

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 30 I c „Stadtkern / Nöllenhofcenter“

Fassung vom Januar 2011, aktualisiert im März 2011

TEXTTEILE

TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 BEGRÜNDUNG



VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	25.11.2008
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.12.2008
3.	Billigungs- und Offenlagebeschluss	28.01.2009
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	04.02.2009
5.	Öffentliche Auslegung vom	11.02.2009 - 13.03.2009
6.	Erneuter Billigungs- und Offenlagebeschluss	23.02.2011
5.	Erneute öffentliche Auslegung vom	09.03.2011 - 24.03.2011
6.	Satzungsbeschluss	24.05.2011
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	08.06.2011
BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT Hemer, 09.06.2011 Fingerhut gez. Amtsleiter		
AUSFERTIGUNG Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.05.2011 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Hemer, 09.06.2011 Esken gez. Bürgermeister		

TEIL 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585))
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 GV. NRW. S.688), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

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.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss.

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

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 sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

a.) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die GRZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

b.) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Für das Kerngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Die GFZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

d.) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die Anzahl möglicher Vollgeschosse wird im festgesetzten Kerngebiet auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse nach Landesbauordnung beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

e.) Höhe der baulichen Anlage

Es wird eine Mindesttraufhöhe von 219,0 m über NN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist hierbei die technisch normierte Höhe Normal Null (NN). Der obere Gebäudeabschluss darf die Höhe von 225,0 m über NN nicht überschreiten.

II.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Baugebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze dürfen im Baugebiet innerhalb, aber auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

c.) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Balkone im 1. OG dürfen die festgesetzte Baugrenze um maximal 3 Meter überschreiten.

d.) Baulinien (§ 23 BauNVO)

Zur Erhaltung einer einheitlichen Raumkante entlang der Seuthestraße und der Bildung eines geschlossenen Raumkörpers sowie aus Gründen des Bestandsschutzes des bereits vorhandenen Gebäudes wird an der südlichen Gebäudegrenze zum Fachmarktzentrum eine Baulinie festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung gilt gemäß § 6 Abs. 1 a) Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

II.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen und die Stellplatzanordnung innerhalb des Plangebietes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II.5 Sonstige Planzeichen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan in seinem zeichnerischen Teil die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Im zeichnerischen Teil sind die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt, der Anlieger und der Erschließungsträger (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a.) zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bereits sanierte Altlastenfläche, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt wird unter der Bezeichnung „04/067 Am Nöllenhof, RWE“. Die Lage dieser Flächen ist im Bebauungsplan entsprechend mit X X X gekennzeichnet.

Sollten - obwohl die Fläche saniert ist - bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.

3. Bestehende Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung

Im überplanten Bereich des Nöllenhofcenters befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hemer (SEH) sowie der Stadtwerke Hemer GmbH.

Die Flächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers gesichert.

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.

I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

I.2 Plangebiet

I.3 Planungsvorgaben

- I.3.1 Landes- und Gebietsentwicklung
- I.3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung
- I.3.3 Planungsrecht
- I.3.4 Umweltrecht

I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

- I.4.1 Bestehende Nutzungen
- I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

I.5 Planung

- I.5.1 Städtebauliches Konzept
- I.5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung
- I.5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung
- I.5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser
- I.5.5 Grünordnung, ökologische Auswirkungen
- I.5.6 Immissionsschutz
- I.5.7 Altlasten / Geologische Besonderheiten / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

- I.6.1 Städtebauliche Daten
- I.6.2 Planungskosten / Durchführungskosten

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Anlass für die Neuaufstellung ist die planungsrechtliche Ordnung des Geländes „Nöllenhofcenter“ und die Sicherung der aktuellen Einzelhandelsnutzung.

Das bestehende Nöllenhofcenter gehört zum östlichen Teil der Hemeraner Innenstadt und liegt damit in einem Teilbereich der Stadt, der tiefgreifenden Veränderungsprozessen unterliegt. 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.

