Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 III a „Stadtkern / ehem. Soldatenheim“ der Stadt Hemer

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsvorgaben
3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Planungsrechtliche Situation des Bestands
3.4 Verhältnis zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Städtebauliche Bestandsanalyse
4.1 Bestehende Nutzungen, vorhandene Bebauung, städtebauliche Entwicklung der umgebenden Bebauung
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

5. Planung
5.1 Städtebauliches Konzept
5.2 Geplante Bebauung und deren planungsrechtliche Festsetzungen
5.3 Erschließung und Anbindung an den ÖPNV
5.4 Grünordnung, ökologische Auswirkungen
5.5 Ver- und Entsorgung
5.6 Immissionsschutz
5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6. Sonstige planungsrelevante Aspekte
6.1 Städtebauliche Daten
6.2 Städtebauliche Kalkulation (Kosten)

Hinweis:
Es wurden Auszüge aus dem Gutachten: „Baugrunderkundung“, „Gefährdungsabschätzung / Erstuntersuchung“ und „Hydrologische Ermittlung des Versickerungspotentials“ vom 26. Juni 1996 mit Nachtrag vom 06. August 1996: Gutachterliche Stellungnahme über „Weiterführende Ergebnisse zur umweltgeologischen Gefährdungsabschätzung (Altablagerungen) und Sicherheitsmaßnahmen“ in diese Begründung übernommen. Das Gutachten und die Gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Geologen Stephan Brauckmann sind aufgrund ihres Umfangs nicht beigefügt, sie liegen aber im Planungsamt der Stadt Hemer zur Einsichtnahme bereit.

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 30 III „Stadtkern“ umfasst den nördlichen Innenstadtbereich und wurde in Teilabschnitten bereits mehrfach geändert. Mit der 5. Änderung – am 27.03.1998 in Kraft getreten – wurde der Bereich des Soldatenheims den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst. Ziel der damaligen Änderung war es, durch Um- bzw. Neubau ein Hotel und einen städtischen Veranstaltungssaal zu ermöglichen und so das aufgegebene Soldatenheim einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche wurde als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die bisherige Eigentümerin des Grundstücks hat ihre Absicht, ein Hotel zu errichten, aufgegeben. Maßnahmen der bisherigen Eigentümerin und der Stadt, einen neuen Betreiber / Investor für das Vorhaben zu gewinnen, blieben erfolglos. Ein neuer Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche des ehemaligen Soldatenheims Branchen wie Lebensmittelmarkt, Möbelhaus, Physiozentrum, Sportschule sowie Arztpraxen anzusiedeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der zentralen Innenstadt Hemers. Im Süden grenzt der Zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB), im Osten die Trasse der Eisenbahn und im Westen die Straße Im Ohl an. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine derzeit brachliegende Fläche, welche als Allgemeines Wohngebiet mit eingegliederter privater Grünanlage als Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 30 III „Stadtkern“ festgesetzt ist.
Das Plangebiet umfasst das in seinem Zuschnitt annähernd rechteckige Flurstück Nr. 249 der Flur 26 in der Gemarkung Hemer; die Gesamtgröße beträgt 5.929 m².

Die Topographie zeichnet sich durch eine leicht nach Nordwesten geneigte Ebene (ca. 205 - 208 m ü. NN), die an der östlichen Plangebietsgrenze von einer Böschung (bis ca. 210 m ü. NN) begrenzt wird. Zur Straße Im Ohl wird das Gelände mit einer Stützmauer abgefangen, die Höhendifferenz beträgt in etwa 1 m.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2002 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 GEP einen Schienenweg für den regionalen Verkehr im Bestand dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hemer stellt für den Bereich des ehem. Soldatenheims eine Kerngebietsfläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit dem geplanten Einzelhandelsstandort wird eine Arrondierung des zentralen Innenstadtbereichs um die Fußgängerzone mit Einzelhandelsnut-

zungen und Dienstleistungen beabsichtigt. Der zentrale Kern soll dabei in seiner Funktionsfähigkeit nicht geschwächt werden.

Dies soll mit einer Branchen- und Sortimentsbeschränkung erfolgen, welche aber in der beabsichtigten Form nur in einem Sondergebiet zulässig ist. Die beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die 38. Änderung des FNP wird in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Ziel der FNP-Änderung ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einkaufszentrum – darzustellen.

3.3 Planungsrechtliche Situation des Bestandes (bestehende Rechtsverhältnisse)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 III „Stadtkern“. Dieser wurde bereits mehrfach geändert, für den Bereich des ehem. Soldatenheims wurde zuletzt mit der 5. Änderung, rechtskräftig seit dem 27.03.1998, ein Kerngebiet festgesetzt. Ziel war es, auf dem Gelände ein Hotel und einen Veranstaltungssaal zu errichten, Einzelhandelsnutzungen wurden restriktiv behandelt. Diese Zielsetzung konnte nicht realisiert werden und hat sich nun verändert (siehe Kapitel 1). Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit, besonders hinsichtlich der geltenden Fassungen der Rechtsgrundlagen, wird eine Bebauungsplanneuaufstellung für den Planbereich durchgeführt.

