer Überlegungen zum Bereich Hauptstraße / Parkstraße / „Königsallee“ ist es erforderlich, den seit dem 13.02.1976 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 III „Stadtkern“ in dem im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Bereich zu ändern. Mit der Änderung basieren die planungsrechtlichen Festsetzungen auf aktueller gesetzlicher Grundlage, nämlich auf dem Baugesetzbuch (BauGB) von 1997 und auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Im Zuge des geplanten Ausbaues der unteren Hauptstraße wird auch der Kreuzungsbereich Parkstraße / Hauptstraße und der Bereich Parkplatz „Königsallee“ / Im Ohl neu gestaltet.

Speziell die Umgestaltung des Parkplatzbereiches ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, wie sich auch aus den Wünschen während der Bürgerbeteiligung bei der Vorstellung des Entwurfes zur Neugestaltung der unteren Hauptstraße gezeigt hat. Der Name „Königsallee“ für die östliche Parkstraße zwischen Hauptstraße und Straße Im Ohl hat sich bereits seit Jahren bei der Bevölkerung als Straßenbezeichnung eingebürgert.

Von den Bürgern ist aber ebenso deutlich gemacht worden, dass die Anzahl der vorhandenen Parkmöglichkeiten an der „Königsallee“ beibehalten werden soll (rd. 20 Parkplätze). Eine optische Aufwertung des Parkplatzbereiches sei mittels Begrünung anzustreben.

#### Lage / Größe

Der Planbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 III „Stadtkern“ umfasst die sogenannte „Königsallee“ zwischen der Hauptstraße und der Straße Im Ohl mit Teilen der angrenzenden Bebauung. Der Änderungsbereich ist rd. 3.400 m<sup>2</sup> groß. Rd. 53 % der Fläche sind in städtischem und ca. 47 % in privatem Besitz.

#### Bestehendes Planungsrecht und Planungsziel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Bereich der vorhandenen Parkplätze eine Kerngebietsbaufläche festgesetzt. Hier sollte ursprünglich ein Parkhaus entstehen. Diese Festsetzung wird zugunsten eines neugestalteten öffentlichen Parkplatzbereiches mit Randbegrünung (Straßenbegleitgrün) aufgehoben.

Wie aus dem Übersichtsplan hervorgeht, beschränkt sich der Änderungsbereich nicht nur auf die öffentliche Verkehrsfläche der Königsallee. Es wird ein schmaler Streifen parallel zur Hauptstraße im Bereich der Gebäude Hauptstraße 240 und 242 bis zur Bräucker Straße einbezogen. Ebenso wird die Fläche südlich der Königsallee bis an die vorhandene Bebauung Hauptstraße 228 und Im Ohl 39 in den Änderungsbereich mit einbezogen.

Die Einbeziehung dieser Flächen in den Änderungsbereich, die im derzeitigen Bebauungsplan als „private Verkehrsfläche“ und zum Teil als MK-Fläche festgesetzt sind, werden zum einen der bestehenden Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche und zum anderen dem Gebäudebestand bzw. den Grundstücksgegebenheiten angepasst. Gleiches gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Bauflächen. Diese Angleichungen an die Kerngebietsnutzungen dienen der Stärkung der Funktion der nördlichen Innenstadt als zentralem Kernstadtbereich.

Der FNP sieht für den in Frage kommenden Bereich die Kerngebietsnutzung vor.

### Geplante Festsetzungen

Die aus heutiger Sicht unnötige Festsetzung von „nichtöffentlicher Verkehrsfläche“ soll insgesamt entfallen. Statt dessen werden diese Flächen, soweit sie nicht als öffentliche Verkehrsflächen genutzt sind, als Bestandteil der Baugebiete (überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise wird gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzung nicht verändert. Die gestalterische Festsetzung Flachdach (FD) für den Bereich südlich der „Königsallee“ entfällt. Dieses ist darin begründet, dass die hier bereits bestehenden Dachformen berücksichtigt werden.

Die Gebietsfestsetzung MK (speziell \*MK2) des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 30/III „Stadtkern“, in der Fassung der 2. Änderung wird übernommen, da sich die städtebaulichen Zielvorstellungen nicht verändert haben. Die aus städtebaulicher Sicht seinerzeit nicht gewünschten Vergnügungsstätten, Spielstätten, Sex-Shops u.ä. wurden und werden nach wie vor ausgeschlossen, um der Baugebietsüberfremdung durch derartige Nutzungen entgegenzuwirken. Insgesamt wird die nutzungs- und funktionsmäßige Gesamtheit der aufeinander abgestimmten Stadtkernbebauungspläne gewährleistet.

### Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der örtlichen Verkehrssituation im Bereich der Hauptstraße / „Königsallee“ / Im Ohl wird auch der neu zu gestaltende Parkplatz weiterhin von der „Königsallee“ aus angefahren. Die „Königsallee“ wird dabei wie bisher in beide Richtungen zu befahren sein und ist somit an die Hauptstraße bzw. die Straße Im Ohl angebunden. Die Fahrbahnbreite der „Königsallee“ ist auf rd. 6,0 m Breite verringert. Dieses ermöglicht einen Begegnungsverkehr von Bus/Bus bzw. LKW/LKW mit reduzierter Geschwindigkeit.

Die angestrebte Lösung einer Platzgestaltung verursacht keine weiteren Verkehrsströme, da die Anzahl der Parkplätze im wesentlichen bestehen bleibt bzw. geringfügig erhöht wird.

Die Fußgängerwege bzw. die Fußwegebeziehungen aus dem westlich gelegenen Stadtviertel zum ZOB und zum Stadtkern bleiben bestehen. Die Sicherheit für Fußgänger ist gewährleistet. Der Gehweg wird um den Parkplatz geführt und durch einen Grünstreifen von diesem getrennt.

Vom ÖPNV ist der Änderungsbereich durch nahegelegene Haltestellen der MVG erschlossen.

### Ver- und Entsorgung

Das gesamte Änderungsgebiet mit der vorhandenen Bebauung ist bereits erschlossen. Die Bebauung wird über vorhandene Leitungssysteme mit Energie (Strom, Gas), mit Wasser, Kommunikationseinrichtungen u.ä. versorgt. Eventuell zusätzlich erforderliche Anlagen, die der Ver- oder Entsorgung dienen, können innerhalb des Änderungsbereiches eingerichtet werden.

Da das Änderungsgebiet bereits baulich genutzt wird, ist der Bereich entwässerungstechnisch an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene Leitungen in der Hauptstraße und der Straße Im Ohl im Mischsystem zur Kläranlage Hemer-Becke hin entwässert.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche können an geeigneter Stelle der Containerstandort für Glas und Papier, der Kiosk und die Telefonzelle erhalten bleiben.

### Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet liegt im Kerngebiet (MK). Entsprechend der Kerngebietenutzung im gesamten Planänderungsbereich treten hinnehmbar zentrentypische Lärmemissionen auf.

### Umweltbelange

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft, da ein bereits versiegelter Bereich neu überplant wird.

Bei einer im Sept. 1999 durchgeführten Untersuchung der zur Zeit vorhandenen Bäume (drei Linden) auf der Mittelinsel hat sich herausgestellt, dass teilweise die Kronenbereiche stark beschnitten sind und auch seit Jahren keinen Zuwachs mehr aufweisen. Dieses ist wesentlich auf starke Schäden im Wurzelbereich zurückzuführen. Zudem ist ein Baum aufgrund tiefgreifender Ausfäulung stark bruchgefährdet. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Entfernung der Bäume, sodass bei der Umgestaltung der „Königsallee“ die derzeit vorhandenen Bäume nicht mehr zu berücksichtigen sind. Es wird aber im Rahmen der Ausbauplanung des Straßenabschnittes vorgesehen, eine Ersatzbepflanzung an geeigneter Stelle (Straßenrandbegrünung) vorzunehmen.

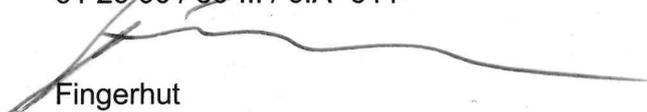
### Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Bau- und naturdenkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Für den Fall, dass aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, wird die rechtliche Vorgehensweise als Hinweis auf dem Bebauungsplan übernommen.

### Kosten

Die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 III „Stadtkern“ anfallenden Investitionskosten für den Straßenausbau im Bereich Königsalle belaufen sich laut Anghabe von Amt 66 auf 251.000.-DM (Stand: 08.1999).

Hemer, Mai 2000  
61 26 00 / 30-III / 6.Ä -611-

  
Fingerhut  
Stellv. Amtsleiter