Die verkehrliche Situation in der Innenstadt wird durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Straßenplanung östliche Innenstadt“ völlig neu geordnet. Angrenzend an diesen und den hier aufzustellenden Planbereich wird auf dem Areal der Firma V.A.I. Seuthe GmbH / ehem. Feuerwache aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum, zur Fußgängerzone und zum Hauptgeschäftsbereich ein Fachmarktcenter mit zugehöriger Stellplatzanlage realisiert.

Im Zuge dieser Umgestaltung ergibt sich auch für den nördlichen Bereich mit dem bereits bestehenden Nöllenhofcenter bauleitplanerischer Handlungsbedarf. Zusätzlich soll mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche der bestehende Einzelhandel gesichert und wettbewerbsfähig gehalten werden.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 25.11.2008. Der Bebauungsplan wird als Bauleitplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

I.2 Plangebiet

Das in etwa 0,72 ha große Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der zentralen Innenstadt Hemers in der Gemarkung Hemer, Flur 40, und umfasst insgesamt ca. 30 Flurstücke, die den Bereich des Nöllenhofcenters mit Stellplatzanlage bilden.

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

I.3 Planungsvorgaben

I.3.1 Landes- und Gebietsentwicklung

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 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 Regionalplan einen Schienenweg für den regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dar.

Landschaftsplan

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

1.3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stammt aus dem Jahr 1979 und wird durch förmliche Änderungen ständig fortgeschrieben.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gemischte Baufläche (M) dar. Damit gilt der Bebauungsplan mit seiner Zielsetzung Kerngebiet (MK) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.3 Planungsrecht

Der derzeit für den Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 30 I „Stadtkern“, 7. Änderung von 1988 setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Er wird durch den neu zu beschließenden Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer stellt den Bereich zusammen mit dem angrenzenden ehemaligen Gelände der Firma VAI/Seuthe als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt dar, der sich zum Ausbau der Einzelhandelsnutzungen in der Hemeraner Innenstadt anbietet.

Das bestehende Nöllenhofcenter grenzt direkt an das VAI/Seuthe-Gelände an, das mit dem Bebauungsplan Nr. 30 II e „Stadtkern / Fachmarktcenter Süd“ überplant ist. Aus diesen Planungen heraus soll auch der Bereich Nöllenhofcenter bauleitplanerisch geordnet werden.

Der seit 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 I „Stadtkern“ in der Fassung der 7. Änderung mit der Rechtskraft von 1988 legt für das Plangebiet Gewerbenutzung fest. Die Festsetzung resultiert aus der damaligen Gewerbeansiedlung in dem Areal zwischen Bahnhofstraße und Bahnlinie. Diese 20 Jahre alten Planungen entsprechen den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen bereits länger nicht mehr: 1998 wurde zusammen mit der Bezirksregierung eine Einzelhandelsnutzung als städtebaulich sinnvoll erachtet. 1999 wurde dementsprechend eine Befreiung von den Festsetzungen im Rahmen des Bauantrages für das Nöllenhofcenter erteilt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun das Planungsrecht und die städtebauliche Entwicklung des Bereiches geregelt werden.

1.3.4 Umweltrecht

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht auszugleichen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Festschreibung des aktuellen Bestandes und nicht um eine Neuplanung. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung der Umwelt vorliegt. Neue Versiegelungen von bisher unversiegelten Flächen sind ebenfalls nicht vorgesehen.

1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

1.4.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit in seinem östlichen Bereich vom Einkaufszentrum „Nöllenhofcenter“ genutzt. Das zweigeschossige, sich in nord-südlicher Richtung erstreckende Nöllenhofcenter bildet zum Knotenpunkt Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße einen dreigeschossigen Kopfbaukörper im Sinne einer städtebaulichen Betonung aus. Der riegelförmige Baukörper bildet einen stadträumlichen Abschluss zur östlich anschließenden Seuthestraße.

