

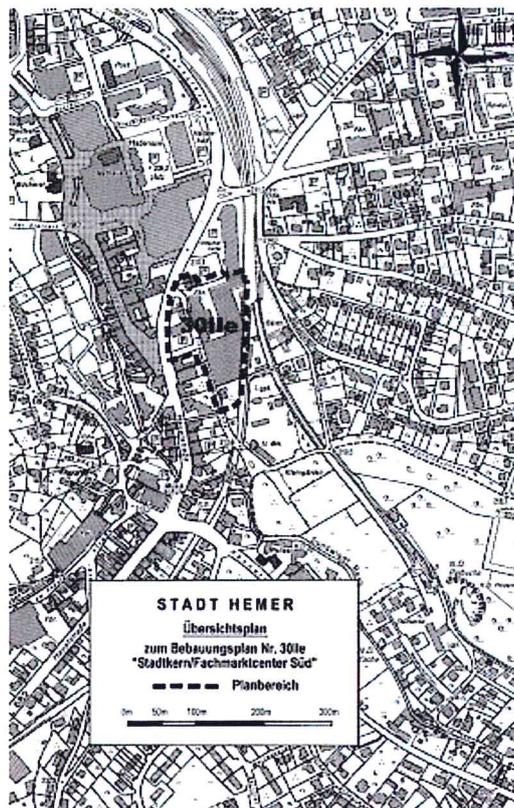
## Bebauungsplan Nr. 30 II e

### „Stadtkern / Fachmarktcenter - Süd“

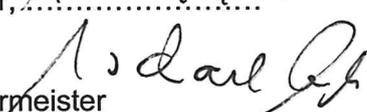
Fassung vom 15.07.2008 / 18.07.2008

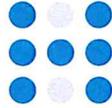
#### TEXTTEILE

- TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- TEIL 2 BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Bearbeiter: Michael Karolije  
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		
1.	Aufstellungsbeschluss	17.10.2006
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	06.06.2007
3.	Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	11.04.2008
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom	14.04. - 25.04.2008
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	22.07.2008
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.07.2008
7.	Öffentliche Auslegung vom	01.08. - 02.09.2008
8.	Satzungsbeschluss	16.09.2008
9.	Erneuter Satzungsbeschluss	09.12.2008
10.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	04.02.2009
<b>BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT</b> Hemer, <u>10.02.09</u>  Amtsleiter		
<b>AUSFERTIGUNG</b> Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Hemer, <u>12.07.2009</u>  Bürgermeister		



H e m e r

## **Bebauungsplan Nr. 30 II e** **»Stadtkern / Fachmarktcenter-Süd«**

TEIL 1      PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### **Textliche und gestalterische Festsetzungen**

Stand 18. Juli 2008

bearbeitet durch:



**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de

tt Begründung30 II e.doc

## **A 1. Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

### **1.1**

Das festgesetzte Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter Ziffer 1.4 fallen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Ziffer 1.4 fallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

### **1.2**

Sonstige Wohnungen können in dem festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionschutz nachweislich ausreichend gewährleistet ist.

### **1.3**

In dem festgesetzten Kerngebiet werden die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

### **1.4**

In dem festgesetzten Kerngebiet sind von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:

- AutomatenSpielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von AutomatenSpielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,
- Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist.

## **B 1. Höhe baulicher Anlagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

### **1.1**

Innerhalb des mit einer Mindesttraufhöhe festgesetzten Bereiches der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude mit einer Traufhöhe von mindestens 219,0 m über Normal Null (NN) auszuführen.

### **1.2**

Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Schnittlinie der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut bezogen auf Normal Null. Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika).

## **B 2. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Stützen, Dachüberstände und Dachvorsprünge, Pfeilervorlagen, Erker, Vordächer) um bis zu 1,5 m auch in den als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit sowie die geordnete Führung und Ableitung des Verkehrsflusses ausreichend gewährleistet bleiben und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

## **B 3. Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

### **3.1**

Private Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.2**

Darüber hinaus sind private Stellplätze in den mit »St« gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

## **C. Gestalterische Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage bzw. der genaue Standort der in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen kann um bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen und bleibt der späteren Ausführungsplanung überlassen.



# **Bebauungsplan Nr. 30 II e** **»Stadtkern / Fachmarktcenter-Süd«**

## **Begründung**

Teil 2:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Stand 18. Juli 2008

bearbeitet durch:



**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
[info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de) / [www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## Inhalt

<b>1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung	
3.2 Landschaftsplan	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Planungsrechtliche Situation	
3.5 Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	
<b>4. Informelle Planungen, Vorgaben und Untersuchungen</b>	<b>6</b>
4.1 Einzelhandelskonzept	
4.2 Netzergänzungsstraße	
4.3 Städtebauliche Untersuchung »Bahnhofstraße/Seuthe-Gelände«	
<b>5. Städtebauliche Bestandsanalyse</b>	<b>9</b>
5.1 Bestehende Nutzungen, vorhandene Bebauung, städtebauliche Entwicklung der umgebenden Bebauung	
5.2 Naturräumliche Gegebenheiten	
<b>6. Städtebauliche Planung und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebauliche Planungsziele	
6.2 Städtebauliches Konzept	
6.3 Art der baulichen Nutzung	
6.4 Maß der baulichen Nutzung	
6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
6.6 Stellplätze und Garagen	
6.7 Verkehrsflächen	
6.8 Öffentliche Grünflächen	
6.9 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
6.10 Gestalterische Festsetzungen/Pflanzgebot	
<b>7. Immissionen, Bodenschutz und Denkmalpflege</b>	<b>17</b>
7.1 Immissionsschutz	
7.2 Altlasten	
7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	
<b>8. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
8.1 Erschließung und Anbindung an den ÖPNV	
8.2 Verkehr	
8.3 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung	
8.4 Überplante Ver- und Entsorgungsleitungen	
<b>9. Sonstige planungsrelevante Aspekte</b>	<b>22</b>
9.1 Städtebauliche Daten	
9.2 Kosten	
9.3 Bodenordnung	

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der östliche Bereich der Innenstadt Hemers befindet sich derzeit in einem tief greifenden Veränderungsprozess.

Die Aufgabe der Bahnflächen und ehemaligen Gleisanlagen, brach liegende bzw. minder genutzte Flächen, privates Investitionsinteresse, verkehrliche Engpässe und nicht zuletzt die Anforderungen der Landesgartenschau sorgen für einen akuten städtebaulichen Handlungsbedarf.

Bereits in der Vergangenheit war der Bereich der Firma V.A.I. Seuthe GmbH / ehem. Feuerwache mehrfach Gegenstand von Diskussionen zur zukünftigen Stadtentwicklung. Aufgrund

- der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum, zur Fußgängerzone und zum Hauptgeschäftsbereich,
- der verkehrsgünstigen Lage an der Bahnhofstraße,
- der Mindernutzung in einigen Teilbereichen und
- der neu zu bewertenden städtebaulichen Situation durch die geplante Netzergänzungsstraße

werden die derzeit vorwiegend gewerblich genutzten Flächen nicht mehr der Bedeutung bzw. dem städtebaulichen Potenzial für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht.

