

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 30 "Stadtkern"

- Teil I - 7. Änderung (SAN-Gebiet Hemer I)
- Teil II a - 4. Änderung
- Teil II b - 2. Änderung (SAN-Gebiet Hemer II)
- Teil III - 2. Änderung

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die heutige Stadt Hemer ist durch den kommunalen Zusammenschluß der strukturell verbundenen Gemeinden des Amtes Hemer entstanden.

Die städtebauliche Entwicklung im ehemaligen Amtsverband wurde wesentlich von den Gewerbe- und Industriebetrieben geprägt, die sich in den Tal-lagen entlang der Bachläufe angesiedelt haben. So sind innerhalb der einzelnen Gemeinden band-artige Bebauungen entstanden, die sich nach und nach zu dem bevölkerungsmäßig stärksten Hauptort Hemer hin orientiert haben.

Die Lage Hemers in der Ballungsrandzone des Ruhr-gebietes begünstigte die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung, so daß das auf-strebende Stadtgefüge im Zuge der kommunalen Neuordnung zu einem Siedlungsschwerpunkt mittel-zentraler Funktion aufgewertet werden konnte.

Allerdings fehlte in diesem Siedlungsraum eine den neuen Anforderungen gerecht werdende natürlich gewachsene Stadtmitte. Folglich ist bereits mit der Abzeichnung der Zentralitätsentwicklung und verstärkt nach der Neuordnung die Schaffung eines Stadtzentrums eingeleitet worden. Das neue Zen-trum wurde planerisch in Größe und Funktion auf das veränderte Stadtgebilde zugeschnitten. Auf der Grundlage qualifizierter Bebauungspläne und mit Landesmitteln geförderten, umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist mittlerweile ein städte-baulich funktionierender Stadtkern herangewachsen, der die Aufgaben eines Mittelzentrums im Sinne der landesplanerisch eingestuften Größenordnung erfüllt.

Die Stadt Hemer befindet sich mit dieser völligen Neuschaffung der Stadtmitte in einer besonderen, von der allgemein gängigen Stadtkernentwicklung und Zentrumsplanung abgesetzten Situation.

Insofern gilt es nun, das in den "Stadtkern-Bebauungsplänen" festgelegte Grundkonzept der Zentrumsbildung zu überwachen. Durch gezielte planerische Steuerungen muß die städtebauliche Entwicklung in der aufgezeigten Richtung gehalten und verfestigt, aber auch zum Teil korrigiert werden. Insbesondere muß die innenstadtspezifische ausgewogene Nutzungsvielfalt und damit die Grundfunktion des Stadtkerns gewährleistet bleiben. Einer Überfremdung oder sogar Verödung des Stadtkerns durch einseitige Nutzungsarten ist frühzeitig entgegenzuwirken.

In den vergangenen Jahren sind bereits diesbezügliche Änderungen der "Stadtkern-Bebauungspläne" vorgenommen worden. Unter anderem wurden in verschiedenen Bereichen die Kerngebiets-, Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen sowie die Verkehrsflächen entsprechend der sich abzeichnenden städtebaulichen Entwicklung und Sanierung gesteuert.

Jetzt steht wieder eine Korrektur an. Der Rat der Stadt Hemer hat deshalb am 24.09.1985 die erneute Änderung der "Stadtkern-Bebauungspläne" Nr. 30 Teil I, II a, II b und III beschlossen. Auch mit diesen Änderungen sollen die Planungs- und Sanierungsziele, insbesondere die Lebensqualität, die Geschäftsvielfalt und die Wohnqualität im Innenstadtbereich gestützt werden.

Geplant sind teilweise Änderungen der Wohnnutzungsmöglichkeiten in den unteren Geschossen der Kerngebiete, Änderungen der Geschößzahlen und Verschiebung der Baugrenzen. Zusätzlich ist eine Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten (Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter) beabsichtigt. Diese Gewerbearten sollen durch gezielte planungsrechtliche Festsetzungen nur in nutzungsgerechten Bereichen der Innenstadt zugelassen und in den gefährdeten Gebieten ausgeschlossen werden.

Eine ungehinderte Ansiedlung von Spielhallen widerspricht städtebaulich auch der anstehenden (beschlossenen) Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone in der Hauptstraße etc.