Im Untergeschoss ist ein Lebensmittler, ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei und eine Fleischerei angesiedelt sowie in den darüberliegenden Geschossen ein Restaurant, ein

Fitnessstudio sowie diverse Büroräume. Die Fläche vor dem Center wird als provisorisch ausgebaute Parkplatzfläche genutzt, die von der Bahnhofstraße angefahren wird. Die hochfrequentierte Bahnhofstraße (L 683) besitzt die Funktion einer zentralen innerstädtischen Erschließungsachse und Ortsdurchfahrt in Nord-Süd-Richtung. Über lichtsignalgeregelte Fußgängerübergänge ist das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, der Fußgängerzone und dem Hauptgeschäftsbereich unmittelbar verbunden.

Im Norden liegt der Ostenschlahplatz als auch der Knotenpunkt Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße. Im Westen befindet sich die Hemeraner Innenstadt. Im Osten wird das Plangebiet von einer die Landesstraße entlastenden Netzerergänzungsstraße, der Seuthestraße, begrenzt. Weiter östlich befinden sich in einiger Entfernung ausgedehnte, vorwiegend dem Wohnen dienende Siedlungsbereiche mit aufgelockerter Baustruktur. Angrenzend im Süden befindet sich das ehemalige Firmengelände VAI/Seuthe, auf dem in der nächsten Zeit ein ergänzendes Fachmarktzentrum realisiert wird. Im Zusammenhang mit diesen Planungen soll durch den Bebauungsplan Nr. 30 I c ebenfalls ein zusammenhängendes Parkplatzkonzept entwickelt werden, um beide Bereiche miteinander zu verknüpfen.

1.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit fast komplett versiegelt. Lediglich im östlichen Randbereich im Übergang zur ehem. Gleistrasse sowie westlich an der Kreuzung Ostenschlahstraße / Bahnhofstraße sind deutlich untergeordnet mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Freiflächen zu finden. Zur Bahnhofstraße hin finden sich einige Bäume als verkehrsbegleitendes Grün zur räumlichen Trennung von Parkplatz und Verkehrsfläche. Der nördlich angrenzende Ostenschlahplatz bietet einen hochwertigen innerstädtischen Grünraum.

Das Plangebiet ist Teil des östlichen Randbereiches des intensiv bebauten Stadtzentrums. Östlich angrenzend erstrecken sich Freiflächen sowie stärker aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsbereiche.

1.5 Planung

Anlass für die Neuaufstellung ist die planungsrechtliche Ordnung des Geländes „Nöllenhofcenter“ und die Sicherung der aktuellen Einzelhandelsnutzung. Das bestehende Center grenzt direkt an das VAI/Seuthe-Gelände an, das mit dem Bebauungsplan Nr. 30 II e „Stadtkern / Fachmarktzentrum Süd“ überplant ist.

Die Nutzungen als Einzelhandelsstandort sind bisher über Befreiungen vom gültigen Bebauungsplan genehmigt worden, der für das Areal Gewerbenutzung festlegt. Ausgelöst durch die Planungen auf dem Nachbargelände und die notwendige Erweiterung des Lebensmittlers soll durch den Bebauungsplan der Bestand gesichert und die Nutzungen festgeschrieben werden.

Das Nöllenhofcenter wurde mit seinen Einzelhandelsnutzungen vor ca. zehn Jahren entwickelt und errichtet. Als Hauptnutzungen im Erdgeschoss beinhaltet das Gebäude einen ALDI-Markt sowie einen dm-Markt. Unter den damaligen Gesichtspunkten war das Konzept marktgerecht und wettbewerbsfähig. Heute bewahrheitet sich die Aussage „Handel ist Wandel“. Vor zehn Jahren wurden Lagerflächen durch die Logistikbranche weitestgehend ersetzt. Heute bewirken deutlich gestiegene Logistikkosten (steigende Mineralölpreise sowie Lohnkosten und Mautgebühren) eine Kehrtwendung der Unternehmensstrategien im Einzelhandel. Die dezentrale Lagerhaltung gilt nunmehr als logisches Konzept. Eine hiermit einhergehende Reduzierung des Anstieges des LKW-Aufkommens auf Autobahnen und Landstraßen ist eine nicht zuletzt unter ökologischen Gesichtspunkten positive Nebenerscheinung.