Bereits im Jahre 2005 hat ein Investor erste Pläne für ein Fachmarktcenter auf dem Gelände der Firma V.A.I. Seuthe GmbH / ehem. Feuerwache der Stadt vorgestellt. Dieses private Investitionsinteresse war u.a. Anlass für vielfältige Überlegungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der östlichen Innenstadt. Bereits in seiner Sitzung am 05.04.2006 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr ein grundsätzliches Einverständnis hinsichtlich der Entwicklung dieses Bereiches als Einzelhandelsstandort ausgesprochen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um bauliche Maßnahmen zur Erstellung eines Fachmarktcenters mit zugehöriger Stellplatzanlage im Bereich des Betriebsgeländes der Firma V.A.I. Seuthe GmbH / ehem. Feuerwache zu ermöglichen und dabei eine städtebaulich geordnete und integrierte Entwicklung zu sichern.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 17.10.2006.

Darüber hinaus wurde der geplante Standort für ein Fachmarktcenter im Jahre 2007 im Rahmen eines gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens geprüft und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrierbarkeit grundsätzlich als positiv bewertet.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das in etwa 1,6 ha große Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der zentralen Innenstadt Hemers in der Gemarkung Hemer, Flur 40, und umfasst

- das Betriebsgelände der Firmen V.A.I. Seuthe / C. D. Hücking inkl. des Grundstückes Elsa-Brandström-Straße 27 zwischen der Elsa-Brandström-Straße im Westen und dem Flurstück der ehem. Gleistrasse bzw. der geplanten Netzergänzungsstraße (Bebauungsplan Nr. 95 in Aufstellung) im Osten und Süden,
- das städtische Grundstück mit der ehem. Feuerwache zwischen der Bahnhofstraße (L 683), der Elsa-Brandström-Straße und der südlich angrenzenden Wegeparzelle,
- die südlich an das Feuerwachen Grundstück angrenzende städtische Wegeparzelle,
- den nördlichen Abschnitt der Elsa-Brandström-Straße von der Einmündung in die Bahnhofstraße bis zur Trasse der geplanten Netzergänzungsstraße,
- die mit einem Doppelwohnhaus bebauten Grundstücke Elsa-Brandström-Straße 7 und 9 sowie
- Randbereiche der angrenzend vorhandenen bzw. geplanten Straßen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann im Detail der Planzeichnung entnommen werden.

## 3. Planungsvorgaben

### 3.1. Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2002 stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit entspricht die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Östlich an das Plangebiet angrenzend stellt der GEP einen Schienenweg für den regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dar.

### 3.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Besonders geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile werden nicht überplant.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stammt aus dem Jahr 1978 und wird durch förmliche Änderungen ständig fortgeschrieben. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Verfahren der Neuaufstellung.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Firmen V.A.I. Seuthe / C. D. Hücking gewerbliche Baufläche (G) und für den übrigen Bereich ein Kerngebiet (MK) dar. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln

ist, wurde das Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans im betreffenden Bereich eingeleitet. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Für den Bereich des geplanten Fachmarktcenters soll im Flächennutzungsplan zukünftig ebenfalls ein Kerngebiet (MK) dargestellt werden.

### **3.4. Planungsrechtliche Situation**

Für einen Teilbereich des Plangebietes ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 30 II a »Stadtkern«, 4. Änderung vom 10.06.1988 rechtsverbindlich, der für das Seuthe-Gelände ein Gewerbegebiet festsetzt. Die im Bereich der ehem. Feuerwache vormals gültige Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wurde im Jahre 2002 aufgehoben, so dass dieser Bereich planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen in dem überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 II a unwirksam.

Im Detail stellt sich die bestehende planungsrechtliche Situation im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich wie folgt dar:

- Für den noch überwiegend gewerblich genutzten Bereich östlich der Elsa-Brandström-Straße ist gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 II a »Stadtkern« ein Gewerbegebiet festgesetzt (max. 3 Vollgeschosse / GRZ 0,8 / GFZ 2,0 / geschlossene Bauweise).
- Die mögliche Bebauung der Grundstücke der ehemaligen Feuerwache und der Fläche der so genannten Poggelgasse richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
- In dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der Grundstücke der Gebäude Hauptstraße 134 bis 144 ist der Bebauungsplan Nr. 30 II a »Stadtkern« rechtsverbindlich, der für diesen Bereich ein Kerngebiet vorsieht (max. 4 Vollgeschosse / GRZ 1,0 / GFZ 2,2 / geschlossene Bauweise). Die südlich angrenzende Wegeparzelle ist als Fußweg festgesetzt.
- In dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der ehem. Bahntrasse befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 95 »Verkehrsplanung östliche Innenstadt« in Aufstellung. Festgesetzt wird hier eine öffentliche Verkehrsfläche, um die vorgesehene Netzergänzungsstraße planungsrechtlich zu sichern.

### **3.5. Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund des Artikels 6 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf welche die Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung erheblicher Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Gemäß § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hat die zuständige Behörde festzustellen, ob nach den §§ 3 b bis f für das geplante Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Der Gesetzgeber unterscheidet Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und Vorhaben, bei denen eine förmliche UVP nur durchzuführen ist, wenn eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Für beide Kategorien sind Schwellenwerte festgelegt, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind.

Nach Anlage 1 »Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben« Nr. 18.8 unterliegt das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Nach § 17 UVPG entfällt eine Vorprüfung im Einzelfall, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung – wie im vorliegenden Fall – durchgeführt wird. Die Umweltprüfung ist Gegenstand des gesondert erstellten Umweltberichtes, der Teil 2 dieser Begründung ist.

## **4. Informelle Planungen, Vorgaben und Untersuchungen**

### **4.1 Einzelhandelskonzept**

Im Vorfeld dieser Planung wurde im September 2007 im Auftrag der Stadt ein Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt durch die Firma BBE Unternehmensberatung aus Köln erarbeitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat daraufhin beschlossen, dass das Gutachten im Sinne eines Einzelhandelskonzeptes als Grundlage für die weitere Innenstadtentwicklung dienen soll.

Als wichtigste Aufgabe für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Hemer wird in dem Einzelhandelskonzept die deutlich stärkere Herausbildung des zentralen Versorgungsbereiches angeführt, da dieser bisher mittelzentralen Ansprüchen noch nicht genügt. Als zentraler Versorgungsbereich wird ein Bereich definiert, der weite Teile der Hauptstraße und den Bereich zwischen Haupt- und Bahnhofstraße umfasst und sich damit im Wesentlichen mit dem vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz deckt. Darüber hinaus wird ausdrücklich die an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Fläche »Bahnhofstraße/ehem. Feuerwache/Seuthe-Gelände« in Verbindung mit dem vorhandenen Nöllenhof-Center als Erweiterungszone für den zentralen Versorgungsbereich eingestuft, da dieser Bereich grundsätzlich die Voraussetzungen für eine hinreichende städtebauliche Integration bietet. Mit Beschluss vom 28.08.2007 hat sich die Stadt dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angeschlossen.

Zu den weiteren grundlegenden Zielformulierungen des Einzelhandelskonzeptes gehören unter anderem:

- die Profilierung des Einzelhandelsstandortes Hemer über ein attraktives Angebot aller wesentlichen zentrenrelevanten Sortimentsbereiche, um nicht nur die eigene Kaufkraft zu halten, sondern gleichfalls eine stärkere Ausstrahlung in den südlichen Teil des Einzugsgebietes zu erreichen,
- die Beschränkung der Verkaufsflächen für definierte zentrenrelevante Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich,
- die Einstufung der Flächen »Bahnhofstraße/ehem. Feuerwache/Seuthe-Gelände« als Erweiterungszone, an den hohe Integrationsanforderungen zu stellen sind.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens sind für den Planbereich drei unterschiedliche Handlungsalternativen vorgestellt worden. Näher untersucht wurde in diesem Zusammenhang eine Alternative, die in der städtebaulichen Untersuchung zur weiteren Konkretisierung empfohlen worden ist. Das aktuell geplante Fachmarktcenterkonzept entspricht im Wesentlichen dieser vorgestellten und als positiv für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches eingestuften Alternative.

