

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westf. Landeskrankenhaus Frönsper“ der Stadt Hemer

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den westlichen Teil der Ortslage Frönsberg. Der Planbereich ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

2. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

In dem seit Mai 1974 rechtsgültigen Bebauungsplan ist das Gebiet westlich des alten Dorfgebietes als Sonderbaufläche festgesetzt. Nach den damaligen Planungsüberlegungen war hier der Wohnbereich für Bedienstete des Landeskrankenhauses vorgesehen. Dies ergibt sich auch aus der seinerzeitigen Begründung zum Bebauungsplan, in der es heißt: „... Wohnbereich für Bedienstete mit Gebäuden bis max. 2 Geschossen ...“ Um die beabsichtigte Bindung der Wohnungen für Bedienstete abzusichern, wurde als Festsetzung nicht „Allgemeines Wohngebiet“, sondern „Sondergebiet“ gewählt.

Die Grundstücke sind in etwa zu drei Viertel bebaut; circa ein Viertel der Baufläche ist zur Zeit noch unbebaut. Die letztgenannte Fläche wird als Mahdwiese genutzt.

In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, daß ein so starker Bedarf für Bedienstetenwohnungen, wie ursprünglich angenommen, nicht besteht. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe als Träger des Landeskrankenhauses hat zwischenzeitlich bereits Grundstücksflächen und Gebäude, die in seinem Eigentum standen, an Privatpersonen veräußert. Hierdurch wird deutlich, daß der Träger des Landeskrankenhauses in dem in Rede stehenden Bereich keinen ausschließlichen Bedarf für Personalwohnungen mehr sieht.

Südlich der Ortslage, somit außerhalb des Änderungsbereiches bleibt eine bedeutende Grundstücksfläche als „Sondergebiet“ für gebundene Wohnbebauung erhalten, um späteren Bedarf decken zu können.

3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mitgeteilt, daß landesplanerische Ziele der Flä-

chennutzungsplanänderung nicht entgegenstehen.

4. Planungsmotiv und Inhalt des Bebauungsplanes

Um die vorhandene allgemeine Wohnbaunutzung planungsrechtlich abzusichern und die noch freien Grundstücke auch entsprechend nutzen zu können, soll die Ausweisung von „Sondergebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgen. Die zulässigen Bauvorhaben sind in der Baunutzungsverordnung 1990 in § 4 benannt.

Durch die Planung wird die Nutzungsabsicht nicht geändert, sondern lediglich die Bindung der Grundstücke an einen bestimmten Nutzerkreis aufgehoben. Sonstige Veränderungen planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Die geänderte Ausweisung trägt dazu bei, daß der im gesamten Stadtgebiet bestehende hohe Bedarf an Grundstücken für den Wohnungsbau gemindert wird, da hier jetzt auch Bauwillige ihre Gebäude erstellen können, die nicht Angestellte des Landeskrankenhauses sind.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Änderungsgebietes ist vorhanden.

6. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Gebäude sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Neue Bauvorhaben sind an diese Netze anschließbar.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) besteht für Grundstücke, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers und zwar ist dieses auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für konkrete Bauprojekte sind im einzelnen Detailuntersuchungen angeraten und im Entwässerungsantrag darzustellen. Sämtliche Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Erstellung, den Betrieb, die Pflege und Wartung trägt dann der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte. Für eventuelle Gewässerverunreinigungen oder Schäden, die auf eine unsach-

gemäße Bemessung oder Bauausführung zurückzuführen sind, haftet ebenfalls der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte.
Niederschlagswassereinleitungen sind grundsätzlich erlaubnispflichtig.

7. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch die vorhandene und geplante Bebauung mit Annullierung der Bindung an einen bestimmten Nutzerkreis nicht berührt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus, erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur- und Landschaft.

Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der früheren bzw. bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Sollten bei der Bebauung der noch freien Grundstücke Altlasten entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden in diesem Bereich nicht berührt. Sollten aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Die Erschließung ist, soweit sie Kosten für die Stadt verursacht, abgeschlossen. Durch die Planung entstehen der Stadt - außer den Personalkosten und der Veröffentlichungskosten - keine neuen Kosten.

(Schlüter)
Amtsleiterin