
BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 30 I b "Hademareplatz"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB**

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass**
- 2. Lage und Größe des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben**
 - 3.1. Landes- und Gebietsentwicklungsvorgaben, Ziele der Raumordnung
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Planungsrecht
 - 3.4. Besonderheiten des Verfahrens gem. § 13 a Baugesetzbuch
 - 3.5. Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- 4. Städtebauliche Bestandsanalyse**
 - 4.1. Bestehende Nutzungen, vorhandene Bebauung, städtebauliche Entwicklung des Umfeldes
 - 4.2. Naturräumliche Gegebenheiten im Plangebiet und im Umfeld
- 5. Planung**
 - 5.1. Städtebauliches Konzept
 - 5.2. Geplante Bebauung und deren planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3. Erschließung und Anbindung an den ÖPNV
 - 5.4. Gründordnung, ökologische Auswirkungen
 - 5.5. Ortsgestaltung, Nutzung als Kirmesfläche
 - 5.6. Ver- und Entsorgung
 - 5.7. Hauptversorgungsleitungen
 - 5.8. Niederschlagswasser
 - 5.9. Immissionsschutz -Lärm-
 - 5.10. Immissionsschutz -Luftschadstoffe-
 - 5.11. Altlasten
 - 5.12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 5.13. Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- 6. Sonstige planungsrelevante Aspekte**
 - 6.1. Städtebauliche Daten
 - 6.2. Städtebauliche Kalkulation (Kosten)
 - 6.3. Bodenordnung

Teil II: Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

- entfällt - siehe hierzu 3.4

Teil III: Umweltbericht

- entfällt - siehe hierzu 3.4

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Die städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Jahre 2001, Neugestaltung mit Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Hademareplatz ggf. unter Abriss des Hallenbades, haben sich nicht verwirklichen lassen. Es hat sich nunmehr die Möglichkeit ergeben, die südlich des Hademareplatzes gelegene derzeit untergenutzte Einzelhandelsimmobilie (ehem. Extra-Markt) zu revitalisieren. Hierzu sind die Anlage einer ebenerdigen Stellplatzanlage und deren Einbindung in das bestehende Verkehrsnetz erforderlich. Das Hallenbadgebäude bleibt von diesen Planungen unberührt.

Insgesamt soll der Bereich zwischen Spiethländer Weg, Hallenbad, ehemaligem Extra Markt und der Rückfront des Rathauses mit dem angrenzenden Anlieferungsbereich für das Kaufhaus Woolworth neu gestaltet werden. Ziel ist hierbei die Anlage von öffentlichen Stellplatzflächen für die Innenstadt und somit auch für die mit weiterem Einzelhandel neu zu belebende Immobilie südlich des Hademareplatzes. Im Planbereich sollen insgesamt ca. 240 Stellplätze angeordnet werden. Der Abriss der Pavillons ist vorgesehen. Die verbleibende Fläche soll eine Platzfassung erhalten. Die Zugangsbereiche bzw. die Zufahrten zur Tiefgarage des Hademareplatzes werden umgestaltet. Zur Umsetzung dieser Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 I b „Hademareplatz“ notwendig.

Weiterhin ist es auch Ziel, mit der gegenüber 2001 veränderten Zielsetzung die Innenstadt zu beleben und den öffentlichen Raum über eine Neugestaltung aufzuwerten.

2. Lage und Größe des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet wird im Wesentlichen gebildet aus dem Hademareplatz mit seinen an das Rathaus angrenzenden Pavillons mit dazwischen liegendem Fußgängerbereich, dem Hallenbad und dem Parkplatz zwischen Hallenbad und Bahnhofstraße. Die Nordgrenze bildet der in die Planung einbezogene Spiethländer Weg. Die Größe des Planänderungsbereiches beträgt rd. 16.100 m².