Abweichungen zwischen der im Einzelhandelsgutachten näher betrachteten Konzeptalternative und der aktuellen Planung gibt es im Wesentlichen zu folgenden Punkten:

- Verkehrsführung der angrenzend geplanten Netzergänzungsstraße (verkürzter Ausbau bis in Höhe der Hauptstraße 132 statt bis zur Hönnetalstraße)
- Wechsel des Ankernutzers im Kopfgebäude an der Bahnhofstraße (großflächiger Textilmarkt statt eines großflächigen Elektrofachmarktes),
- Ergänzende statt alternative Anordnung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines großflächigen Bekleidungsmarktes (dadurch eine ca. 10-%-ige Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche).

Anlässlich dieser Änderungen wurde von der Firma BBE Unternehmensberatung, Köln, im Juni 2008 eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet, welche die aktuellen Veränderungen in Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept bzw. hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO näher untersucht hat.

Die Gutachter ziehen zusammengefasst folgendes Fazit:

- Das vorliegende Plankonzept folgt in wesentlichen Bestandteilen einer Konzeptalternative, die für den betreffenden Standortbereich bereits im vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer vorgestellt und als Erweiterungsfläche dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Hemer zuzuschreiben ist.
- Die Innenstadt würde durch den Teilausbau der Netzergänzungsstraße und das Fernhalten bzw. das Reduzieren des Durchgangsverkehrs eine erhebliche Aufwertung erfahren.
- Die avisierten Anbieter am Standort »Fachmarktcenter-Süd« stellen eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen innerstädtischen Nutzungsstrukturen dar.
- Aus Sicht der Gutachter fügt sich das Plankonzept in das beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer ein, auch wenn dort abweichend angeregt wurde, den großflächigen Bekleidungsmarkt im bestehenden Hademare-Center anzusiedeln.

Es werden somit von dem Gutachterbüro keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gesehen, die der Realisierung der aktualisierten Fachmarktplanung entgegenstehen würden.

Die vorliegende städtebauliche Planung folgt mit der Ausweisung eines Kerngebietes den Zielformulierungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hemer, welche den geplanten Standort als Erweiterungsfläche dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuschreiben. Durch die Ausrichtung der Gebäude und Verkaufsflächen auf die Innenstadt und die Vernetzung mit der Fußgängerzone wird den städtebaulichen Integrationsforderungen nachgekommen, die für die Qualifizierung zum erweiterten zentralen Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept vorgegeben wurden.

## **4.2 Netzergänzungsstraße**

Diese städtebauliche Planung steht im räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit der geplanten Netzergänzungsstraße auf der von der Deutschen Bahn AG nicht mehr benötigten Gleisstrasse östlich des Plangebietes. Die geplante Netzergänzungsstraße führt von dem neu zu ordnenden Knotenpunkt Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße über die ehemalige Gleisstrasse östlich unmittelbar an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 II e »Stadtkern / Fachmarktcenter-Süd« vorbei. Über eine Zufahrt unmittelbar südlich des Nöllenhof-Centers ist das Plangebiet direkt an die geplante Netzergänzungsstraße angebunden. Südöstlich des heutigen Wohnhauses Elsa-Brandström-Straße 27 biegt die Straße nach Westen

ab und mündet in Höhe der Hausnummer 134 in die Hauptstraße. Langfristig ist beabsichtigt, die geplante Netzergänzungsstraße auf der ehemaligen Gleistrasse auch weiter nach Süden bis zur Hönnetalstraße fortzuführen.

Über den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 95 »Verkehrsplanung östliche Innenstadt« sollen die baulichen Maßnahmen zur erforderlichen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße, insbesondere des Knotenpunktes Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei ist eine Neuordnung und Gestaltung der Verkehrsflächen im Knotenpunkt, aber auch eine partielle Verlagerung der Verkehrsströme auf die neu vorgesehene Gemeindestraße geplant.

Die Planung soll den Verkehrsfluss in der Innenstadt Hemers deutlich verbessern. Hierzu soll insbesondere der Knotenausbau Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße beitragen. Weiterhin soll der Bereich nördliche Elsa-Brandström-Straße durch die geplante Erschließungsanlage auf der Gleistrasse eine verbesserte Anbindung und Entwicklungsmöglichkeit erhalten.

Durch die beabsichtigte Verkehrsreduzierung auf der Bahnhofstraße / Hauptstraße werden ebenfalls verbesserte Voraussetzungen für die verkehrliche und fußläufige Verbindung der Fußgängerzone mit dem Plangebiet und somit für die städtebauliche Integration des Plangebietes in den Hauptgeschäftsbereich geschaffen.

#### **4.3 Städtebauliche Untersuchung »Bahnhofstraße/Seuthe-Gelände«**

Im Vorfeld dieser Planung wurde im Auftrag der Stadt durch das Planungsbüro Post • Welters aus Dortmund eine städtebauliche Untersuchung mit dem Ziel durchgeführt, städtebaulich und verkehrlich problematische Themenbereiche in der östlichen Innenstadt, insbesondere die Entwicklung des Seuthe-Geländes mit Bezug auf die geplante Netzergänzungsstraße in einem übergreifenden städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten und städtebauliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Im Untersuchungsbericht vom Juli 2007 wurden hierbei u.a. detaillierte städtebauliche Analysen des Planungsbereiches durchgeführt, hieraus abgeleitet städtebauliche Planungsziele formuliert und in Abhängigkeit von der Verkehrsplanung zwei grundsätzliche städtebauliche Alternativen, zum Teil mit Untervarianten, zur Gestaltung und Integration eines Fachmarktcenters erarbeitet. Zu den wesentlichen Planungszielen der städtebaulichen Untersuchung in Bezug auf den Bereich Seuthe / ehem. Feuerwache gehören u.a.:

- städtebaulich-stadtgestalterische Integration des Fachmarktcenters in das bauliche Umfeld,
- großzügige und attraktive städtebauliche Verbindung der Fußgängerzone mit dem Fachmarktcenter.
- Ausbildung einer überwiegend zweigeschossigen Stadtraumbegrenzung der durch die Planung erweiterten Innenstadt (städtebauliche Abrundung zur Netzergänzungsstraße).

Die erarbeiteten städtebaulichen Konzeptalternativen zeigen mögliche Gestaltungsvarianten des Fachmarktcenters, Lage und Anordnung von Gebäuden und Stellplatzflächen sowie mögliche Anbindungen des Plangebietes an das umgebende motorisierte und fußläufige Verkehrsnetz.

Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Voruntersuchung wurde die Planung des Fachmarktcenters unter Berücksichtigung aktueller technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Anforderungen und Rahmenbedingungen weiter konkretisiert.

## 5. Städtebauliche Bestandsanalyse

### 5.1 Bestehende Nutzungen, vorhandene Bebauung, städtebauliche Entwicklung der umgebenden Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit von den Betriebsgebäuden der Maschinenbaufirma V.A.I. Seuthe GmbH sowie der Firma C. D. Hücking, Sicht-/Sonnenschutz - Stanzartikel, überbaut und wird als Verwaltungs- und Produktionsstätte genutzt. Die Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung an dem Verlauf der Elsa-Brandström-Straße. Südlich der Betriebsgebäude befindet sich ein firmeneigenes Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen (Elsa-Brandström-Straße 27).