Für das Nöllenhofcenter bedeutet dies, dass im nördlichen Bereich (derzeit dm) eine Lagerflächenerweiterung von ca. 200 m² angestrebt wird, bei ALDI beträgt die erforderliche Erweiterung ca. 250 m².

Neben der Lagerflächenerweiterung ist für ALDI eine Verkaufsflächenvergrößerung auf ca. 900 m² unerlässlich, um sich auch zukünftig als wettbewerbsfähiger Discounter in Hemer positionieren zu können. Die Notwendigkeit der Verkaufsflächenausweitung ist mehrschichtig. Einen Aspekt stellt die geänderte Rechtsprechung bezüglich der Vermutungsgrenze zum großflächigen Einzelhandel dar, welche bislang bei etwa 700 m² angesiedelt war und nun höchststrichterlich auf 800 m² festgelegt wurde (vgl. Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005 - 4 C 10.04). Ergebnis dieser Rechtsprechung ist, dass ein Großteil aller Lebensmitteldiscounter, welche planungsrechtlich die Großflächigkeit nicht erreichen dürfen, ihre Verkaufsflächen auf 800 m² ausbauen konnten und dies auch umsetzten. Eine Verkaufsfläche von 800 m² entwickelte sich somit zum Wettbewerbsmaßstab im Discountsegment des Lebensmitteleinzelhandels. Diese nominale Verkaufsflächenerweiterung führt jedoch nicht zwangsläufig zu einer Vergrößerung des Sortimentes und ergibt damit keine negativen Auswirkungen auf lokale Einzelhandelsstrukturen. Vielmehr wurden diese „Mehrflächen“ auch durch notwendige und zur Verkaufsflächenerhebung heranzuziehende Flächen für die Umsetzung des Gesetzes zum Einwegpfand teilweise wieder reduziert. Aber auch die bereits genannte Änderung der Lagerhaltung spiegelt sich hier wider. So kann bei Produkten, welche im Handel schnell und viel umgesetzt werden (so genannte „Schnelldreher“) durch eine Vergrößerung der Stellfläche im Laden die Lagerfläche faktisch vergrößert werden. Auswirkungen auf andere Einzelhandelsunternehmen ergeben sich hierdurch nicht, da sich auch in diesem Fall keine Auswirkungen auf die Sortimentstiefe und -breite ergeben. Die vorangegangenen Begründungen für eine Verkaufsflächenerweiterung auf rund 900 m² können als allgemeingültig, also unabhängig von ihrer städtebaulichen Lage sowie planungsrechtlicher Relevanz, angesehen werden.

Dennoch ist das Nöllenhofcenter als Standort zu beurteilen. Das Nöllenhofcenter liegt innerhalb des definierten Erweiterungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches von Hemer, festgelegt durch das Einzelhandelsgutachten von 2007.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein "Versorgungsbereich" setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. Das Wort "zentral" ist nicht rein räumlich, sondern vielmehr funktional zu verstehen. So gibt es je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche. Es wird zwischen Innenstadtzentren, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren unterschieden. (aus Urteil vom OVG NW vom 11.12.2006).

Das Sortiment der Firma ALDI ist grundsätzlich nicht zentrenrelevant (vgl. Anlage zum § 24a LEPro NRW). Da die geplante ALDI-Erweiterung jedoch zukünftig über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² verfügt, ist es ein Vorhaben nach § 11 (3) BauNVO und nur in SO- oder MK-Gebieten zulässig, welche aber gem. § 24 a (3) LEPro NRW somit auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen werden dürfen. Der Standort befindet sich aber im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches und soll über eine Kerngebiets-Festsetzung gesichert werden. Daher

wird der ALDI-Markt als zweckmäßige Ergänzung des Einzelhandelsbestandes und somit funktionalstädttebaulich sinnvoll angesehen. Eine negative Beeinträchtigung für diesen definierten städtebaulichen Raum kann somit ausgeschlossen werden.