3.4 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, die bauleitplanerische Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung – Einkaufszentrum – befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen, die dem geplanten Bauvorhaben jedoch entgegen stehen. Für die Neuplanung findet Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG Anwendung, da der festgelegte Schwellenwert (Geschossflächenzahl < 1.200 m²) überschritten wird.

Für das vorliegende Projekt ist also lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG erforderlich. Diese überschlägliche Prüfung ist auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse entsprechend der im UVP-Gesetz vorgegebenen Kriterien durchgeführt worden. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, es kann also auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Die neuen Festsetzungen bedingen ein lediglich geringfügig erhöhtes Maß an versiegelbarer Fläche (von GRZ 0,8 auf GRZ 0,9 bei knapp 6.000 m² Grund-

stücksfläche). Ein möglichst hoher Versiegelungsgrad wird sogar aufgrund der Altlast im Boden gutachtlich empfohlen.

Die Altlasten sind gutachtlich untersucht worden, die Beseitigung derselben bzw. deren Sicherung ist mittels Städtebaulichem Vertrag geregelt. Der Vertrag wurde zwischen dem Vorbesitzer des Grundstücks und der Stadt abgeschlossen. Der zukünftige Grundstückseigentümer, muss die Verpflichtungen des Vorbesitzers übernehmen. Bezüglich der ökologischen Gegebenheiten wird hier auf den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft verwiesen; eine ökologische Bilanzierung wurde durchgeführt.

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

4.1 Bestehende Nutzungen, vorhandene Bebauung, städtebauliche Entwicklung der umgebenden Bebauung

Die Fläche des Planbereichs ist derzeit eine Brache mit den leerstehenden zwei- und dreigeschossigen Gebäuden des ehemaligen Soldatenheims. Der Gebäudebestand im Planbereich stammt noch aus der Zeit, als die Fläche Eigentum des Bundes war und als Soldatenheim genutzt wurde. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, eine Umnutzung ist nicht erfolgt. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets befinden sich PKW-Stellplätze.

Die umgebende Bebauung wird durch die 2- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Straße Im Ohl geprägt. Hier ist besonders die 5-geschossige Riegelbebauung in straßenbegleitender Ausrichtung raumwirksam. Nördlich des Plangebiets schließt sich ein derzeit baumbestandenes, unbebautes Grundstück an, welches aber als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 30 III „Stadtkern“ mit bis zu 8-geschossiger Bauweise festgesetzt ist. Südlich des Plangebiets befindet sich der Zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) als weitgehend freie Fläche ohne prägende Raumkanten und Raumbildung. Im Osten, im Anschluss an die Bahngleise, prägt eine mit Gehölzen bestandene 5 - 10 m hohe natürliche Geländekante das Ortsbild.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Naturraum begrenzt sich in der großenteils versiegelten Fläche im Planbereich auf eine baum- und heckenbestandene Böschung an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze und Einzelbäume an der Stephanstraße. Die vorgenannten Gehölze sind nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen geschützt. Prägend ist der großkronige Baumbestand auf dem benachbarten nördlichen Grundstück, welcher zusammen mit den Hecken- und Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse einen Grünflächenverbund von innerstädtischer Bedeutung bildet. Der wesentliche Bestandteil des Grünflächenverbundes wird von dem mit Gehölz und Gräsern bestandenen Hang östlich der Bahngleise gebildet, die westlich gelegenen Grünstrukturen enden an der Straßenparzelle der Stephanstraße im Süden. Durch die Planungen auf dem Grundstück des ehemaligen Soldatenheims werden die westlich der Bahntrasse gelegenen Grünstrukturen überplant, der Grünflächenverbund östlich der Bahngleise bleibt aber erhalten.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück des ehemaligen Soldatenheims liegt im nordöstlichen zentralen Innenstadtbereich und wird durch die Bahnhofstraße vom Fußgänger orientierten Stadtkern getrennt.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 29.10.2002 die Planungsziele zur Innenstadtentwicklung modifiziert. Vorangegangen war ein moderierter Innenstadt-Workshop am 06.07.2002.

Die Modifizierung befasst sich mit folgenden Teilen der Innenstadt:

- Dem Fußgänger orientierten Stadtkern mit Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern, kulturellen Einrichtungen und Gastronomie. Dieser Bereich soll nach Osten durch eine entsprechende Bebauung des Hademareplatzes erweitert werden, so dass eine fußläufige Ringstruktur entsteht.