Im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes (Innenstadtseite) befindet sich das städtische Grundstück der ehem. Feuerwache mit dem noch vorhandenen aber nicht mehr zu diesem Zweck genutzten Feuerwehrgerätehaus. Der südliche Bereich dieses Grundstückes wird als Parkplatz genutzt. Eine städtische Wegeparzelle trennt diesen Bereich von der südlich sich anschließenden Wohn- und Geschäftsbebauung außerhalb des Plangebietes entlang der Hauptstraße. Unmittelbar im Eckbereich zum Plangebiet befindet sich ein Gastronomiebetrieb (Hauptstraße 144).

Im Bereich der Einmündung der Elsa-Brandström-Straße befindet sich ein einzeln stehendes Doppelwohnhaus mit kleinen Grundstücken (Elsa-Brandström-Straße 7 und 9). In Bezug auf die bestehenden wie auch zukünftig beabsichtigten Nutzungen in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße handelt es sich bei dem Gebäude in städtebaulicher Hinsicht um einen unerwünschten Fremdkörper. Aufgrund der immissionsträchtigen Lage und der vergleichsweise kleinen Grundstücksflächen handelt es sich hier um einen unattraktiven Wohnstandort, der z.T. durch Leerstand gekennzeichnet ist. Im Zuge der Realisierung dieser Planung ist beabsichtigt, dieses Doppelwohnhaus rückzubauen, so dass sich für die weitere Planung eine Berücksichtigung erübrigt. Zu diesem Zwecke wurden Gebäude und Grundstücke inzwischen von der Stadt erworben.

Alle genannten Gebäude und Teile der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes überplant.

Nördlich grenzt das Nöllenhof-Center mit einer Gebäudeabschlusswand sowie einer provisorisch ausgebauten Stellplatzanlage an das Plangebiet. Das zweigeschossige sich in nord-südlicher Richtung erstreckende Nöllenhof-Center bildet zum Knotenpunkt Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße einen dreigeschossigen Kopfbaukörper im Sinne einer städtebaulichen Betonung aus. Der riegelförmige Baukörper bildet einen stadträumlichen Abschluss zur östlich anschließend geplanten Netzergänzungsstraße.

Östlich an das Plangebiet grenzt die hochfrequentierte Bahnhofstraße (L 683), welche die Funktion einer zentralen innerstädtischen Erschließungsachse und Ortsdurchfahrt in Nord-Süd-Richtung besitzt. Über lichtsignalgeregelte Fußgängerübergänge ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, der Fußgängerzone und dem Hauptgeschäftsbereich unmittelbar verbunden.

Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich eine ehem. Gleistrasse der Deutschen Bahn AG, die im südlichen Abschnitt als Fuß- und Radwegtrasse mit gesamtstädtischer Vernetzungsfunktion genutzt wird. Zukünftig wird das Plangebiet von einer die Landesstraße entlastenden Netzergänzungsstraße begrenzt. In diesem Zusammenhang wird die vorgenannte Fuß- und Radwegtrasse um wenige Meter nach Osten verlegt. Die entsprechend

hierfür erforderlichen Bauleitpläne werden derzeit aufgestellt. Weiter östlich befinden sich in einiger Entfernung ausgedehnte, vorwiegend dem Wohnen dienende Siedlungsbereiche mit aufgelockerter Baustruktur.

Das bauliche Umfeld südwestlich an das Plangebiet angrenzend und nach Süden sich fortsetzend wird durch eine innerstädtisch verdichtete, zwei- bis dreigeschossige geschlossene Straßenrandbebauung mit Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Gebäude und Grundstücke sind auf die Hauptstraße ausgerichtet, welche Teil der historischen Haupterschließungsachse Hemers ist. Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücksrückseiten (Hauptstraße 138-144) werden im Wesentlichen zur Unterbringung notwendiger privater Stellplätze sowie als wohnorientierte Hausgärten genutzt. Die Erschließung der rückwärtigen Stellplätze erfolgt über die Elsa-Brandström-Straße.

## **5.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist derzeit fast komplett versiegelt. Lediglich im südlichen und östlichen Randbereich im Übergang zur ehem. Gleistrasse sind deutlich untergeordnet mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Freiflächen zu finden (z.B. gibt es südlich und östlich des Wohnhauses Elsa-Brandström-Straße 27 einen Gartenbereich, dessen Bepflanzung das Gebäude zur ehem. Bahntrasse hin abschirmt). Soweit diese Flächen über die Plangebietsgrenzen hinausgehen, werden sie von der angrenzenden Netzergänzungsstraße überplant. Die wenigen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindlichen bewachsenen Freiflächen werden durch die getroffenen Festsetzungen ebenfalls überplant. Demgegenüber stehen Festsetzungen zur Begrünung zukünftiger Freiflächen, die in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert werden.

Das Plangebiet ist Teil des östlichen Randbereiches des intensiv bebauten Stadtzentrums. Östlich angrenzend erstrecken Freiflächen sowie stärker aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsbereiche. Südöstlich des Plangebietes befindet sich entlang der abzweigenden ehem. Gleistrasse ein freiflächegeprägter keilförmiger Streifen, in den nur vereinzelt Nutzungen wie ein Garagenhof und das Umspannwerk eingebettet sind. In Richtung Südosten schließen sich hier großzügige Grün- und Freiflächen an.

## **6. Städtebauliche Planung und Festsetzungen**

### **6.1 Städtebauliche Planungsziele**

Die städtebauliche Planung zielt darauf ab, derzeit gewerbliche bzw. minder genutzte Flächen am östlichen Innenstadtrand neu zu ordnen, um diese einer städtebaulich angemessenen und der Stadtentwicklung positive Impulse verleihenden neuen Nutzung zuführen zu können.

Die konkret hier beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen sowie die ergänzenden Dienstleistungsnutzungen sollen im Sinne des kürzlich beschlossenen Einzelhandelsgutachtens am östlichen Endpunkt der Fußgängerzone das Einzelhandelsangebot in der Hemeraner Innenstadt ergänzen und insgesamt zu einer Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der östlichen Innenstadt führen. Durch die Planung eines Fachmarktcenters mit ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen an diesem Standort werden darüber hinaus allgemeine Synergieeffekte mit dem angrenzenden Einzelhandel erwartet, insbesondere jedoch mit dem nördlich unmittelbar angrenzenden Nöllenhof-Center. Die Planung soll damit zur

Sicherung und Aufwertung der Innenstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort beitragen und Kaufkraftabflüsse an den Stadtrand bzw. in das Umland verringern.