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsvorgaben, Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Abschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2002 stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit entspricht die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hemer stellt für den westlichen Planbereich bis einschließlich der Pavillons eine Kerngebietsfläche dar, für den restlichen Hademareplatz und das Hallenbad bis hin zur Bahnhofstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet im Sanierungsgebiet 1 der Stadt Hemer.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der geplanten Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche auf dem Hademareplatz soll der Innenstadtbereich in seiner Funktion als Standort des Handels und der Versorgung gestärkt werden. Es ist beabsichtigt, die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche auf das heutige Gebäude und die dazugehörigen Außenanlagen zu beschränken, um die Freiflächen als Kerngebietsfläche weitreichender, auch für den innerstädtischen Einzelhandel, nutzen zu können.

Da Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Demnach kann auf die allgemein verbindliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB verzichtet werden. Der FNP wird im Rahmen der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst, siehe hierzu auch Kapitel 3.4.

3.3 Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 30 I b „Hademareplatz“ überlagert im Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 30 I „Stadtkern“. Letzterer wurde 1975 aufgestellt und ist seitdem mehrfach geändert worden. Für den Planbereich relevant ist zuletzt die 7. Änderung, welche den Ausschluss von bestimmten Nutzungen (u.a. Spielhallen und Vergnügungsstätten) in Kerngebietsflächen zum Inhalt hatte.

Im Folgenden werden die wesentlichen bisherigen Festsetzungen nach 30 I „Stadtkern“ für den Bereich des Hademareplatzes benannt:

- Etwa die Hälfte des heutigen Hademareplatzes ist mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf -Hallenbad-“ überlagert. Diese Gemeinbedarfsfläche reicht im Osten bis an die Bahnhofstraße und umfasst dort die heutige Stellplatzanlage für das Hallenbad. Der Baukörper des Hallenbades selbst befindet sich in einer überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO), umgrenzt durch Baugrenzen
- Auf dem Hademareplatz befindet sich eine Zeile aus eingeschossigen Pavillons, welche als Kerngebiet (MK2) festgesetzt ist
- Der Bereich um die Pavillons ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt
- Im südwestlichen Bereich ist eine Kerngebietsfläche dargestellt, hier befindet sich ein gewerblich genutzter Pavillon
- Der Spiethländer Weg verläuft entlang der Nordseite des Hademareplatzes und ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt
- Im Nordosten ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt
- Zwischen Rathauskomplex und Hallenbad ist eine Tiefgarage festgesetzt, die Lage der beiden Zufahrten ist nachrichtlich dargestellt; auf dem Hademareplatz befinden sich zwei Treppenabgänge als weitere Fluchtwege für die Tiefgarage
- Im Westen entlang der Bahnhofstraße sind Baumstandorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 29 a BBauG festgesetzt

Das Plangebiet befindet sich im mit Satzung vom 25.07.1972 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet 1 (SAN 1) der Stadt Hemer. Die Sanierungsmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen, eine förmliche Aufhebung ist bislang nicht erfolgt. Daraus ergeben sich allerdings keine negativen Auswirkungen auf das laufende Planverfahren.

Da die nachfolgend beschriebenen Zielsetzungen zügig umgesetzt werden sollen, wird ein Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Besonderheiten des Verfahrens werden in den folgenden Abschnitten beschrieben.

3.4 Besonderheiten des Verfahrens gem. § 13 a Baugesetzbuch

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 30 I b „Hademareplatz“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und die Baunutzungsverordnung vom 32.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 2. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Da das Plangebiet einer Innenentwicklung entspricht und die Kriterien des § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt werden, wird das Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt. Der Bebauungsplan Nr. 30 I b „Hademareplatz“, nachfolgend als Vorhaben bezeichnet, liegt allein aufgrund seiner Gesamtgröße von etwa 16.100 m² unter dem Prüfwert gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, so dass gem. § 13 Abs. 3 auf einen Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, siehe hierzu auch Kapitel 3.5.

Gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund dieses Umstandes wird auf eine Ermittlung des Eingriffs verzichtet.

Auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3.5 Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der BauGB Novelle 2001 (vom 27.07.2001) sind gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 die Auswirkungen eines Vorhabens (hier Aufstellung eines Bebauungsplans) auf die Umwelt zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

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.

Das Vorhaben fällt aufgrund seines geringen Umfanges und durch die Lage im Siedlungsbereich gem. 34 BauGB nicht unter die Vorhaben der Anlage 1. Demzufolge ist keine Prüfung nach dem UVPG erforderlich.

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

4.1 Bestehende Nutzungen, vorhandene Bebauung und städtebauliche Entwicklung des Umfeldes

Im Geltungsbereich befinden sich der Hademareplatz, eine Pavillonzeile, das städtische Hallenbad mitsamt zugehöriger Stellplatzanlage, verschiedene kleinere Grünflächen mit einer Brunnenanlage und eine Tiefgarage. Weiterhin sind Teile des Hademareplatzes als Fußgängerzone festgesetzt und gewidmet, die über das Plangebiet laufenden Wegebeziehungen fußläufiger Art haben aufgrund der Innenstadtlage hohe Bedeutung.

Bis auf die nördlich angrenzende Bebauung sind der Hademareplatz und das gesamte bauliche Umfeld im Stil der 1970er Jahre errichtet worden.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Poststraße im Nordosten, den nördlich gelegenen Spiethländer Weg mit Anschluss an die Bahnhofstraße im Nordwesten, im Südwesten ist eine fußläufige Anbindung zum Knoten Bahnhofstraße - Ostenschlahstraße vorhanden, im Südwesten setzt sich die Fußgängerzone fort mit Anbindung an den Neuen Markt.

Die Pavillonzeile von etwa 1977 auf dem Hademareplatz ist unattraktiv gestaltet, das Angebot an Einzelhandelsfläche entspricht nicht mehr der Nachfrage. Durch die Parallellage zum westlich gelegenen Rathauskomplex teilt der eingeschossige, in nahezu geschlossener Bauweise ausgebildete Riegel den Platz in eine schmalere Fußgängerpassage entlang des Rathauskomplexes und den großen Platz bis zum Hallenbad.

Der festgesetzte öffentliche Spielplatz wird nicht als solcher betrieben, hier ist tatsächlich eine von verschachtelten Wegen und kleineren gepflasterten Bereichen durchzogene Grünanlage zu finden. Die mangelnde Aufenthaltsqualität durch schlechte Gestaltung führt in der Konsequenz zur fehlenden Akzeptanz bei der avisierten Nutzergruppe.

Unter dem Hademareplatz befindet sich eine öffentliche Tiefgarage mit zwei Zu- und Ausfahrten, eine mündet zur Poststraße, die zweite befindet sich zwischen der Einzelhandelsimmobilie im Süden und dem Hallenbad, der Anschluss an das Verkehrsnetz (Bahnhofstraße) führt aber über den Spiethländer Weg im Nordosten des Plangebiets. Ferner befinden sich zwei Fluchttreppenaufgänge der Tiefgarage auf dem Hademareplatz.

Der überwiegend gepflasterte Hademareplatz sollte ursprünglich als großer innerstädtischer Platz dem Aufenthalt dienen und ein Ort der Kommunikation werden. Heute stellt sich der Platz als städtebaulicher Missstand dar, was hauptsächlich aus der mangelnden Gestaltung des Platzes selbst und der umgebenden Raumwände herzuleiten ist. Allein die Zeile mit den Pavillons bietet eine Form der Gliederung. Die Ausrichtung der Pavillons zum Rathaus hin ergibt einen Rückseitencharakter Richtung Hallenbad, was den Rahmen an schaufensterfreien, unattraktiven und gesichtslosen Fassaden als Raumbegrenzung komplettiert. Das Hallenbad bietet ebenfalls wenig einladende Fassade, die Brunnenanlage im Norden ist seit Jahrzehnten defekt und mit Gehölzen verwachsen. Versuche, den Platz durch die Installation eines Verkehrsübungsplatzes zu beleben schlugen fehl, die Einrichtung einer Parkplatzfläche im Norden des Platzes fand allerdings größeren Anklang.