Ziel und Zweck einer verkehrsberuhigten Zone im Stadtkern der Stadt Hemer ist es, das Wirtschafts- und Geschäftsleben zu intensivieren. Gerade im Hinblick auf Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe soll eine Attraktivitätssteigerung erreicht werden, damit der Kernbereich der Stadt Hemer seiner "mittelzentralen" Versorgungsfunktion gerecht werden kann.

Ohne konkrete Planungssteuerung besteht die Gefahr, daß die betroffenen Baugebiete infolge des stetig steigenden Ansiedlungsdrucks einseitiger Nutzungsarten die städtebaulichen Zielvorstellungen unterlaufen und ihre Gebietseigenschaften langsam aber unaufhaltsam in städtebaulich nicht zu billigende Richtungen verändern.

Der bestehende - städtebaulich nicht verträgliche - Verdrängungseffekt wird durch die Tatsache verstärkt und bestätigt, daß die Betreiber bereit und in der Lage sind, nahezu jeden Mietzins zu zahlen.

Hierdurch wird das Mietpreisniveau im Innenstadtbereich erheblich angehoben, so daß für sonstige Gewerbetreibende die Lage in der Innenstadt wirtschaftlich nachteilig wird. Dies bedingt vor allem eine Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus dem Kernbereich und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion.

Dies läuft der Zielkonzeption "Innenstadtsanierung" und "Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone" zuwider.

Es ist ein legitimes städtebauliches Anliegen, der Bevölkerung Innenstadtbereiche zur Verfügung zu stellen, die als Einkaufsstraßen wie auch als Kommunikationsräume für jedermann gleichermaßen attraktiv sind.

Insbesondere die Entwicklung auf dem Spielhallensektor zwingen zur planungsrechtlichen Steuerung der innerstädtischen Grundstücksnutzungen.

Nach den Unterlagen des Landtages Nordrhein-Westfalen waren Anfang 1987 im Regierungsbezirk Arnsberg 1.226 Spielhallen in Betrieb. Hiervon entfielen auf den Märkischen Kreis 130 Hallen.

In der Stadt Hemer werden derzeit fünf Spielhallen betrieben, die sich alle im Innenstadtbereich befinden. Zwei sind im Geltungsbereich der Stadtkern-Bebauungspläne eingerichtet (Hademareplatz Nr. 6 und Hauptstr. 149), zwei weitere an der Hauptstr. Nr. 246 und 249, direkt an der äußeren Bebauungsplangrenze, und eine an der Hönnetalstr. Nr. 67.

Für 19 Objekte liegen Anträge und Anfragen vor, von denen 13 Anträge standortmäßig auf die unmittelbare Stadtmitte bzw. das neue Stadtzentrum ausgerichtet sind.

In den fünf vorhandenen Spielhallen sind 77 Spielgeräte in Betrieb - davon 29 Geldspielapparate mit Gewinnmöglichkeiten -. Darüber

hinaus befinden sich in Hemers Gaststätten weitere 108 Geldspielapparate mit Gewinnmöglichkeiten und 76 sonstige Spielgeräte.

Hinweise auf eine Marktsättigung sind nicht ersichtlich; aus der Zahl der Anträge und Anfragen ist vielmehr zu entnehmen, daß die Nachfrage unverändert hoch ist.

Auch die Tatsache, daß Hemer eine Garnisonstadt ist, führt zu keiner grundsätzlichen Verstärkung der Nachfragestruktur. Die hier stationierten Soldaten fahren in der Regel an den Wochenenden nach Hause oder sind sogenannte Tagespendler.

Darüber hinaus besteht in Hemer das "Soldatenheim", das als Gaststätten- und Freizeitanlage speziell für die Soldaten eingerichtet wurde und auch entsprechend genutzt wird.

Die weitere unkontrollierte Zunahme an Spielhallen im Stadtzentrum wäre gegen die bestehende Stadtstruktur sowie gegen die zur Zeit noch ausgewogene ortsspezifische Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich gerichtet. Die Baugebiete würden durch die einseitigen Nutzungsbelastungen verändert und in städtebaulich nicht tragbare Gebietsformen abgleiten bzw. umkippen. Der mit hohem Sanierungsaufwand erstellte und noch im Ausbau befindliche Stadtkern Hemers würde veröden.

Es wird deshalb angestrebt, im Stadtkernbereich die Zulässigkeit von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter in einem städtebaulich noch vertretbarem Maß zu halten und nach Möglichkeit auf geeignete Bereiche zu beschränken.