Abgeleitet von dem vorgenannten Leitbild der Stadtentwicklung gehören zu den wesentlichen Planungszielen dieses Bebauungsplanes:

- die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei der geplanten städtebaulichen Neuordnung und Arrondierung des zentralen Siedlungs- und Versorgungsgebietes in Verbindung mit der Stabilisierung und Neuorganisation größerer Einzelhandelsflächen,
- die städtebaulich-stadtgestalterische Integration des Fachmarktcenters in das bauliche Umfeld sowie die Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Nutzungen,
- die städtebauliche Verbindung der Fußgängerzone / Hauptgeschäftsbereich mit dem Fachmarktcenter, die durch die Anordnung eines städtebaulich markanten Kopfgebäudes an der Bahnhofstraße noch gestärkt wird,
- die Ausbildung eines Baukörpers zur Stadtraumbegrenzung der durch die Planung erweiterten Innenstadt (städtebauliche Abrundung zur Netzergänzungsstraße),
- ein ausreichendes, attraktiv gestaltetes und begrüntes Parkplatzangebot im Plangebiet,
- die Ergänzung des Fachmarktcenters durch Büro-/Dienstleistungsnutzungen sowie Wellness, Sport und Gastronomie im Obergeschoss zur weiteren Belebung der Innenstadt auch nach Ladenschluss,
- die Berücksichtigung bestehender Wegebeziehungen im Plangebiet und der Erhalt der Erschließungsfunktion der Elsa-Brandström-Straße für die Bebauung an der Hauptstraße 134-144.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen Gebäudekomplex entlang des östlichen und südlichen Randes des Plangebietes vor, der entlang der geplanten Netzergänzungsstraße überwiegend zweigeschossig ausgeführt werden soll und sich dabei im Norden an der Gebäudehöhe des angrenzenden Nöllenhof-Centers orientiert. Im Bereich der ehem. Feuerwache wird zur städtebaulichen Überleitung zur Innenstadt ein mehrgeschossiges Kopfgebäude angeordnet. Das Kopfgebäude sowie der vorgenannte Gebäudekomplex umfassen dreiseitig eine geplante Stellplatzanlage mit ca. 200 Stellplätzen. Das Fachmarktcenter öffnet sich städtebaulich zur Innenstadt und zur Fußgängerzone über zwei Zuwegungen. Zur geplanten Netzergänzungsstraße bildet es im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Nöllenhof-Center die neue bauliche Kante des Stadtkernes.

Das geplante Center beinhaltet u.a. Fachmärkte für Textilien, Schuhe, Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Flächen für Dienstleistung, Gastronomie und Entertainment (Musik/Tanz/Gastronomie). In dem Fachmarktcenter sind für den Einzelhandel ca. 6.200 qm Verkaufsfläche vorgesehen, die vorwiegend im Erdgeschoss angeordnet werden. Inklusive der ergänzenden Nutzungen soll mit dieser Planung eine Nutzfläche von insgesamt ca. 9.400 qm realisiert werden.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Erschließungsachse in ost-westlicher Richtung geplant, die im Osten in Höhe der heutigen Einmündung der Elsa-Brandström-Straße in die Bahnhofstraße und im Westen unmittelbar südlich des Nöllenhof-Centers in die neue Netzergänzungsstraße einmündet und für die Allgemeinheit zugänglich sein soll. Das Fachmarktcenter ist damit sowohl von der Bahnhofstraße als auch von der Netzergänzungsstraße erschlossen. Darüber hinaus ist das Fachmarktcenter über den weiterhin bestehen bleibenden Abschnitt der Elsa-Brandström-Straße aus südlicher Richtung erschlossen. Die großzügige fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Fußgängerzone erfolgt vor allem

über eine gestalterisch hervorgehobene und lichtsignalgeregelte Querung der Bahnhofstraße. Die Anordnung und Gestaltung weiterer Querungen zwischen dem Plangebiet und der Fußgängerzone orientiert sich an dem zu erwartenden zukünftigen Nutzungsbedarf.

Die Anlieferung des Fachmarktcenters erfolgt straßenseitig parallel zur Netzerergänzungsstraße. Der Anlieferungsverkehr wird über eine Fahrgasse parallel zur Netzerergänzungsstraße im Einrichtungsverkehr geführt. Zur Straße wird dieser Bereich durch eine sichtschützende Wand bzw. Mauer entlang der Grundstücksgrenze abgeschirmt, die auf städtischen Grund errichtet werden soll. Der Kopfbau an der Bahnhofstraße wird von der Stellplatzanlage aus angeliefert, um Verkehrskonflikte im Bereich der Landesstraße zu vermeiden.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist beabsichtigt, das im nordwestlichen Plangebiet vorhandene Doppelwohnhaus Elsa-Brandström-Straße 7/9 rückzubauen und die Grundstücksflächen dauerhaft in eine innerstädtische öffentliche Grünfläche (Pocket-Park) umzuwandeln.

Der nördliche Teilbereich der Elsa-Brandström-Straße wird durch das vorgesehene Fachmarktcenter bzw. dessen Stellplatzanlage überplant. Der verbleibende südliche Abschnitt der Elsa-Brandström-Straße wird an die neu geplante Netzerergänzungsstraße angeschlossen. Die bestehende rückwärtige Erschließung der Grundstücke Hauptstraße 134-144 über die Elsa-Brandström-Straße bleibt in diesem Zusammenhang erhalten.

### **6.3 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 und 7 BauNVO)

#### **Kerngebiet**

Für den Bereich des geplanten Fachmarktcenters, welcher den bisher gewerblich genutzten Bereich der Firmen V.A.I. Seuthe und C.D. Hücking, den Bereich der ehem. Feuerwache sowie Teile der bisher als Verkehrsflächen genutzten Bereiche umfasst, wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur.

Allgemein zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht im Speziellen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht im Speziellen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstige Wohnungen können in dem festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz nachweislich ausreichend gewährleistet ist. Die Zulässigkeit von Wohnungen orientiert sich somit an der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den immissionsbelasteten Bereichen des Plangebietes. Mit der Beschränkung auf die Obergeschosse soll

gesichert werden, dass die Erdgeschossnutzungen den allgemein zulässigen Nutzungen des Baugebietes vorbehalten bleiben.

Die Festsetzung eines Kerngebietes ermöglicht damit u.a. die Nutzung als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort und bietet darüber hinaus – im Gegensatz zu einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO – weitere Potenziale für zentrenorientierte Nutzungsentwicklungen.

Der Kerngebietsfestsetzung steht gleichfalls im Einklang mit dem Stadtentwicklungsziel, den Bereich der zentralen Innenstadt sowie des zentralen Versorgungsbereiches auf das Gebiet zwischen der Bahnhofstraße und der ehem. Gleistrasse zu erweitern, so dass zukünftig die geplante Netzergänzungsstraße den Abschluss des östlichen Innenstadtrandes darstellt. Aufgrund der Nähe und Verbindung zur Fußgängerzone, zu bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen, sonstigen zentralen öffentlichen Einrichtungen sowie der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV handelt es sich bei dem Plangebiet um eine städtebaulich integrierte Lage für großflächigen Einzelhandel.

Da das Plangebiet in Verbindung mit dem vorhandenen Nöllenhof-Center als Erweiterungszone des zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 24 a Abs. 2 LEPro gilt, sind hier in Verbindung mit dem festgesetzten Kerngebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit gemäß Einzelhandelsgutachten definierten zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig.

Mit der Kerngebietsausweisung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen überplant. Da die bisherigen Nutzungen im Plangebiet aufgegeben werden sollen, werden diese durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mehr berücksichtigt.

Die Festsetzung eines Kerngebietes nimmt zudem Bezug auf den Nutzungscharakter der unmittelbar angrenzenden Gebiete sowie auf die im unmittelbaren Umfeld gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 II a, der hier ebenfalls ein Kerngebiet festsetzt. Das festgesetzte Kerngebiet dient somit der Weiterentwicklung und Arrondierung der angrenzenden Nutzungen bzw. des angrenzenden Kerngebietes.

### **Ausschluss bestimmter Nutzungen im Kerngebiet**

In dem festgesetzten Kerngebiet werden die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
  - Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die o.a. in einem Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie untypisch sind für die geplanten Nutzungen sowie für die Nutzungen im städtebaulichen Umfeld. Im Plangebiet sollen schwerpunktmäßig zentrenorientierte Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen entwickelt werden, so dass die o.a. Nutzungen demgegenüber städtebaulich störend wirken würden.