Östlich des Hallenbades befindet sich noch eine Parkplatzanlage, die mit einer großkronigen Baumreihe zur Bahnhofstraße abschließt.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Hemeraner Innenstadt, die umgebenden Nutzungen sind durch öffentliche Einrichtungen und Einzelhandel geprägt. Wichtige fußläufige Wegebeziehungen verlaufen über das Plangebiet, die Ausweisung des Hademareplatzes als Fußgängerzone verdeutlicht die auf zentrale Nutzungen ausgerichtete Intention des Platzes.

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende viergeschossige Riegel soll mit einem hohen Anteil an Wohnen eine durchmischte Nutzungsstruktur und Belegung auch außerhalb der Geschäftszeiten im Innenstadtbereich fördern.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten im Plangebiet und im Umfeld

Auf dem Hademareplatz selbst befinden sich kleinere, von niedrigen Mauern umstandene Grünanlagen, teilweise in Pflanztrögen direkt auf der Tiefgarage. Die Pflanzungen bestehen aus mittlerweile verwachsenen Sträuchern und Ziergehölzen verschiedenster Art, der Zustand wirkt ungepflegt. Aufgrund einer etwa 0,5 m hohen Ummauerung aller Grünanlagen sind diese nicht zugänglich. Ferner gibt es verschiedene Kübel mit kleineren Straucharten und Ziergehölzen.

Um das Hallenbad herum sind schmale Bereiche mit Gehölzen bestanden, entlang der Bahnhofstraße finden sich straßenbegleitend großkronige Laubbäume.

Das Umfeld des Plangebiets ist städtisch geprägt, vereinzelte vorhandene Grünflächen gehören entweder zu privaten Hofanlagen, Gartenbereichen oder sind Ziergehölze im öffentlichen Raum. Die nächsten bedeutsamen Grünflächen mit Biotop vernetzendem Charakter sind im Westen der Hemer Bach und im Osten die Bahntrasse mit begleitenden Grünflächen.

Im Plangebiet selbst findet sich kein Naturraum, sondern ein städtischer Raum in weitgehend versiegelter Ausprägung und vereinzelt Ziergehölzelementen. Allein die Baumreihe entlang der Bahnhofstraße hat raumprägenden Charakter und ist erhaltenswert.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Aktivierung einer heute faktisch untergenutzten innerstädtischen Fläche zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtkern. Dem Einzelhandel in der Innenstadt und insbesondere der zu revitalisierenden Einzelhandelsimmobilie südlich des Plangebiets soll eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen angeboten werden. Die Testphase mit partiell zugelassener Stellplatzfläche vor dem Hallenbad bestätigt die Nachfrage an Stellplätzen im Innenstadtbereich.

Es sollen im Plangebiet insgesamt ca. 240 ebenerdige Stellplätze geschaffen werden, wobei die wichtigen fußläufigen Wegebeziehungen entlang des Rathauses, zwischen Neuem Markt und Knotenpunkt Bahnhofstraße – Ostenschlahstraße sowie die Erreichbarkeit des Hallenbades gewährleistet sein müssen. Um diese Rahmenbedingungen gestalterisch ansprechend und zugleich funktional sowie für den Einzelhandel marktgerecht ausbilden zu können, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Über die Umsetzung der Lösung soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum z.B. durch Mobiliar oder Raum bildende Grünstrukturen verbessert werden. Um dem Wettbewerb nicht vorzugreifen, werden keine Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen.