Die Verkaufsflächenerweiterung von ALDI ist keinesfalls als schädlich anzusehen, vielmehr stellt sie unter den geänderten Rahmenbedingungen des Wettbewerbs eine notwendige und sinnvolle Maßnahme dar. Gleiches gilt für die beabsichtigte Lagerflächenerweiterung von dm und ALDI.

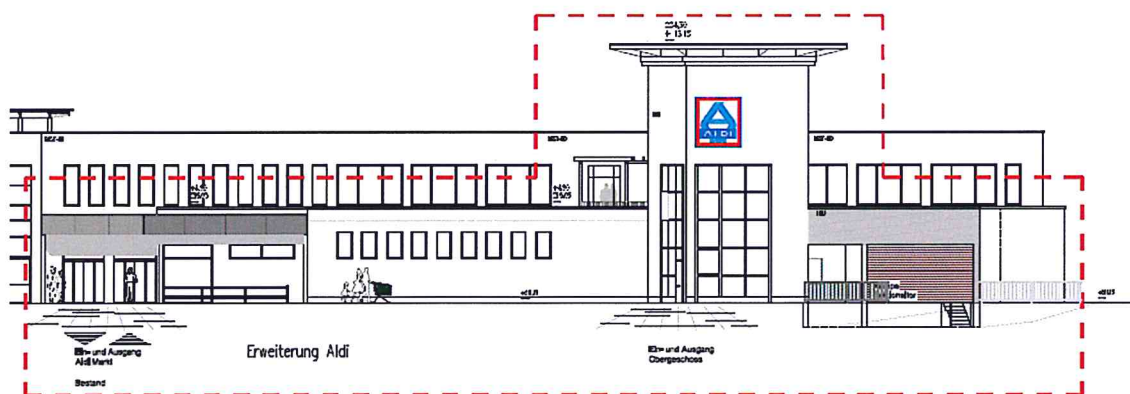
Die durch das Vorhaben bedingte bauliche Erweiterung ist angemessen und städtebaulich vertretbar.

Die Ziele der Raumordnung und die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß dem Einzelhandelserlass vom 22. September 2008 werden laut Aussage der Bezirksregierung Arnsberg eingehalten.

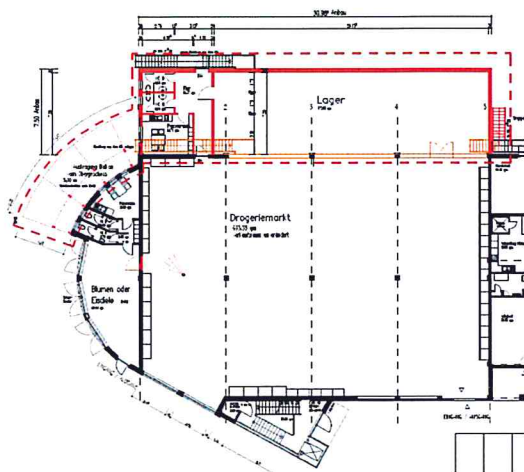
Die vorhandenen Nutzungen sollen im Sinne des am 14.10.2008 beschlossenen Einzelhandelsgutachtens am östlichen Endpunkt der Fußgängerzone das Einzelhandelsangebot in der Hemeraner Innenstadt ergänzen und insgesamt zu einer Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der östlichen Innenstadt führen. Durch die zusätzliche Planung eines Fachmarktcenters auf dem VAI/Seuthe-Gelände mit ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen werden allgemeine Synergieeffekte mit dem Nöllenhofcenter erwartet. Die Planung soll damit zur Sicherung und Aufwertung der Innenstadt als attraktivem Einzelhandelsstandort beitragen und Kaufkraftabflüsse an den Stadtrand bzw. in das Umland verringern.