Als städtebaulich akzeptabel für die uneingeschränkte Zulässigkeit wird das MK-Gebiet "Hauptstr. 145 bis 155" im Bebauungsplanbereich Nr. 30 Teil II b angesehen. In diesem Baugebiet ist bereits eine Spielhalle vorhanden und eine weitere beantragt.

Das Gebiet bildet mit dem westlich angrenzenden, schon vorhandenen öffentlichen Parkplatz eine städtebauliche Einheit. Von der Lage und Größenordnung her, könnte hier der noch evtl. bestehende Bedarf an Vergnügungsstätten der vorbezeichneten Art abgedeckt werden.

Zudem bieten die an den Stadtkern angrenzenden Baugebiete (§ 34 Baugesetzbuch/Misch- und Gewerbegebiete/Gemengelagen) weitere Zulassungsmöglichkeiten, so daß bei evtl. steigendem Bedarf eine stadtkernschützende und baugebietsverträgliche Streuung derartiger Anlagen zu erzielen wäre.

In die Planungsüberlegungen war auch das Gebäude und der Vorplatz des Bahnhofs Hemer einbezogen worden. Die Bundesbahn beabsichtigte, diesen Teil des Bahngeländes zu privatisieren. Da der Bahnhofsbereich im engen, räumlichen Zusammenhang mit dem Stadtzentrum steht, wurde eine Nutzungsregelung zur Sicherung der einheitlichen Zielkonzeption für den Stadtkern als unerlässlich angesehen.

Die Bundesbahn hat jedoch inzwischen das Bahnhofshauptgebäude abgerissen und die Restanlage für Bahnzwecke hergerichtet. Damit erübrigt sich in diesem Bereich eine besondere Nutzungsregelung.

Von der städtebaulichen Struktur und Größenordnung her, bilden die Stadtkern-Bebauungspläne gemeinsam das neue innerstädtische Zentrum, wobei der Teil 30 I mit dem Hademareplatz den direkten kulturellen und geschäftlichen Mittelpunkt darstellt.

Insgesamt weisen die Bebauungspläne typische, aufeinander abgestimmte, innerstädtische Baugebiete und Nutzungsarten aus.

Die Baugebiete werden bereits bis auf wenige noch unbebaute Flächen entsprechend diesen Planungsvorgaben genutzt. So sind in unterschiedlichen, auf den Bedarf ausgerichteten Größenordnungen folgende Nutzungsarten zu verzeichnen:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gemeinbedarfsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Spielotheken, Videotheken, Bahnhof, Busbahnhof, städtische Tiefgarage, Verkehrsflächen, Parkplätze, Grünanlagen, Wasserflächen (Bachlauf), verschiedenartige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Versorgungsanlagen und Wohnnutzungen.

Die vorhandenen Anlagen und Nutzungsarten zeigen eine ausgewogene innenstadtspezifische Mischung auf. Sie sind insgesamt als geschlossene, städtebaulich funktionierende Einheit zu werten.

Allerdings muß im Rahmen der weiteren Nutzungssteuerung die zentrale Wohnnutzung etwas stärker als bisher aktiviert werden, um den Stadtkern auch nach Geschäfts- und Büroschluß mit belebenden Impulsen zu festigen.

Die Stadtkern-Bebauungspläne sind der Innenstadtgröße Hemers entsprechend auf eine in sich abgerundete Gesamtheit ausgerichtet, in der sich die einzelnen Baugebiete gegenseitig zu einer Nutzungseinheit ergänzen. Insofern würde beim Ausschluß einzelner Nutzungsarten aus Teilbereichen der Stadtkern-Bebauungspläne die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete nicht verändert, sondern die vorhandene Nutzungsvielfalt städtebaulich bewahrt und gestärkt werden.

2. Planänderungen allgemein

In den vorausgegangenen Planänderungs- und Plan- aufstellungsverfahren sind zum Zwecke der Wohn- nutzungsintensivierung bereits in einigen Be- bauungsplanteilen bzw. in verschiedenen Kern- gebieten (MK) die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten sonstigen Wohnungen schon ab erstem Obergeschoß für generell zulässig erklärt worden. Mit den jetzt laufenden Änderungen wird diese Regelung auf alle dafür geeigneten MK-Gebiete übertragen. Zusätzlich soll die Ausnahmeregelung nach § 7 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO, wonach solche Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 7 (sonstige Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses) fallen, ausnahmsweise zugelassen werden können, für alle Kerngebiete (MK) gelten.