In dem festgesetzten Kerngebiet sind von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:

- AutomatenSpielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von AutomatenSpielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,

- Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist.

Im Rahmen der Aufstellung und bisherigen Änderungen der Bebauungspläne Nr. 30 »Stadtkern« Teil I bis III wurde ein städtebauliches Nutzungskonzept entwickelt, welches zum Ziel hat, im Stadtkernbereich die Zulässigkeit von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellen Charakter in einem städtebaulich noch vertretbaren Maß zu halten und nach Möglichkeit auf geeignete Bereiche zu beschränken. Unter Bezugnahme auf dieses Nutzungskonzept wurden im Rahmen der 4. Änderung des im Plangebiet bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 30 II a Spielhallen und Unternehmen mit sexuellen Charakter ausgeschlossen. Das angrenzend schon bebaute innerstädtisch genutzte Kerngebiet weist auch heute noch eine funktionierende Nutzungsmischung auf und bildet eine städtebaulich zu erhaltende Gesamteinheit. Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungsarten dienen der Arrondierung und Ergänzung des angrenzend bestehenden innerstädtischen Kerngebietes. Die ausgeschlossenen o.a. Nutzungsarten sind daher damals wie heute mit den angrenzend vorhandenen und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geplanten Gebietsstrukturen nicht vereinbar. Eine Ansiedlung derartiger Anlagen würde dem diesbezüglichen im Stadtkernbereich etablierten Nutzungskonzept zuwider laufen, zu erheblichen Funktionsstörungen des angrenzend vorhandenen und im Plangebiet geplanten innerstädtischen Nutzungsgefüges führen und damit die städtebauliche Gesamtfunktion des Stadtkernbereiches negativ beeinträchtigen. Die o.a. Nutzungsarten werden daher in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

#### **6.4 Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 20 BauNVO)

##### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Für das Kerngebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt hierbei die bedingt durch die geplante Nutzung fast vollständige Versiegelung. Sowohl die festgesetzte Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die getroffenen Festsetzungen dienen somit dem Zweck, hier ausreichend flexible Rahmenbedingungen zu schaffen, um hier sowohl das beabsichtigte Fachmarktcenter als auch ganz allgemein innenstadttypische und verdichtete Nutzungen langfristig im Sinne einer Zentrumsarrondierung entwickeln zu können.

##### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl möglicher Vollgeschosse wird im festgesetzten Kerngebiet auf maximal drei Vollgeschosse nach Landesbauordnung beschränkt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf das vorhandene zwei- bis dreigeschossige unmittelbare Umfeld (Nöllenhof-Center / Wohn- und Geschäftsbebauung an der Hauptstraße) und entwickelt dieses weiter.

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Zu den Zielen dieser städtebaulichen Planung gehört es, dass sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung entlang der geplanten Netzergänzungsstraße an der bestehenden Traufhöhe des Nöllenhofcenters orientiert. Nach Süden hin zur bestehenden kleinteiligen Wohn- und Geschäftsbauung kann die Bebauung im Sinne einer umgebungsbezogenen Integration demgegenüber niedriger werden. Um die Höhenentwicklung von Gebäuden im Anschlussbereich zum Nöllenhofcenter entsprechend zu steuern, wird hier eine Min-

destraufhöhe von 219,0 m über NN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist hierbei die technisch normierte Höhe Normal Null (NN).

## **6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

### **Bauweise**

Die Festsetzung einer Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ist städtebaulich nicht erforderlich, da hier bedingt durch die Größenbeschränkungen des Plangebietes sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend sichergestellt ist.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, entlang der Bahnhofstraße bzw. der geplanten Netzergänzungsstraße eine Straßenrandbebauung anzuordnen, und somit die angrenzend vorhandene Baustruktur weiter zu entwickeln. Der zentrale Bereich des festgesetzten Baugebietes wird dementsprechend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Darüber hinaus orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Flächen an den Erfordernissen des beabsichtigten Fachmarktcenters verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der weiteren hochbaulichen Ausgestaltung.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Stützen, Dachüberstände und Dachvorsprünge, Pfeilervorlagen, Erker, Vordächer) um bis zu 1,5 m auch in den als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit sowie die geordnete Führung und Ableitung des Verkehrsflusses ausreichend gewährleistet bleiben und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen. Aufgrund der insbesondere entlang der Bahnhofstraße eng gefassten überbaubaren Grundstücksfläche, um hier überwiegend eine Gehwegbreite von 2,50 m zu gewährleisten, soll mit dieser Festsetzung in städtebaulich angemessener Form Spielräume bei der Detailgestaltung der Fassaden und Dachabschlüssen ermöglicht werden.

## **6.6 Stellplätze und Garagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind private Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Private Stellplätze sind darüber hinaus in den entsprechend gekennzeichneten Flächen im zentralen bzw. im südlichen Grundstücksbereich zulässig. Die Festsetzungen dienen einer geordneten Entwicklung des ruhenden Verkehrs. Garagen sollen den Gebäuden zugeordnet werden, wohingegen der zentrale Grundstücksbereich als Stellplatzanlage für die geplanten hochbaulichen Nutzungen dienen soll.

## 6.7 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei den festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich zum einen um Anschlussbereiche der das Plangebiet begrenzenden Straßen. Zum anderen werden über die Festsetzung von Verkehrsflächen die geplante Zuwegung von der Fußgängerzone zum inneren Plangebiet als Fußgängerbereich sowie der südliche Teil der Elsa-Brandström-Straße als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen im Bereich der Elsa-Brandström-Straße inklusive der ergänzenden Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dienen ebenfalls der Sicherung der Erschließung der rückwärtigen privaten Stellplätze auf den angrenzenden Grundstücken Hauptstraße 138-144.

## 6.8 Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nordwestlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Festsetzung überplant das bisher hier befindliche Doppelwohnhaus Elsa-Brandström-Straße 7/9, das bei Realisierung dieser Planung rückgebaut werden soll.

Die Festsetzung dient der Entwicklung und Sicherung einer innerstädtischen öffentlichen Grünfläche, die im Sinne eines Pocket-Parks als Parkanlage gestaltet werden soll und für Freizeit- und Erholungszwecken u.a. für die innerstädtischen Wohnlagen vorgesehen ist. Die Grünfläche kann daher Wege für den Fuß- und Radverkehr sowie Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänke und -gruppen aufweisen. Die weitergehende Gestaltung obliegt dem zuständigen Fachamt der Stadt Hemer.

Die Festsetzung einer Grünfläche im zentralen Innenstadtbereich dient neben stadtgestalterischen Zwecken darüber hinaus der Verbesserung des Innenstadtklimas an einem verkehrlich hoch frequentierten Straßenabschnitt.

## 6.9 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei den umgrenzten Flächen handelt es sich zum Einen um die im Norden geplante Erschließungsachse, die im Osten in Höhe der heutigen Einmündung der Elsa-Brandström-Straße in die Bahnhofstraße und im Westen unmittelbar südlich des Nöllenhof-Centers in die neue Netzergänzungsstraße mündet.

Hier wird ein Geh-/Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um neben der Anbindung der geplanten Stellplatzanlage auch ergänzende Wegeverbindungen zwischen der Bahnhofstraße und der neuen Netzergänzungsstraße und damit die Möglichkeit für eine höhere Durchlässigkeit zwischen diesen beiden Straßen für die Allgemeinheit zu sichern. Die Festsetzung einer lichten Mindesthöhe von 4,0 m dient der funktionsgerechten Sicherung des Geh- und Fahrrechtes im Falle einer Überbauung. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit sichert die Ausbaumöglichkeiten des zukünftigen Ver- und Entsorgungsnetzes im Zusammenhang mit der Neuplanung.