- Dem westlichen Teil der Innenstadt mit seinen Baulücken zwischen An der Steinert und der Türmchenvilla: Hier soll mit einem qualitätsvollen Ersatz von Gebäuden bzw. einer kleinteiligen Ergänzung, die dem vorhandenen Charakter entspricht, der Übergang zum Grünzug zwischen Friedenspark und dem Fußweg entlang des Hemer Baches beibehalten werden.

- Dem östlichen / nordöstlichen Rand und Abschluss des zentralen Innenstadtbereichs entlang der Bahnhofstraße zwischen dem Gelände VAI Seuthe / Grundstück der ehemaligen Feuerwache und dem Grundstück des ehemaligen Soldatenheims: Hier sollen dem Bedarf entsprechend eher großflächige und autoorientierte Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden. Der Bereich soll soweit wie möglich durchgrünt, aber auch mit den notwendigen Stellplätzen versehen werden.

Das Grundstück des ehemaligen Soldatenheims gehört zum zuletzt genannten Bereich. Auf Grund der engen räumlichen Verflechtungen des Plangebiets mit dem fußläufigen Stadtkern wird für den geplanten neuen Einzelhandelsstandort eine dezidierte Festsetzung der zulässigen Warengruppen und Sortimentsgrößen erforderlich, um eine Konkurrenz zum Bereich der Fußgängerzone weitestmöglich zu vermeiden.

Die Besonderheit des Fußgänger orientierten Stadtkerns liegt in der Verbindung von Handel, Dienstleistung, Gastronomie und einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität, welche zusammen das sozio-ökonomische Zentrum der Stadt bilden. Für diesen Bereich wurde im Workshop die Zielsetzung bestätigt, ihn als zentralen Versorgungsbereich Hemers zu stärken: Fußgängerzonen typische Nutzungen und Sortimente sollen hier konzentriert werden.

Mehr Autokunden orientierte Nutzungen haben im nordöstlichen zentralen Innenstadtrandbereich durch die vorhandene Erschließung gute Standortvoraussetzungen.

Durch diese Sortimentsgliederung, in „fußgängertypische“ Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schmuck, Bücher, Lederwaren etc. im Fußgänger orientierten Stadtkern und ergänzende Sortimente am Rand des zentralen Innenstadtbereiches, wird die Funktionsfähigkeit der Innenstadt erhalten und gestärkt. Daher wird die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der zulässigen Sortimente beschränkt. Dementsprechend wird statt eines Kerngebietes, dem die geplanten Nutzungen und auch der Standort grundsätzlich entsprechen würden, ein Sondergebiet

mit entsprechender Zweckbestimmung und einer regulierenden Einschränkung der Sortimente vorgesehen.

Zur gestalterischen Zielsetzung für die geplante Bebauung siehe auch nachfolgendes Kapitel 5.2.

5.2 Geplante Bebauung und deren planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet verschiedene Einzelhandelsbranchen mit differenzierten Sortimenten „unter einem Dach“, also in einem einheitlich geplanten Gebäudekomplex anzusiedeln. Gemäß den Begriffsdefinitionen des Einzelhandelserlasses handelt es sich hierbei um ein Einkaufszentrum, das sich durch „eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben –“ auszeichnet (vgl. Einzelhandelserlass für das Land NRW vom 20.06.1996, Kapitel 2.2.1).

Aufgrund der Lage am Rand des zentralen Innenstadtbereichs ist eine sensible Definition der zulässigen Sortimente im Plangebiet erforderlich.

Es handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um einen integrierten Standort. Dieser kann aber aufgrund der gegebenen Zentrenstruktur hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes durchaus den Bereich um die Fußgängerzone negativ beeinflussen. Die Beschränkung der Fußgängerzonen typischen Sortimente im Plangebiet ist daher für eine realistische Folgenabschätzung und zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Kapitel 5.1) unerlässlich.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum- sind zulässig:

- Ein Einrichtungsmarkt mit max. 750 qm VK (Verkaufsfläche),
- ein Lebensmittelfrischemarkt mit max. 1.250 qm VK

Die zulässigen Sortimente des Einrichtungsmarkts und des Lebensmittelfrischemarkts werden entsprechend den Abgrenzungen der Sortimentslisten

a) für Möbelmärkte
b) für SB-Märkte (Vollsortimenter) bis 2000 m² VK

gemäß Punkt 2.2.5 des Gem. Rd.Erl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBl. NW 1996 S. 922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) definiert.