Ferner ist beabsichtigt, in einzelnen Bereichen die Baugrenzen und damit die bebaubaren Grundstücks- flächen zu verschieben bzw. den inzwischen ver- änderten Gegebenheiten anzupassen. Dabei werden auch bereichsweise die Verkehrsflächen geringfügig verändert und die Wasserflächen (Bachlauf) in einem Teilabschnitt entsprechend den aktuellen Bachrenaturierungsplänen neu ge- staltet.

Über diese Änderungen hinaus, die sich zum Teil nur auf einzelne Gebiete oder Gebietsteile be- schränken, sollen im Gesamtbereich der Stadtkern- Bebauungspläne die städtebaulich sensiblen Baugebiete mit Nutzungseinschränkungen hinsicht- lich der Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungs- stätten (Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter) belegt werden.

Als gefährdete Bereiche werden solche Baugebiete eingestuft, die bereits städtebaulich abgerundete Gebietscharaktere aufweisen bzw. klare Ausgleichs- und Ergänzungsfunktionen zu Nutzungsarten benachbarter Gebiete besitzen und in denen eine einseitige Entwicklung unweigerlich zur Störung der innerstädtischen, zentrumsbelebenden Nutzungsvielfalt führen würde.

Ebenso zu beurteilen sind Gebietsstrukturen mit Nutzungen zentraler Bedeutung wie Kirchen, kulturelle und religiöse Versammlungsstätten, öffentliche Verwaltungen, Jugendfreizeitstätte, Volkshochschule und Bahnhof sowie zu erhaltende innerstädtische Flächen für das produzierende Gewerbe (GE-Gebiete) und Übergangsbereiche zu Wohngebieten, Kindergärten und Schulen.

Zur übersichtlichen Regelung und Lesbarkeit der Stadtkern-Bebauungspläne werden die Kerngebiete im Gesamtplanbereich einheitlich, jeweils nach ihren Nutzungsmöglichkeiten als MK 1 und MK 2 gekennzeichnet.

3. Planänderungen im einzelnen

3. 1 Bebauungsplan Nr. 30 I - 7. Änderung

Im Bebauungsplanbereich Nr. 30 I, der sich flächenmäßig mit dem Sanierungsgebiet Hemer I deckt, sind folgende Änderungen geplant:

1. In dem MK-Gebiet am Spiethländer Weg, zwischen der Poststraße und der Bahnhofstraße werden die Baugrenzen bzw. die bebaubaren Grundstücksflächen auf die im Rahmen der laufenden Sanierungsmaßnahmen für dieses Gebiet entwickelten Kerngebietenutzungen abgestimmt. Dabei werden die Zahlen der zulässigen Vollgeschosse diesen veränderten Bauflächen angepaßt, ohne jedoch die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und damit die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) innerhalb des Baugebietes zu verändern.

Die angestrebte Wohnnutzung dieses Gebietes soll sich vorrangig auf den mittleren Gebietsteil erstrecken, der sich zum fußläufig gestalteten Spiethländer Weg hin orientiert. Dagegen ist laut Sanierungs-

9

planung der Gebietsteil Poststraße/Ecke Spiethländer Weg für Geschäfts- und Bürogebäude u.ä. Kerngebietsnutzungen vorgehen.

Die bebaubare Fläche innerhalb des MK-Gebietes wird von der Bahnhofstraße nach Westen abgerückt, um den Abstand zur Verkehrsfläche hin zu vergrößern. Die hierbei entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan nachrichtlich für Stellplätze (ST) und Garagen (GA) gekennzeichnet.

Die Anbindung dieser Stellplätze und Garagen an das öffentliche Verkehrsnetz wird zusammen mit dem Anschluß des Hallenbad-Parkplatzes auf die Einmündung des Spiethländer Weges in die Bahnhofstraße gelegt. Damit werden drei Einzeleinmündungen in die Bahnhofstraße vermeidbar.

Auch die private Verkehrsfläche zwischen der Baufläche und dem Spiethländer Weg soll entfallen und künftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche für die private Gestaltung (z.B. Rasen und Strauchbewuchs) zur Verfügung stehen.

2. Als weitere Änderung ist die Zulässigkeitsregelung von Vergnügungsstätten, hier: Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter, im gesamten Planbereich vorgesehen.