Darüber hinaus wird parallel zur geplanten Netzergänzungsstraße eine 3,5 m breite und ca. 50 m lange Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie des Eigentümers des Flurstückes 414, Flur 40, festgesetzt, ebenfalls verbunden mit der Festsetzung einer funktionsgerechten lichten Mindesthöhe.

Ziel dieser Festsetzung ist es, hier im Anlieferungsbereich des geplanten Fachmarktcenters sowohl für die angrenzend geplanten Nutzungen als auch für die zukünftig geplante Anlieferungslogistik des nördlich vorhandenen Nöllenhof-Centers ausreichend Rangiermöglichkeiten zu sichern.

## **6.10 Gestalterische Festsetzungen/Pflanzgebot**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW)

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Dächern als Festsetzungen aufgenommen. Hierbei wird für Dächer im Plangebiet die zulässige Dachneigung auf maximal 15° begrenzt.

Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass die zukünftigen Gebäudekörper im Plangebiet einen an der Gestaltung des angrenzenden Nöllenhof-Centers angelehnten kubischen Baukörper erhalten, dessen Dachoberflächen aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind. Im Gegensatz zur Festsetzung eines Flachdaches, ermöglicht die getroffene Festsetzung ausreichend Spielraum hinsichtlich unterschiedlicher baukonstruktiver Lösungen.

Weiterhin werden im Bereich der geplanten privaten Stellplatzanlagen Pflanz- und Erhaltungsgeboten zur Anpflanzung, Pflege und Erhalt von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Durchführung obliegt dem Eigentümer.

Die genaue Lage bzw. der genaue Standort der Baumanpflanzungen kann um bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen und bleibt der späteren Ausführungsplanung überlassen, um ausreichend und angemessen flexibel auf etwaige Veränderungen der Stellplatzanordnung oder sonstigen Änderungen im Rahmen der Planungskonkretisierung reagieren zu können.

Diese Festsetzungen dienen dazu, durch Begrünungsmaßnahmen stadtgestalterische Mindestqualitäten im Bereich der geplanten Stellplatzanlage zu sichern.

## **7. Immissionen, Bodenschutz und Denkmalpflege**

### **7.1 Immissionsschutz**

#### **Immissionsschutz -Lärm-**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde für die Planung des Fachmarktcenters durch das Ingenieurbüro Graner + Partner, Bergisch-Gladbach, im Mai 2008 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde im Rahmen einer Immissionsprognose rechnerisch ermittelt und geprüft, inwieweit durch den Betrieb des geplanten Fachmarktcenters und der Stellplatzanlage mögliche schädliche Lärmauswirkungen auf die umliegenden Kerngebiets- und Wohngebietsnutzungen entstehen können.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Tagesnutzung der Stellplatzanlage und der Warenanlieferung zwischen 06.00 und 22.00 Uhr die Anforderungen der relevanten Immissionsschutzvorschriften erfüllt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren werden die Bauleitplanverfahren für die östlich angrenzend geplante Netzergänzungsstraße durchgeführt. In Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 95 »Verkehrsplanung östliche Innenstadt« wurde durch die Ingenieurgesellschaft Brilon Bondizio Weiser, Bochum, im April 2008 eine schall- und luftschadstofftechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung geht bei der Ermittlung der durch die geplante Netzergänzungsstraße entstehenden Schallemissionen von einer maximal 10 m hohen Straßenrandbebauung im Plangebietes aus, was für die Berechnung von Schallreflexionen, welche die östlich benachbarte Wohnbebauung betreffen könnten, relevant ist.

Die Untersuchung schlägt – ausgelöst durch die Planung der Netzergänzungsstraße – für die östlich benachbarte Wohnbebauung punktuell Schallschutzmaßnahmen vor. Für das Plangebiet wurden keine Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, da hier keine schutzbedürftige Wohnbebauung vorgesehen und im Rahmen der geplanten Kerngebietsfestsetzung allgemein allenfalls deutlich untergeordnet möglich ist (z.B. als Betriebswohnen).

#### **Immissionsschutz -Luftschadstoffe-**

Im Rahmen der Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondizio Weiser wurde auch das Thema Luftschadstoffe im Bereich der Landesstraße betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es im Fahrbahnbereich der Landesstraße zu Grenzwertüberschreitungen kommt, die auf das bestehende hohe Verkehrsaufkommen an diesem Straßenabschnitt zurückzuführen sind. An den untersuchten Stellen der angrenzenden Wohnbereiche wird eine Unterschreitung der gesetzlichen Grenzwerte festgestellt.

Eine weiterführende Betrachtung bzw. detaillierte Informationen zum Thema Immissionen sind dem Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) bzw. den jeweiligen Untersuchungsberichten zu entnehmen.

## **7.2 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter den Bezeichnungen »04/070 Elsa-Brandström-Straße Nr. 17« sowie »04/067 Am Nöllenhof, RWE«.

Bei der Altlastenfläche 04/0700, die sich im Bereich der geplanten Stellplatzanlage befindet, handelt es sich um einen ehemaligen Standort einer Betriebsgalvanik und einer Rollerei. Die Altlastenfläche 04/067 befindet sich im Bereich des Nöllenhof-Centers und ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die inzwischen weitestgehend saniert ist. Darüber hinaus hat sich südlich des Plangebietes an der Elsa-Brandström-Straße ein Mineralölhandel (ehem. Aral-Tankstelle) befunden.

Nach Aussagen des Märkischen Kreises befindet sich das Gelände der Firma V.A.I. Seuthe GmbH in bodengutachterlicher Voruntersuchung. Im Rahmen des Rückbaus der vorhandenen Betriebsgebäude sollen auch in den derzeit überbauten Bereichen vorbeugende Bodenuntersuchungen hinsichtlich Altlasten durchgeführt werden. Bei den bisher durch das Erdla-

bor Dr. F. Krause, Münster, im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführten Bodenuntersuchungen sind weitere erhebliche Bodenbelastungen durch Altablagerungen nicht aufgetreten.

Die Lage der aktenkundigen Altlastenverdachtsflächen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan mit einem entsprechenden Hinweis verbunden mit Verhaltensregeln bei der eventuellen Entdeckung von Altlasten versehen.

### **7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet gibt es keine Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Hemer eingetragen sind. Ebenfalls sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, ist die Stadt Hemer als Untere Denkmalbehörde und/oder das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **8. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Anbindung an den ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die angrenzende Haltestelle »Auf dem Hammer« an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist die Erschließung und Anbindung an den ÖPNV als vergleichsweise gut zu bewerten. Nach Einschätzung der Märkischen Verkehrsgesellschaft GmbH (MVG) ist planungsbedingt eine positiv zu bewertende Erhöhung der Fahrgastzahlen in diesem Bereich zu erwarten.

Der in Höhe der ehem. Feuerwache im Gehwegbereich befindliche Bushalteunterstand soll in Abstimmung mit der Verkehrsgesellschaft bzw. dem zuständigen Fachamt in unmittelbarer Nähe neu errichtet oder in die geplanten baulichen Anlagen integriert werden.