Für den **Einrichtungsmarkt** ist das Kernsortiment 1 der vorgenannten Sortimentsliste

- Wohn-, Schlaf-, Küchen-, Bad-, Polster-, Garderoben-, Kinder- und Ergänzungsmöbel, Möbelteile, Stühle, Schulmöbel, Korbmöbel, antike Möbel, Büromöbel

und das Kernsortiment 2

- Matratzen, Lattenroste
- Bodenbeläge als Bahnenware oder Fliesen (ohne Teppiche)
- Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe
- Garten- und Campingmöbel, Sonnenschirme, Auflagen
- Spültische, Spülbecken und deren Unterbauten

zulässig.

Die Randsortimente

- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen)
- Heimtextilien (ohne Auflagen)
- Foto- und Bilderrahmen, Kunstdrucke, Zeichnungen
- Kunstblumen, Stoff- und Plüschtiere, Holzfiguren, Korbwaren
- Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren (Schneidwaren und Bestecke, Koch- und Bratgeschirre, Konservierungsgeräte, Behälter)
- Getrocknete Blumen, Gebinde, Kerzen
- Aktionsartikel

werden auf zusammen max. 250 qm VK in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Die Randsortimente passen zwar nicht zur städtebaulich gewünschten Gliederung in Fußgänger typischen und Autokunden orientierten Einzelhandel, den die Sondergebietsfestsetzung im Grunde bezweckt. Ohne sie ist ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtinvestment nicht möglich. Um den städtebaulichen Missstand des seit nunmehr fast 10 Jahren brach liegenden Grundstückes zu beseitigen und die Fläche einer langfristig tragfähigen und somit zukunftsorientierten Entwicklung zuzuführen, wird in Kauf genommen, dass ein untergeordneter Teil der Gesamtverkaufsfläche auch für den Fußgänger orientierten Stadtkern relevante Sortimente beinhaltet.

Im **Lebensmittelfrischemarkt** sind als Kernsortiment

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- Getränke

und als ergänzendes Sortiment der Nahversorgung

- Backshop
- Fleisch- und Wursttheke
- Käsetheke
- Kaffeeshop

erlaubt.

Die in allen Innenstädten zu verzeichnenden Abwanderungstendenzen von Betrieben des Lebensmittelbereiches sind auch im Hemer feststellbar. Durch die Festsetzung des Lebensmittelfrischemarktes soll die Grundversorgung in der Innenstadt gesichert werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes kommt den vielen in der Innenstadt wohnenden Menschen zugute. Es ist festzustellen, dass insbesondere ältere Bürgerinnen und Bürger die zentralen Nahversorgungsgeschäfte nutzen. Für Käufer, die außerhalb des Zentrums wohnen und nicht über einen PKW verfügen, ist die zentrale Lage direkt am Omnibus-Bahnhof ebenfalls ein wesentlicher Vorteil.

Die als Randsortiment im Lebensmittelfrischemarkt zulässigen Sortimentsgruppen werden in der Verkaufsfläche (VK) auf je max. 25 qm eingeschränkt:

- Haus- und Heimtextilien
- Bekleidung (auch Sportbekleidung)
- Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
- Spiel- und Sportwaren

- Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
- Nichtelektrische Haushaltswaren
- Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde

Die Größeneinschränkung der einzelnen zulässigen maximalen Verkaufsflächen bei den aufgelisteten Sortimenten orientiert sich an dem Flächenbedarf für das jeweilige Sortiment als Randsortiment neben einem oder mehreren Hauptsortimenten. Dies geht einher mit der Zielsetzung, den Standort „ehem. Soldatenheim“ als Ergänzung des zentralen Innenstadtbereichs zu definieren und zu stärken.

Neben Einzelhandel sind in den beiden Obergeschossen
- Räume für Büro und Verwaltung
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

Aufgrund der im Kapitel 5.7 näher erläuterten Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr sind Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Abs.2 Nr. 6 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen müssen einen Mindestabstand von 45 m zur Straßenachse der Straße Im Ohl / Bahnhofstraße einhalten. Die Unterschreitung des Mindestabstands ist ausnahmsweise zulässig, wenn mittels Schallschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Fußgänger orientierten Stadtkern und mit dem Zweck, letztgenannten durch Sortimentsergänzungen zu stärken, ist die Erdgeschossebene im Plangebiet im wesentlichen dem Einzelhandel mit den zuvor beschriebenen Nutzungsbeschränkungen vorbehalten. Deshalb sind die neben Einrichtungsmarkt und Lebensmittelfrischemarkt in den Obergeschossen zulässigen Nutzungen „Büro und Verwaltung“ sowie „Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke“ im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsschwerpunkts der Stadt Hemer. Da die beabsichtigten Nutzungen lediglich aufgrund der städtebaulich erwünschten Sortimentsgliederung nicht im Rahmen eines Kerngebiets (zulässige Grundflächenzahl 1,0), sondern eines Sondergebietes festgesetzt werden, wird die Grundflächenzahl abweichend von den Bestimmungen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,9 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 2,0 begrenzt.