Die Pavillons sind gestalterisch nicht zufriedenstellend, zudem abgängig von ihrer Bausubstanz her, ihr Angebot an Einzelhandelsfläche entspricht weitgehend nicht mehr dem Markt. Diese sollen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche- überplant werden. Da die Pavillons zur Zeit noch teilweise genutzt werden, wird nicht von einer vollständigen sofortigen Umsetzung der Planung ausgegangen. Das Baufeld wird aufgehoben bzw. die Baugrenzen werden bis auf den vorh. Rathauskomplex zurückgenommen. Die Pavillons haben Bestandsschutz, solange keine baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden. Langfristig wird der Hademareplatz als raumprägende Kante den Rathauskomplex erhalten.

Für die bislang festgesetzte Spielplatzanlage im Norden wird kein Bedarf zur Aktivierung gesehen, nach Auskunft des Fachamtes reicht die vorhandene Spielplatzanlage inklusive einer Erweiterungsfläche am Neuen Markt zur Deckung des Bedarfs aus. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche überplant.

5.2 Geplante Bebauung und deren planungsrechtliche Festsetzungen

Die baulichen Festsetzungen beinhalten zum einen die Sicherung des bestehenden Hallenbades inklusive der vorhandenen technischen Nebenanlagen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Hallenbad-. Da das Baufeld zwar nicht verkleinert, aber die Gemeinbedarfsfläche erheblich eingeschränkt wird, wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Für den ehem. Extra-Markt werden schmale Ergänzungsflächen auf der südlichen Seite vorgesehen. Diese sind nach dem Stand der Planungen zur Revitalisierung der Immobilie erforderlich und werden als Kerngebietsfläche festgesetzt.

Da der öffentliche Raum zwischen dem ehem. Extra-Markt und den vorhandenen Pavillon Hademareplatz 6 mit ca. 12,0 m Breite eine Engstelle in der Abfolge öffentlicher Plätze darstellt, wird über eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB die bauliche Erweiterung im südlichen Baufeld an den Abriss des Pavillons Hademareplatz 6 geknüpft, eine Mindestbreite des öffentlichen Raumes mit 12,0 m ist jedenfalls zu sichern. Die Bauflächen der Pavillons werden zurückgenommen.

Die weiteren Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche, teilw. mit Zweckbestimmung -Fußgängerzone- und -öffentliche Parkfläche- festgesetzt. Die Tiefgarage durch eine Festsetzung im Bestand gesichert. Eine Regelung zur Zufahrtsituation der Tiefgarage ist allerdings vom Wettbewerbsergebnis abhängig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Weiterhin wird eine Altlastenverdachtsfläche umgrenzt, siehe hierzu Kapitel 5.7.3, und eine vorhandene Versorgungsleitung für Gas gekennzeichnet, siehe hierzu Kapitel 5.6.

5.3 Erschließung und Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung für motorisierten Individualverkehr kann über die Poststraße im Norden und über die Bahnhofstraße im Westen erfolgen. Die Aufteilung der großflächig festgesetzten Verkehrsflächen wird Teil des Wettbewerbsergebnisses sein, daher wird auf eine detaillierte Darstellung, die ohnehin nur nachrichtlicher Natur wäre, im Bebauungsplan verzichtet.

Da der als Fußgängerzone festgesetzte Verkehrsbereich unter den gegebenen Umständen nicht den gewünschten Erfolg, nämlich die Belebung des Platzes, bewirkt hat, wird die Zweckbestimmung zurückgenommen. Die Entwidmung des Bereiches muss in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch den nahe gelegenen Zentralen Omnibusbahnhof sichergestellt, welcher in 5 Gehminuten erreichbar ist. Zudem befindet sich unmittelbar an der Bahnhofstraße die Haltestelle „Hademareplatz“, an der zahlreiche Buslinien halten, ebenso der Bürgerbus.

5.4 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Die Grünordnung erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses des Hademareplatzes, der zwischen Okt. 2007 und März 2008 stattgefunden hat. Die ökologischen Auswirkungen der Beseitigung des vorhandenen Grüns und der Anordnung neuer Grünanlagen wird aufgrund der zu erwartenden etwa gleichen Größenverhältnisse der Flächen als nicht erheblich eingeschätzt. Nach wie vor werden die Grünflächen gestalterischen Charakter haben und der Gliederung eines städtisch geprägten öffentlichen Bereiches dienen. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, siehe hierzu auch Kapitel 3.5.

