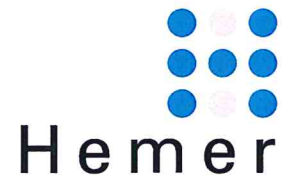


BEGRÜNDUNG (zum Satzungsbeschluss) ohne Umweltbericht gemäß § 13 a BauGB



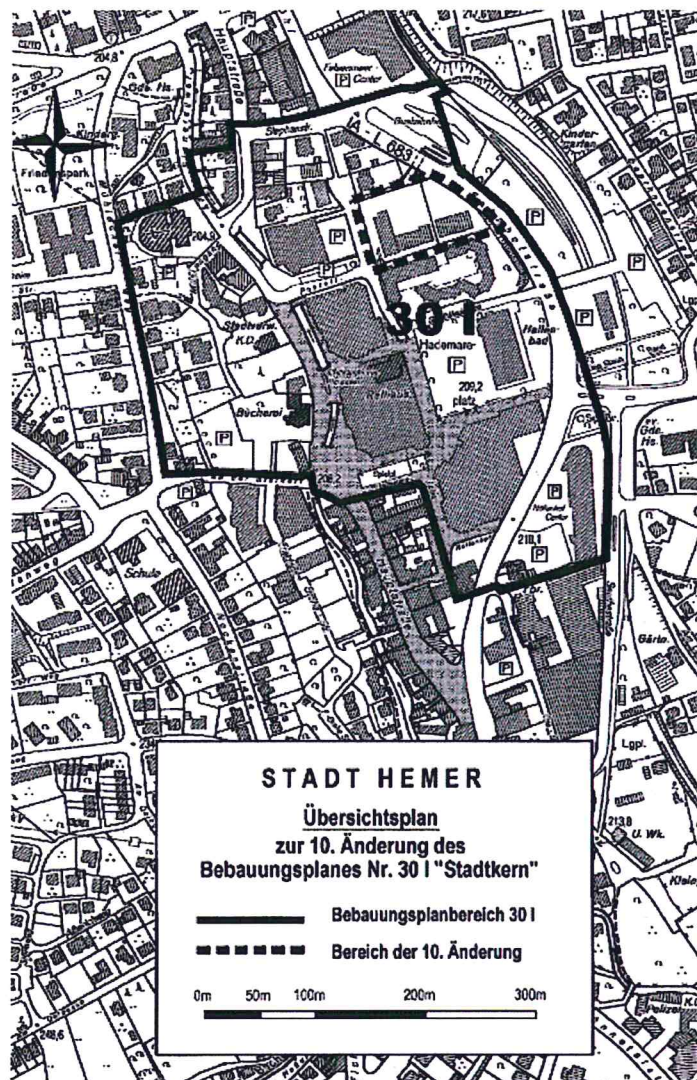
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 I „Stadtkern“

Fassung Juli 2011, ergänzt 16.11.2011

TEXTTEILE

TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 BEGRÜNDUNG OHNE UMWELTBERICHT



Bearbeiter: Michael Karolije
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	10.05.2011
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.09.2011
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	13.09.2011
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	21.09.2011
5.	Öffentliche Auslegung vom	28.09.2011 - 31.10.2011
6.	Satzungsbeschluss	20.12.2011
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	04.01.2012

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, 21.12.11

Amtsleiter 

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, 12.01.2012


Bürgermeister

TEIL 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- 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

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, und Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- die unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- die unter § 7 Abs. 2 zulässigen Vergnügungsstätten. Nicht zulässig sind AutomatenSpielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von AutomatenSpielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist. Nicht zulässig sind Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter

ausgerichtet sind.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO:

- die ausnahmsweise unter § 7 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen,
- die ausnahmsweise unter § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

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 maximal vier Vollgeschosse nach Landesbauordnung beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a.) Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

b.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

c.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

d.) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

II.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

II.5 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche - Böschungsfläche

II.6 Sonstige Planzeichen

a) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der Anlieger und des Eigentümers des Flurstücks 190, in der Gemarkung Hemer, Flur 33.

b) Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB.