Aus den unter "Ziele und Zwecke der Planung und Änderungen allgemein" dargelegten Gründen muß die Regelung für alle städtebaulich gefährdeten Kerngebiete (MK) und für das Gewerbegebiet (GE) an der Bahnhofstraße/Elsa-Brahdström-Straße getroffen werden.

Hingegen ist eine derartige Regelung für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Gemeinbedarfsflächen (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf) nicht vorgesehen. Die zulässigen Nutzungsarten in den WA-Gebieten sind in der BauNVO ausreichend spezifiziert. Eine evtl. als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb einzuordnende Nutzungsart fällt unter die Ausnahmeregelung nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Für die nach dem BBauG ausgewiesenen Gemeinbedarfs-Grundstücke greifen die konkret festgesetzten Zweckbestimmungen der einzelnen Gebiete.

Die Nutzungsregelungen erfordern eine klare Unterscheidung der künftig eingeschränkt nutzbaren und der weiterhin uneingeschränkt nutzbaren Gebiete.

Solche Kerngebiete, in denen Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter mit den vorhandenen Umfeldnutzungen verträglich sind und in denen deshalb keine Einschränkungen notwendig werden, erhalten die Bezeichnung MK 1.

Kerngebiete, in denen die o.a. Nutzungsarten mit den vorhandenen städtebaulichen Gebietsstrukturen nicht vereinbar sind bzw. in denen mit der Ansiedlung derartiger Anlagen erhebliche Funktionsstörungen des vorhandenen innerstädtischen Nutzungsgefüges auftreten würden, erhalten die Bezeichnung MK 2.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 Teil I wird kein Baugebiet als geeignet angesehen, die oben angeführten Vergnügungsstätten aufzunehmen. Für alle Gebiete treffen die schon genannten Schutzgründe zu. Gerade dieser Bebauungsplan bildet gemeinsam mit der Sanierungssatzung die Grundlage für den neugeschaffenen kulturellen und geschäftlichen Mittelpunkt im Stadtzentrum.

Der am Hademareplatz Nr. 6 schon vorhandene Spielhallenbetrieb wird deshalb überplant. Allerdings wird die vorhandene Anlage bis zur Umnutzung Bestandsschutz genießen.

Zur Deckung des evtl. noch bestehenden Bedarfs an Vergnügungsstätten vorbenannter Art im Kernbereich ist das MK-Gebiet "Hauptstraße 145 bis 155" im Bebauungsplan Nr. 30 Teil II b eingeplant.

Dieses Gebiet steht in engem, eine Gesamteinheit bildenden Nutzungszusammenhang mit allen MK-Gebieten und ist lage- und größenmäßig geeignet, die im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungsarten funktionsgerecht zu übernehmen.

Im Bebauungsplan Nr. 30 Teil I sind demnach nur MK 2.-Gebiete vorgesehen.

Die notwendigen Zulässigkeitsregelungen sind städtebaulich begründet.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sollen in den MK 2 -Gebieten von den

gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässigen Nutzungen sowie in den GE-Gebieten an der Bahnhofstraße/Elsa-Brandström-Straße von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende bauliche oder sonstige Anlagen und Nutzungsarten ausgeschlossen werden:

1. Automaten-Spielhallen o.ä. Unternehmungen, deren ausschließlicher oder Überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automaten-Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist.
2. Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, Überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist oder Räume, in denen entsprechende Artikel angeboten, verkauft oder verliehen werden.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 I bleiben unverändert bestehen.

3.2 Bebauungsplan Nr. 30 II a - 4. Änderung

Im Stadtkern-Bebauungsplan Nr. 30 II a sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. In den MK-Gebieten sollen künftig die unter § 7 Abs. 2 Nr. 7 aufgeführten sonstigen Wohnungen ab erstem Obergeschoß, statt wie bisher ab zweitem Obergeschoß, zulässig sein. Damit soll die intensivere Wohnnutzung innerhalb des Stadtzentrums erreicht und die Innenstadt auch nach Geschäfts- und Büroschluß stärker belebt werden. Die zu ändernden MK-Gebiete werden im Plan mit einem Stern (*) versehen.
2. Zur weiteren Belebung der Innenstadt soll die bisher für MK-Gebiete als nicht zulässig erklärte Ausnahmeregelung nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO künftig anwendbar sein, so daß dann solche Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und unter Nr. 7

- 11 -

(sonstige Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses) fallen, ausnahmsweise zugelassen werden können.