1.5.1 Städtebauliches Konzept

An der städtebaulichen Grundaufteilung des Geländes (Gebäude und Parkplatz mit Zufahrt) wird sich nichts ändern. Das Gebäude bekommt durch die erweiterte Fläche im Bereich des Lebensmittlers eine neue Fassadenfront zum Parkplatz hin. Der Baukörper wird im Erdgeschoss nach Westen hin erweitert. Die Anlieferung wird an der südlichen Gebäudefront mit einer Rampe neu gestaltet.



Ansicht des neuen ALDI-Eingangs von Westen



Im nördlichen Kopfbereich des Gebäudes wird das Baufenster um einen Anbau und einen optionalen Balkon erweitert (siehe Abb. links).

Die überbaubare Fläche wird durch ein Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie an der südlichen Gebäudeseite sichert die bestehende Grenzbebauung.

Die im Bebauungsplan Nr. 30 II e „Stadtkern / Fachmarktzentrum Süd“ als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

festgesetzte Fläche wird nun als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Der Bereich wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 I c aufgenommen. Dies führt einerseits zu einer optimalen Nutzung des Parkplatzes und damit zu einer besseren wirtschaftlichen Ausnutzung sowie andererseits zu einer finanziellen Einsparung durch den entfallenden Pflegebedarf einer Grünfläche ohne hohen Erholungswert, da sie sehr klein ist.

Die Parkplatzgestaltung wird neu geregelt und zusammen mit den Parkplätzen des neuen Fachmarktzentrums konzipiert. Die bestehende Einfahrt von der Bahnhofstraße kann weiterhin genutzt werden, um beide Stellplatzbereich anzufahren. Um den aktuell unansehnlichen Bereich aufzuwerten, wird mit einheitlichen Bodenbelägen und einer klaren Struktur ein ansprechendes Bild geschaffen.

1.5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung

Das Gebiet wird entsprechend seiner Nutzung als Kerngebiet festgesetzt, die Parkbereiche als Stellplatzanlage. Die Festsetzung eines Kerngebietes sichert 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 Seuthestraße 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 Fachmarktcenter 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. Die Festsetzung eines Kerngebietes nimmt zudem Bezug auf den Nutzungscharakter der unmittelbar angrenzenden Gebiete sowie auf die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 30 II e, der hier ebenfalls ein Kerngebiet festsetzt. Die Festsetzung dient somit der Weiterentwicklung und Arrondierung der angrenzenden Nutzungen bzw. des angrenzenden Kerngebietes.

Die in einem Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie untypisch sind für die bestehenden Nutzungen sowie für die Nutzungen im

städtebaulichen Umfeld. Im Plangebiet sollen die bestehenden, zentrenorientierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen erhalten bleiben.

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 sexuellem Charakter in einem städtebaulich noch vertretbaren Maß zu halten und nach Möglichkeit auf geeignete Bereiche zu beschränken. Diese Gewerbearten sollten durch gezielte planungsrechtliche Festsetzungen nur in nutzungsgeeigneten Bereichen der Innenstadt zugelassen und in den angrenzenden Bereichen ausgeschlossen werden. Eine ungehinderte Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungstätten im Planungsbereich widerspricht diesem Konzept. Die ausgeschlossenen o.a. Nutzungsarten sind daher damals wie heute mit den angrenzend vorhandenen und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geplanten Gebietsstrukturen nicht vereinbar und sollen ausgeschlossen werden. Eine Ansiedlung derartiger Anlagen würde dem 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.

