

Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan Nr. 26

Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp der Stadt Hemer

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 26 wird auf Grund der §§ 2 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den zum Bundesbaugesetz erlassenen Durchführungsverordnungen und der Bau-nutzungsverordnung (BauN VO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) als Satzung aufgestellt.

Der Plan wurde aus dem Baugebiets- und Baustufenplan der Stadt Hemer vom 2. Juni 1961 entwickelt, welcher mit Verfügung des Regierungspräsi-denten in Arnberg (Gz. 34. IV 59-07) vom 8.5.1961 genehmigt wurde. Die-ser Plan gilt in Verbindung mit den Fluchtlinienplänen für die Straßen Nr. 2 (Iserlohner Straße) und Nr. 3 (Lohstraße) vom 15.4.1906 und dem Fluchtlinienplan für die Straße "Hinter dem Knapp" vom 16.10.1913 als Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG.

Die zeichnerische Unterlage besteht aus einem Blatt Bebauungsplan.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Westig, östlich des Kriegerehrenmals. Es wird begrenzt

im Norden: durch die Lohstraße bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 325 der Flur 46

im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 325, 268 und 222 der Flur 46

im Süden: durch die Straße Hinter dem Knapp in Ausdehnung der Flur-stücke Nr. 222, 210, 211, 135 und 136 der Flur 46

im Südwesten: von der Straße Hinter dem Knapp bis zur Lohstraße durch die Iserlohner Straße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan durch entsprechende Färbung - Neutraltinte - gekennzeichnet.

III. Zustand und Nutzung des Plangebietes

Im Westen des Plangebietes befindet sich das Kriegerehrenmal der Stadt Hemer, es soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 143, 144, 321, 136, 137, 134, 135 und 218 sind alle Grundstücke bebaut. Die un bebauten Grundstücke werden zum Teil klein-gärtnerisch genutzt, zum Teil liegen sie brach. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen, und zwar

auf dem Flurstück Nr. 210 ein Tiefbaugeschäft

auf den Flurstücken Nr. 319, 282, 320, 325 und 266 eine Autoreparaturwerkstatt

auf den Flurstücken Nr. 268 und 222 eine Metallwarenfabrik

IV. Begründung der Planung

Das für eine Bebauung vorgesehene Gelände ist im Baugebiets- und

Baustufenplan der Stadt Hemer ausschließlich der Ehrenmalfläche zum Teil als Reines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebaubarkeit von $\frac{3}{10}$ der Grundstücksfläche für eine 2-geschossige offene Bebauung und zum Teil als Gewerbegebiet bei einer offenen Bebauung mit einer Ausnutzbarkeit von $\frac{8}{10}$ der Grundstücksfläche ausgewiesen. Zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet weist der Plan ein Gebiet in einer Breite von ca. 15 m als freizuhaltene Fläche aus.

Mit Rücksicht darauf, daß das zu verplanende Gebiet zwischen zwei Verkehrsstraßen liegt, von welchen erhebliche störende Belästigungen ausgehen, soll das bisher als Reines Wohngebiet ausgewiesene Gelände als Allgemeines Wohngebiet gelten. Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem im östlichen Teil des Planbereichs, wiederum ausgewiesenes Gewerbegebiet, ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche) in einer Breite von 14 m zur Abschirmung des Wohngebietes von dem Gewerbegebiet festgelegt worden.

Das Gewerbegebiet wird bezüglich der künftigen Nutzung unterteilt, so daß die dem Allgemeinen Wohngebiet zugekehrte Fläche in einer Breite von rd. 50 m (Flurstücke 210 und 218) nur als Lagerfläche genutzt werden darf, während die restlichen Flächen (Flurstücke 222, 266, 268, 282, 319, 320 und 325) für das produzierende Gewerbe bestimmt sind.

Für die bisher nicht bebauten Grundstücke Nr. 321, 136 und 137 ist gegenüber der bisherigen Ausweisung eine größere Ausnutzung vorgesehen. So sollen unmittelbar an der Lohstraße unter Anpassung an den bereits vorhandenen Baukörper weitere zwei 3-geschossige Wohnhäuser erstellt werden. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ist die Errichtung von zwei 8-geschossigen Wohnhäusern und einer Garagenanlage (oder Sammelgarage) vorgesehen. Die Stadtvertretung ist hierbei dem Wunsche der Grundstückseigentümerin - der Gemeinn. Baugenossenschaft des Antes Hemer eGmbH. in Hemer - auf Schaffung von Bauland für Miet- und Eigentumswohnungen nachgekommen.

Der Erweiterung der Iserlohner Straße - Landstraße 684 - liegt der REE-Entwurf des Ing.-Büros Oeger und Schneiker in Dortmund zugrunde, der in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt in Hagen erstellt wurde.

V. Erschließung innerhalb des Plangebietes

Alle das Plangebiet berührenden Straßen sind vorläufig ausgebaut und mit allen Versorgungsleitungen versehen. Eine Änderung der Höhenanlage der Straßen findet nicht statt.

Die Entwässerung der geplanten 8-geschossigen Baukörper, welche durch Leitungsrechte sichergestellt wird, erfolgt zur Lohstraße hin.

Die für den Ausbau der Straße hinter dem Knapp benötigten Teilflächen der Flurstücke 135 und 136 und für die Erweiterung der Iserlohner Straße - Landstraße 684 - benötigten Teilflächen der Flurstücke Nr. 136

und 321 sollen freihändig erworben werden. Soweit eine Einigung nicht erzielt werden kann, sollen die Bestimmungen der §§ 85 ff. BBauG. zur Erlangung des Eigentums angewandt werden.

VI. Kosten der Maßnahme

Für die Erbreiterung

- a) der Straße Hinter dem Knapp etwa 25.000,-- DM
- b) für die Anlegung von Gehsteigen an der Iserlohner Straße etwa 6.000,-- DM.

Hemer, 31. Januar 1967

Aufgestellt:

Der Stadtdirektor

i.A.

Lehmann
Amtsverhauauf