Die zukünftige Kubatur des geplanten Einkaufszentrums wird neben der durch die Baugrenzen vorgegebenen Lage auf dem Grundstück auch durch das Höchstmaß von 3 Vollgeschossen definiert. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse entspricht einer dem Innenstadtrand angemessenen Dichte. Die Einschränkung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 15° unterstützt.

5.3 Erschließung und Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet wird von der stark belasteten Bahnhofstraße/Im Ohl und der als Zufahrt für den südlich gelegenen Busbahnhof genutzten Stephanstraße begrenzt. Aufgrund der örtlichen Verkehrssituation im lichtsignalgeregelten Knotenbereich ist eine Erschließung des Plangebiets direkt von der Straße Im Ohl aus nicht möglich. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Stephanstraße unter Einbezug der Flächen des ZOB, wobei entlang der Stephanstraße zum lichtzeichengeregelten Knotenpunkt hin sowie entlang der Straße Im Ohl ein Bereich ohne Ein-

und Ausfahrten festgesetzt wird. Der aus der geplanten Einzelhandelsnutzung resultierende Verkehr wird über die Stephanstraße hingeleitet und über die lichtzeichengeregelte Ausfahrt des ZOB auf die Bahnhofstraße abgeleitet. Hierzu wird die dortige Lichtzeichenanlage an den zusätzlichen Verkehr angepasst. Die Anlage des ZOB selbst wird ebenfalls im Bereich der östlichen Fahrspur verändert werden, da auf dieser Fahrspur der Verkehr aus dem Einkaufszentrum geleitet werden soll. Eine Vorabstimmung mit den Beteiligten (MVG und Landesbetrieb Straßen) bestätigte die grundsätzliche Machbarkeit dieser verkehrstechnischen Lösung. Weitere Abstimmungen zur Verkehrsregelung im ZOB und dem Anschluss an die Bahnhofstraße erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Eine weitere zur Erschließung des Plangebiets erforderliche Veränderung im Knotenpunkt Stephanstraße/Im Ohl betrifft die Linksabbiegespur der Straße Im Ohl Richtung östliche Stephanstraße, die verlängert werden muss. Hierfür werden die Flächen der vorhandenen Mehrzweckstreifen in Anspruch genommen. Diese Mehrzweckstreifen können nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger aufgegeben werden, so dass Ummarkierungen und die Anpassung der Lichtzeichenanlage ausreichende Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets im Bereich des Knotenpunktes darstellen.

Eine Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen ist weder im Bereich des ZOB noch Im Ohl erforderlich, da die genannten Bereiche als öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt sind und die beabsichtigten Änderungen Umorganisationen des Verkehrsflusses innerhalb dieser Flächen darstellen.

Langfristigere planerische Überlegungen für einen weit gefassten Bereich um den Bahnhof sehen eine stadtplanerisch sinnvolle Verlegung des ZOB vor, so dass diese Flächen, ebenso wie die Flächen der Bahn, zukünftig für Entwicklungen zur Verfügung stehen könnten. Es ist davon auszugehen, dass jede Entwicklung die Verkehrssituation beeinflussen wird. Daher wird mit dem Investor und zukünftigen Eigentümer des Gründstücks des ehem. Soldatenheims ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Beteiligung an den Kosten regelt, die anfallen, wenn eine Umgestaltung des angrenzenden Straßenraums aufgrund einer geeigneteren Verkehrsführung erforderlich wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Nachbarschaft zum ZOB in hervorragender Weise gewährleistet, zentrale Einrichtungen im Innenstadtbereich sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

5.4 Grünordnung, Ökologische Auswirkungen

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 III a „Stadtkern / ehem. Soldatenheim“ wird die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) gegenüber dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 III „Stadtkern“ in der Fassung der 5. Änderung von GRZ 0,8 auf 0,9 vergrößert. Die geplante Versiegelung durch Stellplätze und Gebäude ist überwiegend auf den bereits überbauten und versiegelten Bereichen des Grundstücks vorgesehen. Dies geht einher mit der Sicherung der vorhandenen flächigen Altlast durch möglichst großflächige Versiegelung (siehe hierzu Kapitel 5.6).