Ziel und Zweck eines Versorgungszentrums mit ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomie ist die Belebung des Wirtschafts- und Geschäftslebens kombiniert mit einer Attraktivitätssteigerung. Der Planbereich soll dies gewährleisten, um Hemer als mittelzentralem Versorgungsstandort gerecht zu werden. Insgesamt weisen die Bebauungspläne der Innenstadt typische, aufeinander abgestimmte, innerstädtische Baugebiete und Nutzungsarten auf. Es soll mit der aktuellen Planung nicht dem Konzept entgegen gearbeitet werden, indem eine unkontrollierte Ansiedlung von Spielhallen und Unternehmen mit sexuellem Charakter zulässig wird. Das angrenzend schon bebaute innerstädtisch genutzte Kerngebiet weist auch heute noch eine funktionierende Nutzungsmischung auf und bildet eine städtebaulich zu erhaltende Gesamteinheit. Dort werden derzeit bereits mehrere Spielhallen betrieben. Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungsarten dienen der Arrondierung und Ergänzung des bestehenden innerstädtischen Kontextes. Die ausgeschlossenen o.a. Nutzungsarten sind mit den angrenzenden und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Strukturen nicht vereinbar. Sie werden daher in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die Anzahl möglicher Vollgeschosse wird im festgesetzten Kerngebiet auf zwei bzw. drei Vollgeschosse (Kopfbau des Nöllenhofcenters) nach Landesbauordnung beschränkt und entspricht damit dem Staus Quo sowie der Umgebungsbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Um den Bestand des Gebäudes zu erhalten und zu schützen, ist die Festsetzung einer Baulinie entlang der Grundstücksgrenze zum südlich gelegenen Fachmarktzentrum erforderlich, da der Grenzabstand gemäß Bauordnung nicht eingehalten wird. Nach § 6 Abs. 1 a) BauO NRW ist der Grenzabstand bei Grundstücksgrenzen, bei denen nach Festsetzungen im Bebauungsplan ohne Grenzabstand oder mit geringerem Grenzabstand als sonst zulässig gebaut wird, nicht erforderlich. Städtebaulich ist diese Bebauung auch sinnvoll, um eine geschlossene Raumkante zur Seuthestraße zu erhalten. Aus diesen Gründen wird entlang der südlichen Gebäudegrenze eine Baulinie festgesetzt.

Entlang der Grenze zur Seuthestraße wird durch die Unterschreitung der Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück an einer Stelle durch § 6 Abs. 2 BauO NRW die nötige Abstandsfläche auf der angrenzenden Verkehrsfläche nachgewiesen, die nicht überbaut wird.

An der bestehenden Traufhöhe des Nöllenhofcenters soll festgehalten werden. Um die Höhenentwicklung von Gebäuden auch im Hinblick auf spätere mögliche Entwicklungen entsprechend zu steuern, wird hier eine Mindesttraufhöhe von 219,0 m über NN und eine Maximaltraufhöhe von 225,0 m über NN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist hierbei die technisch normierte Höhe Normal Null (NN).

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.

I.5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Für die planungsrechtliche Sicherung der östlich gelegenen Seuthestraße sowie die Umgestaltung der Kreuzung Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Verkehrsplanung östliche Innenstadt“ bereits abgeschlossen. Die neue Erschließungsstraße trägt neben der Erschließungsfunktion - u.a. Anlieferung der Discounter, Anfahrt der Stellplätze - auch kleinräumig zur Entlastung der Landesstraße L 683 (Bahnhof-/Hauptstraße) sowie des nördlich gelegenen Knotenpunktes Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße bei.

Die Kfz-Anbindung des Plangebietes an die L 683 ist Bestand und soll erhalten werden. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 30 II e „Stadtkern / Fachmarktcenter Süd“ werden die Einmündung als auch die Fahrspuren aufeinander abgestimmt.

Öffentliche Parkplätze werden aufgrund des hohen Stellplatzangebotes nicht mehr ausgewiesen. Die Festsetzungen dienen einer geordneten Entwicklung des ruhenden Verkehrs. Die innere Aufteilung der Stellplätze 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.

Das Gelände ist über die Bahnhofstraße mit dem ÖPNV (Busse) direkt verbunden.