3. Auch im vorliegenden Bebauungsplan sind aus den unter "Ziele und Zwecke der Planung und Planänderungen allgemein" dargelegten Gründen der Ausschluß von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter aus den MK- und GE-Gebieten zwingend erforderlich.

Die schon bebauten, innerstädtisch genutzten MK-Gebiete weisen ausnahmslos funktionierende Nutzungsmischungen auf. Sie ergänzen sich gegenseitig mit den Gebietsnutzungen der einzelnen Stadtkernbebauungspläne und bilden so eine städtebaulich zu erhaltende Gesamteinheit.

Ebenso ist das stadtbildprägende produzierende Gewerbe an der Elsa-Brandström-Straße vor solchen Einrichtungen zu bewahren, die eine Änderung des Nutzungsverfüges und damit die Veränderung der Gesamtfunktion bewirken könnten. Deshalb sollen auch hier Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter ausgeschlossen werden.

Die textlichen Festsetzungen der Nutzungsbeschränkungen in den MK- und GE-Gebieten entsprechen der Regelung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 I.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 II a bleiben unverändert bestehen.

3.3 Bebauungsplan Nr. 30 II b - 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 30 II b erfaßt flächenmäßig das Sanierungsgebiet Hemer II. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Im südlichen Planbereich wird die Wasseroberfläche des Hemer-Baches einschließlich der Uferbereiche entsprechend der z.Zt. laufenden, mit öffentlichen Mitteln geförderten Bachrenaturierung planungsrechtlich neu festgesetzt. Die Renaturierung soll das innerstädtische Wohnumfeld aufwerten sowie die allgemeine Wohn- und Erlebnisqualität steigern und festigen.

Das Ausmaß der Bachgestaltung ist auf die örtliche und städtebauliche Gegebenheit des betroffenen Bereichs zugeschnitten.

Da der Verlauf des ehemals überbauten Hemer-Baches erst nach dem sanierungsbedingten Abbruch der Fabrikanlagen lagemäßig eingemessen werden konnte, wird das örtliche Bachbett im Änderungsplan ebenfalls gekennzeichnet.

Die tatsächliche Lage und der Querschnitt des Baches erfordern in Verbindung mit der Bachrenaturierung die Verschiebung der im Bachbereich liegenden Bauflächen.

Nach der Freiräumung des Geländes wurde auch die Lage der ehemals angebauten Stützwand der Böschung An der Litze vermessungstechnisch erfaßt. Diese Darstellung wird im Änderungsplan ebenfalls berichtigt.

- 2. Die westlich und östlich an den Bach-Renaturierungsabschnitt angrenzenden bebaubaren Flächen werden, soweit erforderlich, mit ihren Baugrenzen entsprechend dem Bachverlauf und den notwendigen Bachabständen verschoben bzw. neu geordnet.

Auch die zwischen den bebaubaren Grundstücksflächen verlaufenden Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden der neuen Situation angepaßt.

- 3. Die Verschiebung der Baugrenzen wirkt sich auf den Verlauf der Erschließungsstraße (Planstraße) entlang der freigelegten Stützwand An der Litze aus. Hier muß die zur Verkehrsberuhigung eingeplante Straßenverschwenkung um etwa 10 m nach Norden verlegt werden.
- 4. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der benannten Art ist auch in diesem Bebauungsplan zu regeln. Hierbei wird als weiterhin uneingeschränkt nutzbares Kerngebiet (MK 1) der Bereich "Hauptstraße 145 bis 155" angesehen.

Bei diesem "abgegrenzten" Gebiet ist festzustellen, daß noch die "natürlich" gewachsene Struktur besteht und dieser Bereich durch die städtebauliche Zielsetzung "Schaffung und Erhaltung eines mittelzentralen Versorgungszentrums" zur Zeit nicht primär "tangiert" wird.

Das Gebiet ist durch die Verkehrsflächen "Hauptstraße/Auf dem Hammer" und den "Sundwiger Bach" deutlich von den benachbarten Baugebieten abgegrenzt. Es bildet mit dem westlich angrenzenden, schon vorhandenen öffentlichen Parkplatz eine städtebauliche Einheit. Ein Ausdehnen evtl. städtebaulich bedenklicher Nutzungsentwicklungen auf die Nachbarbereiche ist deshalb nicht so ohne weiteres zu befürchten.