Das gegenüber der vorhandenen Planung vergrößerte Maß an Versiegelung wird nun in einer ökologischen Bilanzierung in Rechnung gestellt. Hierbei wird die aus stadtökologischer Sicht vorhandene Grünstruktur entlang der Bahngleise überplant. Diese Grünstruktur wurde bislang als private Grünfläche festgesetzt, um einen Abstand sensibler Nutzungen zu den Bahngleisen

zu gewährleisten. Dieses Grün sollte der optischen Abschirmung der ehemals vorgesehenen Hotelnutzung gegenüber den Bahngleisen dienen. Allerdings war es vorgesehen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 III „Stadtkern“ in der Fassung der 5. Änderung zulässig, diesen Bereich, wie auch alle übrigen privaten Grünflächen, gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich zu den Gegebenheiten im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass durch die Bebauung grenznahe Bäume auf dem nördlich benachbarten Grundstück, welche gemäß anschließendem Bebauungsplanbereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind, in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden könnten. Vertraglich wird vereinbart, dass sie durch die Baumaßnahme nicht beschädigt werden dürfen. Die ökologische Bilanzierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

An der Stephanstraße sowie im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße – Stephanstraße werden aus stadtgestalterischen Gründen (Durchgrünung des innerstädtischen Raums) einzelne Laubbäume vorgesehen.
Ein schmaler privater Pflanzstreifen mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen entlang der Straße Im Ohl wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt: zur Straße Im Ohl hin ist topographisch bedingt eine ca. 1 m bis 1,50 m hohe Stützmauer erforderlich, auf deren Krone das vorgenannte Grün eine optische Trennlinie zum höhenmäßig versetzten Parkplatz im Plangebiet bewirken soll. Hierbei ist das Grün auf max. 0,80 m Wuchshöhe zu begrenzen, um einen Sichtbezug vom öffentlichen Straßenraum aus zum geplanten Einkaufszentrum zu ermöglichen und damit die Orientierung im städtischen Raum zu erleichtern.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des ehemaligen Soldatenheimes ist bereits erschlossen. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungssysteme mit Energie (Strom, Gas), mit Wasser, Kommunikationseinrichtungen u.ä. versorgt.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der RWE. Durch den Bauherrn ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Versorgungsträger bzgl. Montage- oder Demontagearbeiten Kontakt aufzunehmen.

Da das Gebiet bereits baulich genutzt wurde, ist das Plangebiet entwässerungstechnisch an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird über vorhandene ausreichend dimensionierte Leitungen im Mischsystem zur Kläranlage Hemer-Becke hin entwässert.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen.

Die im Gebiet anfallenden Müllanteile und Abfälle sind in der für das gesamte Stadtgebiet geltenden Weise zu sammeln und zu recyceln bzw. zu entsorgen.

5.6 Immissionsschutz

Schallschutz
Bei Neuplanungen ist grundsätzlich das Thema Schallschutz im Städtebau zu beachten. Es werden die Richtwerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt. Diese weisen für Sondergebiete eine weite Spanne von 35 dB bis 65 dB aus. Dies resultiert aus dem unterschiedlichen Nutzungen, die mittels eines SO-Gebiets festgesetzt werden können. Sie sind

die Richtwerte von 35 dB z. B. für Kurgebiete zutreffend, während im vorliegenden Fall immissionsmäßig eher eine Vergleichbarkeit mit einem Kerngebiet anzunehmen ist, so dass die hierfür geltenden Richtwerte von 65 dB tagsüber und 55 dB nachts zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes für die Städte Iserlohn, Hemer und Menden wurden im September 2001 Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsstärke auf der Bahnhofstraße / Im Ohl wurde mit ca. 16.200 KFZ / 24 h ermittelt. Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr wurden daraus errechnet.

Aufgrund der ermittelten Schallimmissionswerte sind Wohnnutzungen, konkret vorgesehen in der Form von Betriebswohnungen, erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen müssen dabei einen Mindestabstand von 45 m zur Achse der Straße Im Ohl / Bahnhofstraße einhalten. Bei Vorlage eines Nachweises über die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte kann ausnahmsweise der Mindestabstand unterschritten werden.

Emissionen aus der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gleisstrecke werden nicht berücksichtigt: die Gleisstrecke dient lediglich dem Schienenanschluss für die Bundeswehr, anderweitiger Güterverkehr oder Schienenpersonenverkehr findet derzeit nicht statt. Bei dem vorhandenen Schienenverkehr handelt es sich durchschnittlich um weniger als eine Hin- und Rückfahrt inklusive Rangierarbeiten pro Woche. Diese werden daher schalltechnisch als seltene Ereignisse eingestuft und bei der Bewertung der Schallimmissionsverträglichkeit hinsichtlich des geplanten Vorhabens nicht berücksichtigt.