Für den querenden Fußgängerverkehr dient vorrangig die bestehende Fußgängerlichtzeichenanlage an der Kreuzung Bahnhofstraße / Ostenschlahstraße. Im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes ist die Querung deutlich aufgewertet worden. Darüber hinaus ist gemäß dem Gesamtmaßnahmenplan der Hapterschließungen für die Landesgartenschau im Bereich des südlichen Fachmarktcenters für die fußläufige Verbindung des Plangebietes mit dem Hademareplatz südlich der geplanten Gebietszufahrt eine Querungshilfe (Mittelinsel) neu angelegt worden.

I.5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Da das Gebiet bereits baulich genutzt wird, ist das Plangebiet entwässerungstechnisch an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene ausreichend dimensionierte Leitungen im Mischsystem entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und des 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 Stadtentwässerung Hemer im Bereich der Einfahrt von der Bahnhofstraße auf das Gelände wird die Nutzung des Ver- und Entsorgungsnetzes gesichert.

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.

I.5.5 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Im Gebiet sind keine hochwertigen Grünflächen vorhanden.

Da der Bereich bereits vorher nahezu vollständig versiegelt war, werden keine Freiflächen in Anspruch genommen. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan ist nicht ausgleichspflichtig gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch.

Entlang der Bahnhofstraße ist eine Baumreihe mit dazwischen liegenden Rasenflächen angelegt, die den Parkplatz ansprechend von der Straße abgrenzt.

I.5.6 Immissionsschutz

Die Planung sieht eine Anlieferung der Waren am südlichen Gebäuderand in Form einer Rampe vor.

Die vorherigen Planungen (Rampe im Osten) wurden bereits durch ein Immissionsschutzgutachten untersucht (Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Peter Buchholz, Hagen: Geräusch-Immissionsschutzgutachten, Projekt Nr. 10/139, 31.03.2010)

Aufgrund der Umplanung wurde auch das Gutachten angepasst. Für das Wohnhaus am Nöllenhof 4 ergibt sich eine Zunahme der einwirkenden Geräuschimmissionen. Da die Entfernung zwischen Anlieferung und dem Wohnhaus rund 80 m beträgt und der Immissionsort als Mischgebiet einzustufen ist, werden die Immissionsrichtwerte aber weiterhin eingehalten (vgl. Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Peter Buchholz, Hagen: Geräusch-Immissionsschutzgutachten, Projekt Nr. 10/139, 31.03.2010, Ergänzung 03.02.2011, S. 2). Insgesamt sind durch die Änderungen der Planung und die Planung insgesamt keine Schallschutzmaßnahmen notwendig und das Vorhaben daher aus schalltechnischer Sicht möglich.

I.5.7 Altlasten / Geologische Besonderheiten / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die Altlastenfläche 04/067 befindet sich im Plangebiet und ragt geringfügig in das benachbarte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 II e hinein. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die inzwischen saniert ist. Die Lage der aktenkundigen Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan mit einem entsprechenden Hinweis verbunden mit Verhaltensregeln bei der eventuellen Entdeckung von Altlasten versehen (Meldung beim Märkischen Kreis, Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ als untere Bodenschutzbehörde).

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Hinweise auf geologische Besonderheiten oder 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 oder geologische Besonderheiten 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 entsprechende Hinweise.

I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

I.6.1 Städtebauliche Daten

Plangebiet	m ²
Überbaubare Flächen	ca. 4.500
Nicht überbaubare Flächen	ca. 2.700
Gesamt	ca. 7.200

I.6.2 Planungskosten / Durchführungskosten

Eventuell entstehende Kosten werden zwischen Stadt und Investor / Grundstückseigentümer im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verträge geregelt. Da jedoch nur der Bestand festgesetzt wird, ergeben sich für die Stadt keine Kosten. Die Kosten des Umbaus trägt der Investor.

Hemer, im März 2011
61 26 04 - 30 I c



Werner Fingerhut
stv. Amtsleiter