Auf die entlang der Bahnhofstraße bislang festgesetzten Baumstandorte wird zugunsten einer größeren Flexibilität in der Verkehrsführung verzichtet. Die vorhandenen großkronigen Laubbäume erhalten nun den Charakter von Straßenbegleitgrün.

5.5 Ortsgestaltung, Nutzung als Kirmesfläche

Die Gestaltung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Funktion der Fläche von Bedeutung. Eine gestalterische Aufwertung wird die Neuplanung allemal mit sich bringen, da der heutige Zustand als sehr schlecht einzustufen ist. Um eine qualitätvolle Gestaltung im öffentlichen Raum zu gewährleisten wird derzeit ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, siehe hierzu auch Kapitel 5.1 u. 5.4. Eine besondere Herausforderung ist hierbei die Einbeziehung der raumprägenden Randbebauung aus den 1970er Jahren.

Die Funktion der Fläche als Standort für Kirmes mit Fahrgeschäften, Trödelmarkt und ähnliches hat Einfluss auf die Ausgestaltung des Hademareplatzes. Aufbauten und Grünanlagen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass eine Nutzung des als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ Bereichs weiterhin für Kirmes und Trödelmarkt ermöglicht wird.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an das jeweils bestehende Netz sichergestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit allen Ver- und Entsorgungsträgern, einschließlich der Träger von Kommunikationsleitungen rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die Baumaßnahmen aufeinander abzustimmen. Gegebenenfalls sind Leitungsumlegungen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung ist nach dem seit Oktober 1996 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) geregelt und der Abfall wird in der für die Stadt Hemer geltenden Weise gesammelt und entsorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Am südlichen Rand des Hademareplatzes verläuft in Ost-West-Richtung eine Gasversorgungsleitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice. Das südlich des Plangebiets gelegene Baufeld soll über die vorhandene Trasse der Gasversorgungsleitung hinaus in das Plangebiet hinein erweitert werden. Da ist nur möglich, wenn die Versorgungsleitung um etwa 2,0 m nach Norden in die vorhandene und festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verlegt wird, um den Zugang zur der Versorgungsleitung sicher zu stellen.

Die Versorgungsträgerin RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice hat mit E-mail vom 07.02.2008 erklärt, dass sie zu der veränderten Lage der Trassenfestsetzung für die Versorgungsleitung keine Einwände hat.

Die Trasse wird als „Hauptversorgungsleitung -Gas-, unterirdisch“ gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen in dem Bereich ist der Versorger rechtzeitig zu beteiligen.

5.8 Niederschlagswasser

Aufgrund der vorab beschriebenen Nutzungen ist eine vollflächige Versiegelung im gesamten Plangebiet möglich. Das Niederschlagswasser der überbaubaren Flächen wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

5.9. Immissionsschutz -Lärm-

Für die geplante öffentliche Stellplatzanlage mit ca. 240 Plätzen auf dem Hademareplatz wurde eine schalltechnische Untersuchung und Berechnung zur Ermittlung möglicher schädlicher Auswirkungen auf die umgebenden Kerngebietsnutzungen durchgeführt. Die Untersuchung wurde vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, mit Datum vom 24.10.2007 aus Hagen durchgeführt.

Als Immissionsort wurde die zwar als Kerngebietsfläche ausgewiesene, aber überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung entlang des Spiethländer Weges gewählt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden höhere Zahlen als Maximalwerte (260 bzw. 245 Stellplätze) und zwei unterschiedliche Verkehrsführungen angesetzt, die auf verschiedenen verkehrstechnischen Varianten in der Vorplanung beruhen.

