

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes
Nr. 30 II b "Stadtkern"

Am 03.04.1984 hat der Rat der Stadt Hemer den Beschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 II b "Stadtkern" gefaßt. Die Änderung ist erforderlich, da sich im Rahmen des Sanierungsverlaufes bzw. nach der Auslagerung und Beseitigung der störenden industriellen Anlagen (Firma Grohe) neue städtebauliche Perspektiven ergeben haben, die sich auf der Basis der bestehenden planerischen Festsetzungen nicht realisieren lassen. Die sanierungsbegleitenden Untersuchungen zeigten, daß die ursprünglich vorgesehene, konzentrierte, bis zu acht Vollgeschoss geplante Wohnbebauung in diesem Bereich nicht die erwünschte optimale städtebauliche Lösung erbringen würde. Der Flächenzuschnitt, die Höhendifferenzen zwischen dem freigeräumten Gelände und den angrenzenden Grundstücken (An der Litze/Nockenstraße) sowie die verbleibende Nachbarbebauung erfordern eine gestalterisch ausgewogene, aufgelockert wirkende Wohnbebauung in zwei- bis viergeschossiger Bauweise (Stadthausbebauung).

Mit dieser Bebauung und der Konzipierung einer auf den Anliegerverkehr beschränkten Erschließung würde das Baugebiet den Qualitätserfordernissen eines zentral gelegenen, stadtkernbelebenden und dennoch relativ ruhigen Wohnbereiches gerecht werden.

In die planerische Neugestaltung wird das Kerngebiet nördlich der Straße "Auf dem Hammer" einbezogen. Dieses Gebiet bildet mit dem vorgenannten Wohngebiet eine optische Einheit und bedarf deshalb einer städtebaulichen Anpassung an die geplante Gebäudeform.

Die Überlegungen zur Neukonzipierung der Bebauungsplanung erfassen auch das noch vorhandene Industriegebäude "Flender", das ehemals als Gießhaus von der Firma Clarfeld errichtet und genutzt wurde. Das Gebäude ist im bestehenden Sanierungsplan mit einem Abbruchvermerk gekennzeichnet. Im Zuge der Neugestaltung des planerisch erfaßten Bereiches wird untersucht, inwieweit die Erhaltung dieses historisch wertvollen Industriegebäudes möglich ist.

Da die Untersuchungen im Bereich "Flender" kurzfristig nicht abgeschlossen werden können, die begonnene Sanierung im Bereich "Grohe" jedoch ohne wesentlichen Zeitverlust fortgesetzt werden soll, hat der Rat der Stadt Hemer am 26.02.85 beschlossen, den Änderungsbereich in zwei Abschnitte zu gliedern und den Teilabschnitt 1 (Bereich Grohe)

verfahrensmäßig vorzuziehen. Das Verfahren für den Teilabschnitt 2 (Bereich Flender) kann dann zeitversetzt nachfolgen, sobald die noch offenen Fragen geklärt sind.

Die Teilung des Änderungsbereiches ist auf die problemlose Realisierbarkeit der angestrebten Erschließung und Bebauung in den einzelnen Teilabschnitten ausgerichtet.

Der Änderungsbereich des Teilabschnittes 1 erfaßt eine ca. 1,75 ha große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 II b "Stadtkern", der sich flächenmäßig mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Stadtkern Hemer II. Abschnitt" deckt und erstreckt sich im wesentlichen auf die Grundstücke zwischen der Hauptstraße, den Straßen Auf dem Hammer und an der Litze und dem Gelände Flender.

Die notwendige städtebauliche Umgestaltung dieses Bereiches bewirkt im einzelnen folgende Änderungen:

Die konzentriert, bis zu sechs und acht Vollgeschossen bebaubaren allgemeinen Wohngebiete (WA - Gebiete) werden unter Beibehaltung der Nutzungsart in aufgelockerte, zwei- bis viergeschossige Wohngebiete (WA) mit offener Bauweise (o) umgewandelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 bleibt bestehen, dagegen wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 auf die höchstzulässige Geschoßflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung abgestimmt (0,8 bis 1,1).