II.7 Aufgehobene Festsetzungen

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Post

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

III. HINWEISE - nachrichtlich übernommen -

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 LWL - Archäologie für Westfalen, 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. Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten

Zur Schalltechnischen Beurteilung der zukünftigen Nutzung des Busbetriebshofes wurde eine Prognose der zu erwartenden Geräusche durch die Betriebsvorgänge durch das Ing. Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz aus Hagen erstellt. Teile des Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan zitiert. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.

3. Altlasten

Das Altlastenkataster des Märkischen Kreises weist für einen Teil des Planänderungsbereiches eine Altlastenverdachtsfläche aus (Nr. 04/134). Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Eigenverbrauchertankstelle mit entsprechenden Nebengebäuden und Einrichtungen der Deutschen Telekom AG (siehe hierzu auch nachfolgenden Hinweis Nr. 4). Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend mit **XXX** gekennzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachamt 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.

4. Historische Recherche für die Liegenschaft der Deutschen Telekom AG in Hemer, Poststraße 28 8WE-Nr. 12169, IMDAS-Nr. 133518 v. 01.04.2004

Die HPC HARRES PICKEL CONSULT AG, Hürth erstellte im Auftrag der Deutschen Telekom AG (ehemals Deutsche Post AG und Voreigentümer des ehem. Postgrundstückes) ein Gutachten über die Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie für bausubstanzbedingte Schadstoffe, um eventuelle Gefährdungspotentiale für die Umweltmedien hinsichtlich öffentlich rechtlicher Belange erfassen und bewerten zu können. Auf dem Grundstück befanden sich eine Eigenverbrauchertankstelle mit Öltanks in der Kfz-Werkhalle, ein Heizöl-Erdtank sowie andere Erdtanks bzw. Zapfsäulen und Benzinabscheider. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.

5. Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung nach BBodSchV Grundstück „Poststraße 28“ in Hemer

Für die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises aufgeführte Altlastenverdachtsfläche Nr. 04/134 wurde eine vom Grundstückseigentümer in Auftrag gegebene Bodenuntersuchung zur Gefahrenermittlung vom 23.09.2011 durch das Sachverständigenbüro für Schadstoffe in Gebäuden und Boden, Dr. rer.nat. Hildegard Krutz aus Iserlohn, durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Begründung zum Bebauungsplan teilweise zitiert. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass**
- 2 Plangebiet**
- 3 Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landes- und Gebietsentwicklung
 - 3.2 Flächennutzungsplanung, Ziele der Raumordnung, Landschaftsplan
 - 3.3 Planungsrecht
 - 3.4 Umweltrecht
- 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Bestehende Nutzungen
 - 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten
- 5 Planung**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung
 - 5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser
 - 5.5 Grünordnung, ökologische Auswirkungen
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Altlasten / Gefährdungsabschätzungen / Geologische Besonderheiten /
Denkmal- und Bodendenkmalpflege
- 6 Sonstige planungsrelevante Aspekte**
 - 6.1 Städtebauliche Daten
 - 6.2 Planungskosten / Durchführungskosten

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Die bisherige Innenstadtentwicklung bzw. die Attraktivitätssteigerung durch Umgestaltung und Umnutzung des Postgeländes scheiterte in der Vergangenheit immer daran, dass die Deutsche Post AG (heute Deutsche Telekom AG) trotz zahlreicher Kaufinteressenten den Betriebshof nicht zu Veräußerung freigab und an dem Standort Poststraße 28 festgehalten hat.

Städtebauliches Ziel ist seitens der Stadt, eine höherwertige Nutzung des Geländes als Kerngebiet (MK) oder als Wohngebiet entsprechend der Nachbarbebauung am Spiethländer Weg vorzusehen. Bislang konnte diese Nutzung leider nicht realisiert werden. Versuche, eine adäquate Nutzung hier anzusiedeln, scheiterten an der bestehenden Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Post“.