Altlasten

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde das Grundstück vor Errichtung des Soldatenheims Ende der 50er Jahre als Deponiegelände der Fa. Beermann für den Gießereisand und als Lagerplatz für Hausmüll genutzt. Im Gutachten vom 26.09.1996 wurde eine Baugrunduntersuchung, Gefährdungsabschätzung / Erstuntersuchung und hydrologische Ermittlung des Versickerungspotentials mit Nachtrag vom 06.08.1996 über weiterführende Ereignisse zur umweltgeologischen Gefährdungsabschätzung (Altablagerungen) und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Gutachten zeigt, dass innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes anthropogene Verfüllungen vorhanden sind. Es kommt im Wesentlichen zu folgenden Aussagen und Empfehlungen:

Im gesamten Plangebiet liegen überwiegend kiesige und müllähnliche Anthropogenaufbringungen vor. Dieses Anthropogenmaterial besteht aus flächig verbreiteten Ziegel- und Betonstückchen. Weitere vorgefundene z.T. flächig verteilte Auffälligkeiten sind schlackeartige Materialien, müllähnliches Material (z.B. bestehend aus Glas- und Porzellanscherben und Holzreste), organoleptisch-geruchliche Auffälligkeiten (im Anthropogenschluff führenden Teufenbereich von 0,5 - 0,9 m u. GOK) sowie im zentralen Planbereich (bisherige Innenhoffläche) ermittelte Schwarzdecken-Oberflächenversiegelungen als potentielle Träger von PAK-Schadstoffen.

Eine tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse und Tendenzen der Untergrundaufschlüsse ist im Gutachten Seite 16 aufgeführt, um den Charakter der ermittelten Auffüllungen näher zu beschreiben. Die genaue Lage der Aufschlüsse geht aus dem Lageplan der Bohransatzpunkte des Gutachtens hervor.

Das Gefährdungspotential, dass von dem Gelände ausgeht, gliedert sich in zwei Schwerpunkte:

⇨ Gefährdungspfad Boden ⇨ Mensch (orale und cutane Kontaktaufnahme von Menschen mit dem Boden)

⇨ Gefährdungspfad Boden ⇨ Grundwasser ⇨ Mensch (Eintrag lösungsfähiger Schadstoffe in das Grundwasser)

Bezüglich der gefährdungsabschätzenden Untersuchungen der mächtigen Anthropogenverfüllungen lässt sich zu den einzelnen Untersuchungsparametern sagen:

- Der Parameter EOX, Feststoffwert im Boden (extrahierbare Organohalogene) zeigt, dass Unauffälligkeit und somit Unbedenklichkeit vorliegt.
- Die beiden Bodenluftparameter BETX (aromatische Kohlenwasserstoffe) und LCKW (chlorierte Kohlenwasserstoffe) zeigten eine punktuelle Auffälligkeit (Pegel 2) auf, die eine klärende Nachuntersuchung fordern.
- Der Parameter Deponiegase zeigte durch die Analyse keine Auffälligkeiten. Es konnten keine Zersetzungsprozesse belegt werden.
- Der Parameter Kohlenwasserstoffe weist - neben einem unauffälligen bis mäßig auffälligen Gesamtniveau - eine punktuelle Erhöhung bzw. Auffälligkeit innerhalb des Aufschlusspunktes BS 8 auf, welche als sanierungsbedürftig beurteilt wird.
- Die ermittelten, überwiegend hohen Schwermetall-(Feststoff-) Gehalte weisen ein geringes Lösungsvermögen im Eluat auf.
- Die Ergebnisse der PAK-Analysen (vorwiegend im südlichen Untersuchungsgebiet) zeigen ein hohes Lösungsvermögen auf bei Schwarzdecken, z.T. hohe bis extrem hohe (Feststoff-) Ergebnisse. Mit relativ geringem Aufwand kann und sollte nach Meinung des Gutachters die teerhaltige Schwarzdeckenversiegelung durch Auskofferung im Zuge der Umgestaltungsarbeiten entfernt werden.
- Eine flächige Verteilung vor allem innerhalb der Anthropogenaufbringung weisen die genaueren Ergebnisse der Schwermetall- und PAK Feststoffgehalte auf.

Als weitergehende Maßnahmen werden vom Gutachter folgende Hinweise gegeben und angeraten (Zusammenfassung des Kapitels „Weiterführende Maßnahmen“ aus dem Gutachten):

Behandlung der punktuellen Auffälligkeiten:

Hierunter sind nach dem Gutachten a) die ermittelten punktuellen und räumlich eng begrenzten Auffälligkeiten innerhalb der BS 8 (Kleinbohrung Nr. 8) die Kohlenwasserstoffe, b) innerhalb des Bodenluftpegels 1 die LCKW-Auffälligkeit und c) innerhalb der Kellerräumlichkeiten des westlichen Gebäudes das Aschenmaterial (PAK-Belastung) zu verstehen.