In dem von der Änderung mit erfaßten Kerngebiet (MK - Gebiet) werden die überbaubaren Flächen neu geordnet, dabei wird auch die durch den bereits erfolgten Knotenausbau "Hauptstraße (L 683)" und "Bahnhofstraße" vorgegebene Verkehrsführung bei der Neufestlegung der Baugrenzen berücksichtigt. Im Bereich des Gebäudes "Hauptstraße 159" ist die bebaubare Fläche auf den Erhalt des Baukörpers ausgerichtet. Bei einem evtl. späteren Um- oder Neubau soll allerdings im Erdgeschoß ein "Arkadengang" entlang der Hauptstraße angelegt werden, um den Fußgängerabstand zur Fahrbahn zu vergrößern. Im Plan wird die Arkadenfläche für die Eintragung entsprechender Rechte vorgesehen. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von maximal V wird auf maximal IV verringert. Die Nutzungsart (MK) und die Bauweise (geschlossene) sowie die GRZ und die GFZ werden mit Rücksicht auf die vorhandene und ausgewiesene Bebauung an der "Hauptstraße" nicht verändert.

In den Änderungsplan werden gestalterische Festsetzungen gemäß Bauordnung Nordrhein-Westfalen aufgenommen, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße, der Nockenstraße und der Straße An der Litze zu erreichen und um den Eindruck der aufgelockerten Wohnbebauung zu verstärken. Vorgesehen sind Vorschriften über

die Dachform (Satteldach) und die Farbe der Dacheindeckung (rot bis rotbraun). Allerdings wird auf die Vorgabe eines bestimmten Neigungsgrades verzichtet, um die Dachlandschaft nicht zu uniformieren.

Die im WA-Bereich für den Anliegerverkehr vorgesehene Erschließungsstraße wird vom Bachlauf weg nach Westen an den Böschungsfuß der Straße "An der Litze" verlegt, wobei die vorhandene Steilböschung als straßenbegleitender Grüngürtel gestaltet werden soll. Durch die Straßenverlegung wird der angestrebte Wohnwert der WA-Gebiete bekräftigt und eine optimale städtebaulich aufeinander abgestimmte Gestaltung und Nutzung der WA- und MK-Bereiche in Verbindung mit dem auszubauenden Bachlauf (hochwassersichere Uferbefestigung und Böschungsgestaltung) erzielt.

Für die innere Gebietserschließung, die verkehrlich überwiegend fußläufig vorgesehen ist, werden "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" eingeplant. Die geplanten fußläufigen Querverbindungen zwischen der "Hauptstraße", dem neuen Wohnbereich und der Straße "An der Litze" bleiben bestehen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze, insbesondere für die Wohngebiete, sollen in den Randbereichen der Baugebiete (Straßennähe) bzw. in einer privaten "Tiefgarage" untergebracht werden. Entsprechende Darstellungen sind im Änderungsplan enthalten. Die öffentlichen Parkplätze sind im Straßenbereich vorgesehen.

Aufgrund der offenen, aufgelockerten Wohnbebauung verbleiben zwischen den Wohngebäuden genügend Freiflächen, um die notwendigen Kinderspielflächen privat zu gestalten. Der ursprünglich im Böschungsbereich der Straße "An der Litze" festgelegte öffentliche Kinderspielplatz kann deshalb entfallen, zumal im Stadtzentrum (Hademareplatz) und im ca. 500 m entfernten "Friedenspark" umfangreiche öffentliche Spielplatzflächen den Kindern aller Altersstufen zur Verfügung stehen. Im Änderungsplan ist der planerisch empfohlene Standort für einen privaten Kinderspielplatz dargestellt.

Im Änderungsbereich sind keine denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen.

Die 1. Bebauungsplanänderung - Teilabschnitt 1 - ist mit den Flächennutzungsplandarstellungen (FNP) vereinbar.

Durch die 1. Änderung - Teilabschnitt 1 - des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hemer keine zusätzlichen Kosten.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sollen nach dem Städtebauförderungsgesetz und durch Umlegung gemäß dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes und möglichst auf freiwilliger Basis der im Änderungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern dabei keine Einigung erzielt werden kann, soll von der Möglichkeit des V. Teiles des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

61 26 00 / 30 II b - 1. Änderung -
- Teilabschnitt 1- 611 -

Hemer, im August 1984

überarbeitet: im März 1985



(Dipl.-Ing. Grete)
Stadtbaurat