Bei der Errichtung von öffentlich gewidmeten Parkätzen ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV heranzuziehen. Im Ergebnis werden auch bei der aus Schallimmissionsschutzgründen „schlechtesten“ Variante mit 260 Stellplätzen und einer Verkehrsführung ausschließlich über die Nordseite des Hallenbades die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tagsüber eingehalten, der ermittelte Tages-Mittelungspegel $L_{AT\ ges}$ liegt bei 61 bzw. 62 dB(A).

Durch die geplante Nutzung als öffentliche Stellplatzanlage sind keine erheblichen Auswirkungen in schalltechnischer Hinsicht zu erwarten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.10 Immissionsschutz -Schadstoffe-

Für die Anlage der öffentlichen Stellplätze auf dem Hademareplatz wurde eine fachgutachterliche Untersuchung auf Luftschadstoffe zur Ermittlung möglicher schädlicher Auswirkungen auf die umgebenden Kerngebietsnutzungen durchgeführt. Die Untersuchung wurde von dem Büro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum mit Datum vom 08.11.2007 im Wege der rechnerischen Ermittlung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Überschreitungen der Grenzwerte bezogen auf die nördlich gelegene als Kerngebiet festgesetzte Bebauung durch die geplante öffentliche Stellplatzanlage zu erwarten sind.

5.11 Altlasten

Im Plangebiet befand sich vor der Errichtung des Hallenbades und des Hademareplatzes mit Tiefgarage und Pavillons u.a. eine Schrauben- und Nietfabrik mit Beizerei. Aus dieser Nutzung ist eine Bodenverunreinigung beim Märkischen Kreis aktenkundig. Da über die Beseitigung dieser Altlasten keine Informationen vorliegen, ist die Fläche gemäß der Darstellung des Altlastenkatasters beim Märkischen Kreis als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Eine erhebliche Gefährdung geht von der Altlast voraussichtlich nicht aus, da der Bereich nach der aktenkundigen Bodenverunreinigung mit der Tiefgarage, Hallenbad und Stellplätzen neu überbaut wurde. Vor Bodeneingriffen muss der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht werden oder eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden.

5.12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutzbelange und baudenkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Sollten bei der Erstellung von Neubauten aufgrund von Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Bodenfunde neu entdeckt werden, so ist die Stadt Hemer als Untere Denkmalbehörde und/oder das Westfälische Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Planurkunde enthält einen entsprechenden Hinweis.

5.13 Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr

Auf dem Hademareplatz befinden sich Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr für die Gebäude Hademareplatz 42 – 44, die Gebäude am Spiethländer Weg und das Hallenbad. Diese werden über die mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und über die öffentliche Verkehrsfläche des Spiethländer Wegs gesichert; die entsprechenden Flächen für das Hallenbad (Eingangsbereich und Chloranlage) werden über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sichergestellt. Da die konkrete Ausbildung der Flächen erst im Wettbewerbsverfahren geregelt wird, erfolgt die Ausweisung der Rettungswege und Aufstellflächen auf straßenverkehrsrechtlicher Ebene. Eine entsprechende Vorgabe wird in den Wettbewerb aufgenommen.

6. Sonstige Planungsrelevante Aspekte

6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen gliedern sich wie folgt:

Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Fußgängerzone) :	1,1 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	0,2 ha
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fußgängerzone-:	0,3 ha
Plangebietsgröße:	1,6 ha

6.2 Städtebauliche Kalkulation (Kosten)

Die Kosten für die Umsetzung der der Planung setzen sich aus Rückbaukosten der Pavillons, Umbaukosten der Tiefgaragenzufahrten und Kosten für den Ausbau und Ausstattung der öffentlichen Verkehrsfläche zusammen. Träger der Maßnahme ist die Stadt. Dagegen gerechnet werden können die erzielbaren Ablösungsbeträge für notwendige Stellplätze.

6.3 Bodenordnung

Da sich die Flächen allesamt im Eigentum der Stadt Hemer befinden, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Hemer, den 08. Februar 2008

61 26 04 - 30 I b


Stefan Szuggat
Amtsleiter Planen, Bauen und Verkehr