Aktuell haben sich nun Änderungen in den Eigentumsverhältnissen ergeben, die eine Umplanung des Areals notwendig machen. Die Deutsche Telekom AG hat das hinterliegende Grundstück, den Betriebshof, an eine private Person verkauft. Der neue Eigentümer beabsichtigt, die Fläche und die vorhandenen Hallen des ehemaligen Betriebshofes der Post für seinen eigenen Fuhrpark (Busbetrieb mit Wartungshalle) weiter zu nutzen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Nutzungsabsichten des neuen Eigentümers wird diese Bebauungsplanänderung durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung bietet auch gleichzeitig die Option, für den Fall, dass der private Busbetriebshof zu einem späteren Zeitpunkt aufgegeben wird, hier eine andere Kerngebietsnutzung realisieren zu können.

Es ist beabsichtigt, das Areal als Kerngebiet (MK) festzusetzen. Dies würde eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung des hochwertigen innerstädtischen Areals zumindest planungsrechtlich für die Zukunft sichern. Die noch bestehende Nutzung „Post“ im Postgebäude mit den notwendigen Nebengebäuden ist auch im Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Gäbe die Post dann mittel- oder langfristig ihren Standort komplett auf, könnte dann ohne eine spätere Bebauungsplanänderung eine andere hochwertigere Kerngebietsnutzung realisiert werden. Die grundsätzliche Nutzung eines privaten Busbetriebshofes ist auch im MK-Gebiet zulässig. Für den Nachweis über die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung liegt ein Lärmschutzgutachten (Näheres siehe Kapitel I.5.6) vor.

Der Beschluss zur 10. Änderung Bebauungsplans Nr. 30 I „Stadtkern“ erfolgte durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 10.05.2011. Der Bebauungsplan wird als Bauleitplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

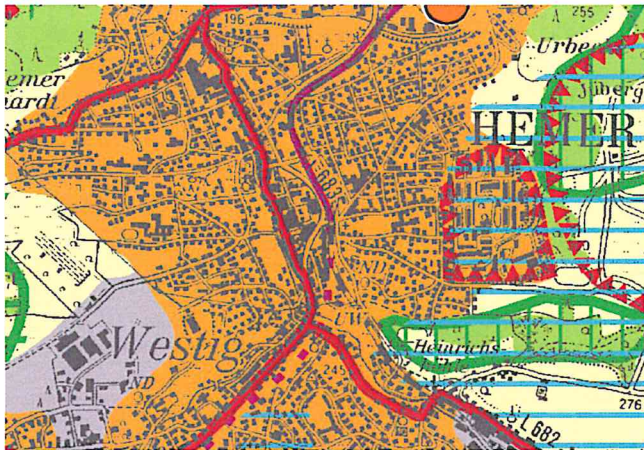
2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Poststraße im Westen, der Fußwegeverbindung im Norden zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der Bahnhofstraße im Nordosten und der Wohnbebauung am Spiethländer Weg im Südosten. Es ist etwa 0,5 ha (lt. Katasterangaben 5.404 m²) groß und dient zukünftig der Nutzung als privater Busbetriebshof mit Wartungshalle. Das noch genutzte Postgebäude an der Poststraße bleibt vorerst erhalten.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann im Detail aus dem Übersichtsplan (siehe Titelblatt) entnommen werden.

3 Planungsvorgaben

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.

Auszug aus dem Regionalplan, Quelle: www.bezreg-arnsberg.nrw.de

3.2 Flächennutzungsplanung , Ziele der Raumordnung, Landschaftsplan

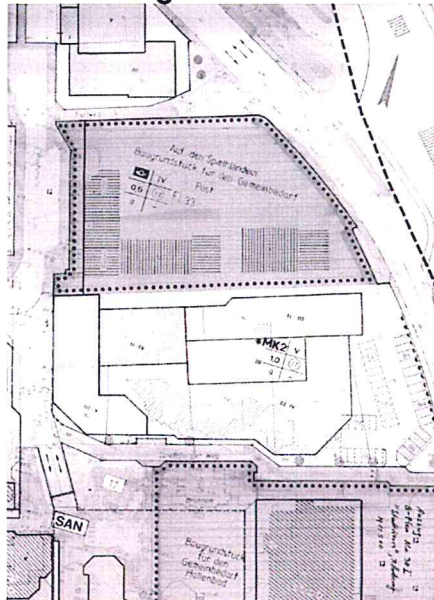
Da die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Der aktuelle FNP stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dar.