a) Der eng umgrenzte und relativ oberflächennah ermittelte KW-Auffälligkeitsbereich (0,5 - 0,9 m ü. GOK) innerhalb der BS 8 sollte vor allem im Hinblick auf die z.Zt. nicht vorhandene Oberflächenversiegelung relativ kurzfristig aufgrund des extrem hohen KW-Gehaltes ausgekoffert und sachgerecht entsorgt werden. Es existiert ein Sanierungsbedarf. Genannte Maßnahmen (Trennung belasteter und unbelasteter Massen) sollten unter gutachtlicher Kontrolle erfolgen.

b) Die innerhalb eines Teils der Kellerräumlichkeiten gelagerten Aschen sollten völlig entfernt und sachgerecht deponiert / entsorgt werden.

c) Innerhalb des Pegels 1 wird aufgrund der ermittelten LCKW-Bodenluftauffälligkeit eine zusätzliche Kontrollanalyse in einem gewissen zeitlichen Abstand angeraten. Aufgrund der gering - mäßigen Konzentrationen ist aber ein unmittelbarer Handlungsbedarf nicht gegeben.

Behandlung der flächigen Auffälligkeiten:

a) Alle Teerdecken sollen vollständig auf dem Gelände aufgenommen werden und fachgerecht entsorgt bzw. dekontaminiert werden.

b) Durch die Nichtzulässigkeit eines Nutzpflanzenanbaus bzw. durch Bodenaustausch im Tiefwurzelnden Bereich wird der Gefährdungspfad Boden ⇨ Pflanze ⇨ Mensch ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Baugrunduntersuchung ist anzumerken, dass Anthropogenmaterialien gründungstechnisch kritisch zu beurteilen sind und zusätzliche Maßnahmen notwendig werden. Der angeratene Bodenaustausch des Anthropogenmaterials sollte bis mindestens 1,0 m unterhalb des Gründungsniveaus durchgeführt werden. Die unterhalb verbleibenden Anthropogenkiese sollten mittels geeignetem Verdichtungsgerät, welches eine mindestens 1 m betragende Tiefenwirkung besitzt, nachverbessert werden. Generell können sowohl Platten- als auch Fundamentgründungen durchgeführt werden.
Bei Durchführung aller angeratener Maßnahmen ist gem. der Aussagen des Gutachters gegen eine mäßig sensible Gebäudenutzung des untersuchten Areals umweltgeologisch nichts einzuwenden.

Der zukünftige Grundstückseigentümer / Investor wurde über die erforderlichen Maßnahmen informiert. Die Durchführung der Maßnahmen ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen dem Grundstücksverkäufer und der Stadt Hemer bereits geregelt. Die künftige Grundstückseigentümerin tritt vertragsgemäß in die Verpflichtungen ein.

5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet gibt es keine 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 entdeckt werden, wird ein Hinweis zur Meldung solcher Funde auf Anregung des Westf. Amtes für Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Sonstige planungsrelevante Aspekte

6.1 Städtebauliche Daten

Räumlicher Geltungsbereich	0,59 ha

6.2 Städtebauliche Kalkulation (Kosten)

Die Kosten, die zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind (Maßnahmen im ZOB, Veränderungen der Lichtzeichenanlage ZOB-Ausfahrt, Maßnahmen für den Ausbau im Kreuzungsbereich Im Ohl / Stephanstraße zur Einrichtung einer Linksabbiegespur) werden vom zukünftigen Grundstückseigentümer / Investor anteilig übernommen. Die Übernahme des Kostenanteils wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Da die verkehrlichen Maßnahmen über die Ausbauerfordernisse für das geplante Vorhaben hinausgehen, (längere Linksabbiegespur für weitere Entwicklungen im Bereich ZOB und Bahnhof) entfällt ein Teil der Kosten für diese Maßnahmen auf die Stadt. Nach bisheriger Kostenschätzung belaufen sich die Gesamtkosten, die auf den Investor und die Stadt zu verteilen sind, auf ca. 100.000€, davon entfallen (zzgl. Mehrwertsteuer) auf die

- Gehwegänderung der nördlichen Stephanstraße ca. 15.000€,
- Gehwegänderung „Im Ohl“ ca. 15.000€,
- Änderung von Fahrbahnmarkierungen ca. 13.000€,
- sonstigen Tiefbauarbeiten (Kabelgräben, Mastfundamente, Straßeneinläufe) ca. 22.000€
- Ampelanlagen ca. 22.000€
- Planung und Berechnung der Ampelanlagen (grüne Welle) ca. 3.500€

Kostenträger für die Beseitigung bzw. Sicherung der vorhandenen Altlasten und für evtl. noch erforderliche geologische Untersuchungen für die punktuelle und flächige Altlast sind die Bauherren.

Dies gilt analog für die Abbruchkosten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude.

Hemer, im Februar 2003
21 26 00 – 30 III a

Schlüter
Amtsleiterin