Dennoch liegt dieses MK-Gebiet relativ zentral im Innenstadtbereich und erfüllt im Nutzungsverbund mit den anderen Baugebieten der Stadtkernbebauungspläne wesentliche Aufgaben der Zentrumsfunktion.

Von der Größenordnung und Aufgabenstellung her, bilden die Baugebiete im Stadtkern eine Gesamteinheit mit einer funktionierenden, auf die Stadtgröße Hemers ausgerichtete Mischung von typischen Nutzungsarten mit Kerngebietseigenschaften. Insofern stellt das MK-Gebiet an der "Hauptstraße 145 bis 155" eine für Hemers Innenstadt ausreichende Größenordnung dar. Das Flächenangebot kann den überschaubaren Bedarf an derartigen Einrichtungen funktionsfähig abdecken.

Zur Wahrung und Festigung der ausgewogenen Nutzungsmischung ist eine Nutzungsregelung für alle Kerngebiete städtebaulich notwendig und berechtigt.

Durch gezielte planungsrechtliche Festsetzungen soll ein Übergreifen von städtebaulich bedenklichen Nutzungsarten, wie bestimmte Vergnügungsstätten, aus den uneingeschränkt nutzbaren Kerngebieten auf solche Baugebiete unterbunden werden, die funktionierende Einheiten im Gesamtgefüge der Innenstadt bilden und in denen die Ansiedlung derartiger Nutzungsarten erhebliche Funktionsstörungen hervorrufen würde.

Entsprechend einzustufen und zu schützen sind die Kerngebietenbereiche zwischen den Straßen "Auf dem Hammer" und "An der Steinert".

Hier sollen Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter analog der textlichen Regelung im Bebauungsplan Nr. 30 I ausgeschlossen werden.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 II b bleiben unverändert bestehen.

3.4 Bebauungsplan Nr. 30 III - 2. Änderung

- 1. In den MK-Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 30 III sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab zweitem Obergeschoß zulässig. Hier sollen zur Intensivierung der Wohnnutzung und zur weiteren Belebung des Stadtkerns nach Geschäfts- und Büroschluß künftig die sonstigen Wohnungen bereits ab erstem Obergeschoß allgemein zulässig sein.
- 2. Ansonsten weisen die Kerngebiete eine ausgewogene Nutzungsmischung auf. Sie bilden mit den Baugebieten der angrenzenden Stadtkern-Bebauungspläne eine Gesamteinheit und sind zur Funktionssicherung dieser Einheit vor störenden Einflüssen zu schützen.

Als städtebaulich bedenklich werden auch hier die Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter angesehen.

Um der Baugebietsüberfremdung durch derartige Nutzungen entgegenzuwirken, sollen diese Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Die Nutzungseinschränkung in den MK-Gebieten wird der Regelung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 I angepaßt.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 III werden von der Änderung nicht berührt.

Die Zulässigkeit aller Vergnügungsstätten bleibt in dem MK-Gebiet "Hauptstraße Nr. 145 bis 155" im Bebauungsplanbereich Nr. 30 II b voll erhalten. Der dort aufgezeigte Nutzungsumfang ist auf die städtebauliche Größenordnung des Stadtkerns ausgerichtet. Die sich nutzungs- und funktionsmäßig zu einer Gesamteinheit ergänzenden Stadtkernbebauungspläne gewährleisten die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der einzelnen Baugebiete.

4. Abwägung

Die in den einzelnen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 30 getroffenen Regelungen sind eine Kompromißlösung zwischen den städtebaulichen Belangen einerseits und den privaten Belangen andererseits.

Da Vergnügungsstätten nicht das Wesen eines Kerngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung ausmachen, wird durch den Ausschluß von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter somit nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO verändert.

Durch Nichtbeschränkung des Bereiches "Hauptstraße 145 bis 155" wird jedoch der Tatsache Rechnung getragen, daß ein Ausschluß von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter nur aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

Die getroffenen Regelungen gestatten einerseits auch weiterhin - wenn auch eingeschränkt - die Ansiedlung dieser Geschäftsarten in dem für sie lukrativen Innenstadtbereich. Sie vermeiden jedoch andererseits die zuvor dargelegten gestalterischen, strukturellen und funktionalen Nachteile im vertretbaren Rahmen.