Laut Schreiben vom 10.08.2011 (Az.: 32.02.01.01-8.4/10.Ä BPlan30) der Bezirksregierung Arnsberg stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung der geplanten 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 I „Stadtkern“ nicht entgegen.

Ein Landschaftsplan liegt für das Stadtgebiet Hemer nicht vor.

3.3 Planungsrecht



Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 30 I „Stadtkern“, 7. Änderung mit Rechtskraft vom 11.06.1988. Er setzt den Änderungsbereich Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

3.4 Umweltrecht

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch 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. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (vgl. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor. Die Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Weiternutzung eines Busbetriebshofes mit einer KfZ-Wartungshalle. Der Alteigentümer (die Deutsche Telekom AG, ehemals Deutsche Post AG) hatte für seine Liegenschaft eine Gefährdungsabschätzung (Historische Recherche, 2004) hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen durchführen lassen, weil sich auf dem Gelände des Betriebshofes mehrere Öltanks und Erdtanks, Montage- und Waschgruben in der KfZ-Unterhaltungshalle, ehemalige Zapfsäulen der Eigenverbrauchertankstelle sowie ein Benzinabscheider befunden haben (siehe weitere Einzelheiten Kapitel I.5.7). Ein Hinweis auf die Gefährdungsabschätzung wird in die Planlegende unter Punkt III. Hinweise nachrichtlich aufgenommen.

Der Bereich wird in seiner Versiegelung nicht verändert. Eine Verschlechterung durch die neue Nutzung ist daher nicht zu sehen. Für die Wirkungspfade Boden - Mensch ist bei einer Überdeckung, Versiegelung oder Austausch des verunreinigten Materials nicht von einer Gefährdung auszugehen. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass keine neuen Beeinträchtigungen der Umwelt vorliegen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen

Im Planänderungsbereich befinden sich das Postgebäude an der Poststraße, die ehemaligen leerstehenden Postnebengebäude im rückwärtigen Bereich des Postgeländes, die versiegelte Parkplatzfläche im Hof des ehemaligen Postbetriebes sowie eine an der Poststraße gelegene 10 kV Station der RWE Net AG zur Stromversorgung.



Lageplan/Luftbild ohne Maßstab

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Postgelände mit den in den Randbereichen vorhandenem Bewuchs ist so stark anthropogen überformt, dass hier keine naturräumlichen Gegebenheiten mehr vorliegen. Der Bereich ist fast vollständig versiegelt.

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Ziel ist es, langfristig die Innenstadt als Kerngebiet (MK) festzusetzen. Die noch bestehende Nutzung „Post“ im Postgebäude mit den notwendigen Nebengebäuden ist ebenfalls grundsätzlich im Kerngebiet zulässig. Die aktuell angestrebte private Nutzung des Busbetriebshofes mit Wartungshalle und Bürogebäude im hinteren Gelände des Postgebäudes wäre auch im Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Eine Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnnutzung ist hier allerdings über ein Lärmschutzgutachten nachzuweisen (siehe Kapitel 5.6) und ggf. über Auflagen in der Nutzungsgenehmigung sicherzustellen. Gäbe die Post mittel- oder langfristig ihren Standort komplett auf, könnte dann ohne eine spätere Bebauungsplanänderung eine andere Kerngebietsnutzung realisiert werden.