### **8.2 Verkehr**

#### **Verkehrsplanung östliche Innenstadt**

Im Bereich der ehemaligen Gleistrasse östlich angrenzend an das Plangebiet soll eine neue kommunale Erschließungsstraße errichtet werden, die neben der Erschließungsfunktion – u.a. der Nutzungen im Plangebiet – auch kleinräumig zur Entlastung der Landesstraße L 683 (Bahnhof-/Hauptstraße) sowie des nördlich gelegenen Knotenpunktes Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße beitragen soll. Für die planungsrechtliche Sicherung der Netzergänzungsstraße wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 95 »Verkehrsplanung östliche Innenstadt« aufgestellt.

### **Fußgängeranbindung des Plangebietes**

Aufgrund des auch weiterhin absehbar hohen Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße soll zum Schutz der Fußgängerverkehre im Längsverkehr ein mindestens 2,5 m breiter Gehweg plangebietsseitig vorgesehen werden.

Für den querenden Fußgängerverkehr dient vorrangig die bestehende Fußgängerlichtzeichenanlage nördlich des Gebäudes Hauptstraße 144 (Cafe Poggel). Darüber hinaus soll für die fußläufige Verbindung des Plangebietes mit dem Hademareplatz an der geplanten Gebietszufahrt eine Querungshilfe (Mittelinsel) angeordnet werden. Je nach Frequenzentwicklung dieser Fußgängerquerung ist hier ggf. ebenfalls eine Fußgängerlichtzeichenanlage erforderlich.

In Fortsetzung dieser Fußgängerquerung bzw. der Fußgängerzone wird im Plangebiet eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt (vgl. auch Ziffer 6.7).

### **Kfz-Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 683**

Die Kfz-Anbindung des Plangebietes an die L 683 ist verkehrsgerecht auszubauen. Für den Umbau der bisherigen Einmündung der Elsa-Brandström-Straße, die zukünftig Teil der Bahnhofstraße wird, ist ein detaillierter Entwurf mit ausreichenden Sichtfeldern aufzustellen und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Dieser Entwurf bildet dann die Grundlage für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die über die Umbaumaßnahmen abgeschlossen werden muss.

Im Bebauungsplan wird im Einmündungsbereich der geplanten Stellplatzanlage in die Bahnhofstraße ein frei zu haltendes Sichtfeld nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der zu erwartenden verhältnismäßig geringen Geschwindigkeiten im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wird die Freihaltung der Anfahrtsicht mit einem entsprechenden frei zu haltenden Sichtfeld (3 x 70 m mit einer Nutzungsbeschränkung zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe) als angemessen und ausreichend angesehen

Die Anbindung der geplanten Netzergänzungsstraße an die Landesstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 »Verkehrsplanung östliche Innenstadt« geregelt.

### **Ruhender Verkehr**

Der Bebauungsplan setzt für den zentralen Bereich des Plangebietes sowie für Bereiche entlang der Elsa-Brandström-Straße Flächen für Stellplätze fest. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. auch Ziffer 6.6). Die Festsetzungen ermöglichen in großzügiger Weise die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze. Darüber hinaus ist hier noch ausreichend Platz für Parkflächen, die auch von Nutzern der Fußgängerzone genutzt werden können. Aufgrund des umfangreich geplanten privaten Stellplatzangebotes wird eine Ausweisung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet nicht erforderlich.

## **8.3 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Das gesamte Plangebiet mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Firmen V.A.I. Seuhe und C.D. Hücking sowie der ehemaligen Feuerwache ist bereits vollständig erschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann grundsätzlich über die bestehenden Leitungsnetze in der Bahnhofstraße bzw. Elsa-Brandström-Straße erfolgen.

Im Rahmen des Rückbaus der vorhandenen baulichen Anlagen sind ggf. erforderlich werdende Rückbaumaßnahmen bestehender Versorgungsleitungen und -anschlüsse und Armaturen, insbesondere im Bereich der ehem. Feuerwache, mit den Stadtwerken Hemer bzw. den sonstigen betroffenen Versorgungsträgern frühzeitig abzustimmen.

Da das Gebiet bereits intensiv baulich genutzt wurde, ist das Plangebiet entwässerungstechnisch an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene ausreichend dimensionierte Leitungen im Mischsystem entwässert. Die genauen Anschlusspunkte für die geplanten Gebäude an das öffentliche Kanalnetz werden von der Stadtentwässerung Hemer vorgegeben. Eine Ergänzung des öffentlichen Abwasserkanalnetzes im Bereich der Netzergänzungsstraße ist nach Aussagen der Stadtentwässerung nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und des schon vor 1996 bestehenden Anschlusses an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die bisherigen Nutzungen wie auch durch die geplanten Nutzungen fast vollständig versiegelt, eine flächige Versickerung vor Ort ist daher auch aufgrund der geplanten Nutzungsanforderungen nicht möglich.

Die im Gebiet anfallenden Müllanteile und Abfälle sind in der für das gesamte Stadtgebiet geltenden Weise zu sammeln und zu recyceln bzw. zu entsorgen.

Mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der im Norden geplanten Erschließungsachse werden Möglichkeiten für zukünftige Veränderungen bzw. Erweiterungen des Ver- und Entsorgungsnetzes offen gehalten.

#### **8.4 Überplante Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im überplanten Bereich der Elsa-Brandström-Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hemer (SEH) sowie der Stadtwerke Hemer GmbH. Hierbei handelt es sich zum einen um eine unterirdische Wasserhauptleitung der Stadtwerke Hemer GmbH und zum anderen um zwei Abwasserkanäle DN 800 bzw. DN 600 der Stadtentwässerung.

Darüber hinaus befindet sich ein Abwasserkanal DN 700 der Stadtentwässerung Hemer (SEH) im mit Bauflächen überplanten Wegebereich nördlich des Gebäudes Hauptstraße 144.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen sind möglichst frühzeitig bei der Planung und Gestaltung der Erschließungsflächen zu beteiligen.

Sofern ein Erhalt der Leitungstrassen auch zukünftig erforderlich ist, sind spätestens bei Privatisierung der bisher öffentlichen Flächen in Abstimmung mit den Leitungsträgern die überplanten Leitungstrassen grundbuchrechtlich zu sichern.

Zur Erleichterung der zukünftigen Absicherung der betroffenen Leitungsabschnitte ist vonseiten der Stadt Hemer beabsichtigt, diese vor Veräußerung der entsprechenden derzeit noch

öffentlichen Verkehrsflächen grundbuchrechtlich abzusichern. Eine planungsrechtliche Regelung im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Bei Erhalt der Leitungstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum/Leitung bzw. Schutzmaßnahmen bei Überbauung zu beachten.

## 9. Sonstige planungsrelevante Aspekte

### 9.1 Städtebauliche Daten

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 1,61 ha</b>	<b>100 %</b>
davon		
Kerngebiet (überbaubare Grundstücksfläche):	ca. 0,89 ha	rd. 55 %
Kerngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche):	ca. 0,50 ha	rd. 31 %
Verkehrsflächen:	ca. 0,18 ha	rd. 11 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,04 ha	rd. 3 %

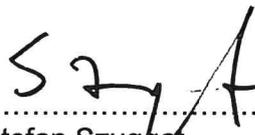
### 9.2 Kosten

Die Kostenaufteilung zwischen Stadt und Investor/Grundstückseigentümer wird im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verträge geregelt.

### 9.3 Bodenordnung

Nach Teileinziehung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Übertragung und Veräußerung der öffentlichen Flächen befinden sich die für die Realisierung der Planung erforderlichen Flächen im Besitz des Investors/Bauherrn. Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne eines Umlegungsverfahrens sind somit nicht erforderlich.

Hemer, den 18. Juli 2008  
61 26 04 – 30 II e

  
.....  
Stefan Szuggat  
Amtsleiter Planen, Bauen und Verkehr