Wenn auch für die Nutzungsart "Unternehmen mit sexuellem Charakter" ein akuter Ansiedlungsdruck wie bei den Spielhallen zur Zeit nicht zu verzeichnen ist, soll durch die getroffenen Regelungen sich andeutende Tendenzen (Verlagerung und Ansiedlung derartiger Geschäftszweige gerade in kleineren Gemeinden) vorgebeugt werden, um einer negativen Zukunftsentwicklung des Kernbereiches, vergleichbar mit der Entwicklung in anderen Städten, entgegenwirken zu können.

Dabei ist zu beachten, daß die Ausstrahlungswirkung derartiger Geschäftszweige in ihrer negativen Auswirkung in funktionaler und struktureller Hinsicht schwerer abgrenzbar ist, als bei Spielhallenbetrieben. Hierin liegt eine besondere Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Durch die zu erwartende Auswirkung auf benachbarte Grundstücks- und Nutzungsbereiche ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der Wirtschafts- und Angebotsstruktur und eine damit verbundene Minderung

der beabsichtigten Attraktivitätssteigerung des städtebaulich bedeutsamen Kernstücks der Stadt Hemer zu befürchten. Um diesen Ansätzen zu einem unerwünschten städtebaulichen Strukturwandel wirksam begegnen zu können, sind die getroffenen prophylaktischen Regelungen im Plangbiet städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt.

Die städtebaulichen Belange sind gegenüber dem Nutzungswillen der Eigentümer als vorrangig einzustufen. Mit der weiteren städtebaulich nicht geregelten Inbetriebnahme von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter ist nämlich ein Entwicklungstrend zu befürchten, der eine negative Veränderung in funktionaler und struktureller Hinsicht herbeiführen und die dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen in Frage stellen würde.

Auch unter Berücksichtigung des privaten Nutzungswillens ist das öffentliche - städtebauliche - Interesse an dem besonderen Nutzungszweck gerade an dieser Stelle des gemeindlichen Gefüges so überwiegend, daß das private Interesse an der uneingeschränkten Verwertbarkeit des Eigentums und das private Interesse an der uneingeschränkten Freizeitgestaltung aufgrund des besonderen städtebaulichen Bezugs Einschränkungen zum Wohle der Allgemeinheit und zu Gunsten der übergeordneten Belange hinnehmen muß.

Zwar sind in der freien Ansiedlung nach Standortinteressen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten räumliche Grenzen gesetzt, die Ausübung und die Inanspruchnahme dieser Arten der gewerblichen Nutzung wird aber dadurch nicht generell verhindert.

Den privaten Interessen ist - trotz des Überwiegens öffentlicher Interessen - dadurch Rechnung getragen, daß in anderen Bereichen der Stadt Hemer - auch Innenstadtbereichen - eine Vielzahl von Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, die keinerlei planungsrechtlichen Einschränkungen unterliegen. Hier ist die generelle Zulässigkeit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB gegeben und die Ansiedlung dieser Betriebe innerhalb dieses Rahmens möglich.

5. Flächennutzungsplanung

Von den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 30 I bis III "Stadtkern" werden die bestehenden Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

6. Kosten

Die Planungen sollen zügig verwirklicht werden. Für die Realisierung der Bebauungsplan-Änderungen sind von der Stadt Hemer voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten aufzubringen.

Sanierungsbedingte Kosten, wie Bachrenaturierung u.a. werden bereits im Rahmen der Stadtkernsanierung und im Zuge besonderer Zuschußmaßnahmen berücksichtigt.

Eventuelle Entschädigungsansprüche aus den Nutzungsbeschränkungen sind im Falle entsprechender Forderungen in jedem Einzelfall zu prüfen und festzulegen.

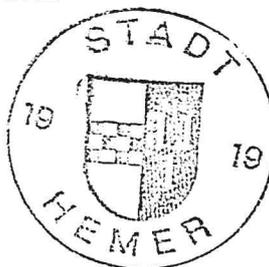
7. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten dennoch derartige Maßnahmen in Einzelfällen notwendig werden, so sollen die Grundstücke innerhalb der Planbereiche im Wege freier Vereinbarung der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Von den gesetzlichen Möglichkeiten der Bodenordnung soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn eine freie Vereinbarung nicht zu erreichen ist.

Hemer, im Juni 1987

61 26 00/I - III - 611 -


(Dipl.-Ing. Grete)
Stadtbaurat



Überarbeitet

im Dezember 1987
im Januar 1988