5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzungen

Baulich wird sich mittelfristig nichts ändern. Der Planänderungsbereich wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Der zur Bebauung festgelegte Bereich wird durch ein Baufenster festgesetzt. Es ist eine **III-IV geschossige Bebauung** in geschlossener Bauweise möglich. Die Grundflächenzahl wird mit **GRZ = 1,0** und die Geschossflächenzahl mit **GFZ = 3,0** festgesetzt. Eine Dachform wird nicht vorgegeben. Damit lehnt sich die Planung an die Umgebungsbebauung an und ermöglicht eine Kerngebietstypische Ausnutzung des Grundstückes. Im äußersten Osten des Plangebietes befindet sich eine rd. 2-3 m breite bewachsene Böschung. Diese wird als private Grünfläche festgesetzt. Im südlichen Teil des Planänderungsbereiches befindet sich direkt an der Poststraße eine 10 kV Station der RWE Net AG zur Versorgung mit Elektrizität. Diese Fläche bzw. die Station wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität festgesetzt.

5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Das Postgelände wird direkt von der Poststraße erschlossen. Sie verbindet das Planänderungsgebiet über die Hauptstraße und die Stephanstraße/Bahnhofstraße mit dem ZOB und ist somit direkt mit dem ÖPNV (Busse) verbunden. Im Bebauungsplan wird zur Erschließung des hinterliegenden Grundstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Eigentümers des Grundstückes 190, in der Flur 33, Gemarkung Hemer festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

An der Ver- und Entsorgung des baulich genutzten Planänderungsbereiches ändert sich nichts. Ebenso erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers wie bisher an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Poststraße. Die im Gebiet anfallenden Müllanteile und Abfälle sind in der für das gesamte Stadtgebiet geltenden Weise zu sammeln und zu recyceln bzw. zu entsorgen.

5.5 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Da der Planänderungsbereich bereits vollständig genutzt wird und auch in Zukunft weiter vollständig genutzt wird, werden keine hochwertigen Freiflächen in Anspruch genommen, da keine ökologisch hochwertigen Freiflächen vorhanden sind. Der Bebauungsplan ist nicht ausgleichspflichtig gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch.

5.6 Immissionsschutz

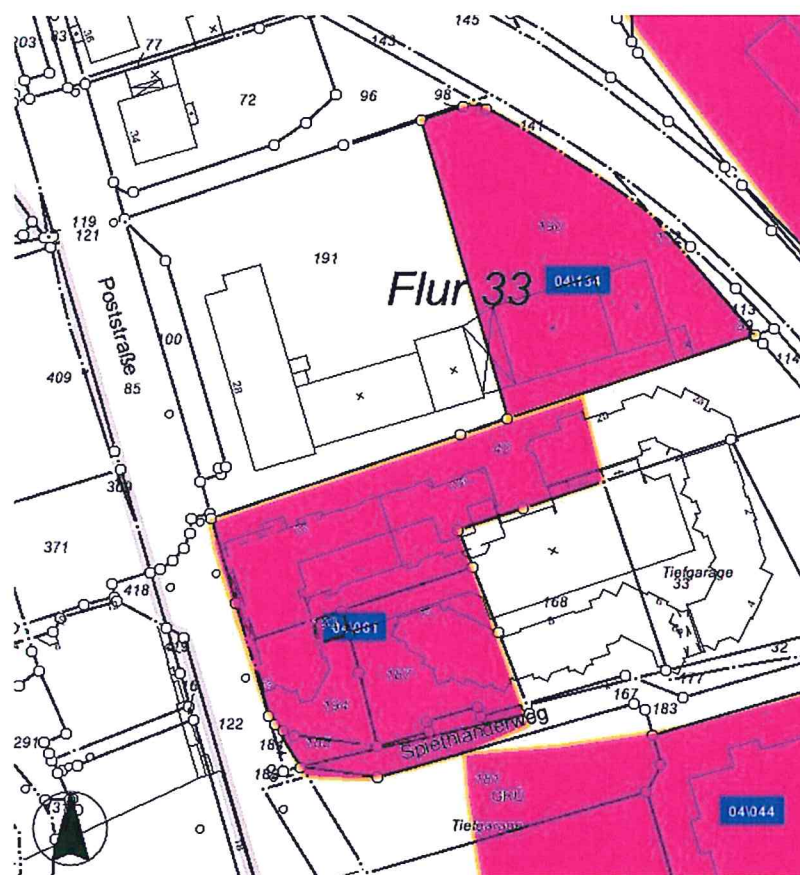
Zur Beurteilung des Vorhabens (Nutzungsänderung einer Gewerbeimmobilie: hier

Umwandlung des ehemaligen Postbetriebshofes mit zugehörigen Gebäuden in einen privaten Busbetriebshof) wurde das Geräusch - Immissionsschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Buchholz 11/183 im Auftrag des neuen Grundstückseigentümers erstellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen Angaben zu den Betriebsvorgängen des zukünftigen Busbetriebshofes im Bereich der benachbarten Gebäude mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Der untersuchte Betrieb ist somit aus schalltechnischer Sicht am geplanten Standort möglich.

5.7 Altlasten / Gefährdungsabschätzungen / Geologische Besonderheiten / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Altlastenkataster des Märkischen Kreises ist ein Teilbereich des Bebauungsplanänderungsbereiches als eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 04/134 aufgeführt. Entsprechend wird die Fläche im Bebauungsplan mit der **xxx** Linie gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.



Eine vom Altbesitzer (Deutsche Telekom AG, ehemals Deutsche Post AG) dem neuen Eigentümer zur Verfügung gestellte Gefährdungsabschätzung zur Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie für baubestandsbedingte Schadstoffe wurde im Rahmen einer historischen Recherche von 2004 erstellt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass sich für die Wirkungspfade Boden - Mensch als auch Boden - Grundwasser keine Gefährdung feststellen lässt, wenn bei einer Neubebauung eine weitgehende Beseitigung der verunreinigten Böden stattfindet. Bei Planungen in dieser Richtung muss das Gefährdungspotenzial neu abgeschätzt werden. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich unter **Hinweise: Nr. 4** in die Legende zum Bebauungsplan aufgenommen.

Als weiterer **Hinweis Nr. 5** wurde in der Planlegende ein Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung nach BBodSchV Grundstück „Poststraße 28“ in Hemer aufgenommen. Für die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises aufgeführte Altlastenverdachtsfläche Nr. 04/134 wurde eine vom Grundstückseigentümer in Auftrag gegebene Bodenuntersuchung zur Gefahrenermittlung vom 23.09.2011 durch das Sachverständigenbüro für Schadstoffe in Gebäuden und Boden, Dr. rer.nat. Hildegard Krutz aus Iserlohn, durchgeführt. Die Gutachtenerstellung wurde von der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises begleitet. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden. An dieser Stelle wird das Ergebnis des Gutachtens auf Seite 14 Zitiert:

„7 Beurteilung

Weder die organoleptische Bodenansprache am 14.09.2011 vor Ort noch die Ergebnisse der chemischen Analysen ergaben Hinweise auf Mineralölschäden.

...

Im Übrigen ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks und des hohen Schadstoff- Rückhaltevermögens des 1 - 2 m mächtigen Schluffhorizontes eine Gefährdung für das Grundwasser nicht zu besorgen.“

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 der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält den entsprechenden Hinweis **Nr. 1**.

6 Sonstige planungsrelevante Aspekte

6.1 Städtebauliche Daten

Nutzung	Fläche in m²	%
Überbaubare Fläche	ca. 3.500	64,8
Nichtüberbaubare Fläche	ca. 1.900	35,2
Gesamt	Ca. 5.400	100,0

6.2 Planungskosten / Durchführungskosten

Für die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Hemer keine Kosten. Der Grundstückseigentümer des zukünftigen Busbetriebshofes hat auf eigenen Kosten das Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten erstellen lassen. Weitere anfallende Kosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Hemer, im August 2011, ergänzt 16.11.2011

61 26 04 - 10. Änd. 30 I



Gerald Petri
Amtsleiter