

Begehr. v. Jan. 97

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 72 I „Freiherr-vom-Stein-Schule“ der Stadt Hemer

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemer-Sundwig und erstreckt sich auf eine ca. 3,7 ha große Fläche der Flur 56 in der Gemarkung Hemer. Es erfaßt die städtischen Grundstücksflächen der ehemaligen „Nato-Schule“ bzw. der heutigen „Freiherr-vom-Stein-Grundschule“ in Hemer-Sundwig zwischen der „Zeppelinstraße“ und der „Berliner Straße“ sowie die südlich gegenüberliegende Spielplatzfläche zwischen der „Zeppelinstraße“ und der „Breslauer Straße“ einschließlich der an diese Bereiche angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Planungsmotiv

Im Rahmen des Truppenabbaues der Natoverbände haben die britischen Streitkräfte den Raum Hemer verlassen und ab Mitte 1992 bis Ende 1994 die bisher von den Familienangehörigen der Soldaten belegten bundeseigenen Wohnungen in der „britischen Wohnsiedlung Sundwig“ freigezogen.

Die ca. 420 Wohneinheiten innerhalb der Siedlung sind inzwischen vom Bund veräußert und im Zuge der Wohneigentumsbildung und Vermietung von privater Seite neu belegt worden.

Zu der Wohnsiedlung gehörten auch eine Schule, ein Kindergarten und Kinderspielplätze. Diese Einrichtungen sind einschließlich der zugehörigen Grundstücksflächen im Oktober 1994 von der Stadt Hemer erworben worden, um die weitere Nutzung dieser Einrichtungen für den Gemeinbedarf zu gewährleisten. Zumal die im Ortsteil Sundwig vorhandene städtische Grundschule den zu erwartenden Schülerzuwachs aus der privatisierten Wohnsiedlung kapazitätsmäßig nicht verkraften konnte und angemessene Erweiterungsflächen hier nicht vorhanden waren.

Mittlerweile werden die erworbenen Einrichtungen als Grundschule, Kindergarten und Kinderspielplätze voll genutzt. Die Grundschulnutzung der alten städtischen Schule an der Kuhbornstraße wurde aufgegeben. Ein Teilbereich wird als städtischer Kindergarten weitergenutzt und der nicht mehr für städtische Zwecke benötigte Teil ist bereits an die Freie evangelische Gemeinde Hemer veräußert worden. Die darüber hinaus verbliebene unbebaute Grundstücksfläche soll der Wohnbebauung zugeführt werden.

In Erkenntnis der siedlungsstrukturellen Entwicklung in Hemer-Sundwig hat der Rat der Stadt Hemer schon am 06.07.1993 beschlossen, für den Gesamtbereich der ehemals britischen Wohnsiedlung

Sundwig einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, die vorhandenen städtebaulichen Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen festzuschreiben, ggf. eine behutsame Bebauungsverdichtung zu ermöglichen und für die Bereiche der bisherigen Nato-Schule und der Kinderspielplätze die Zweckbestimmung „Schule, Kindergarten und Spielplätze“ in der Form von Gemeinbedarfsflächenausweisungen zu sichern.

Alternativen zu den aufgezeigten Planungszielen bestehen nicht. Aufgrund der bereits ausgeübten Gebietsnutzungen und des Bedarfs an den öffentlichen Einrichtungen sowie der bestehenden Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben wie Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Gebietslage im Siedlungsraum, Gebietsstruktur und Verkehrerschließung aber insbesondere auch aufgrund der schon getätigten Investitionen für die Grundversorgung des Gebietes (Schule/Kindergarten u.ä.) sind Art und Umfang der Nutzungen vorgegeben.

Die Überplanung des relativ großen Gesamtbereiches von ca. 15 ha ist jedoch kurzfristig nicht möglich, da für den privatisierten Gebietsteil noch umfangreiche Datenerhebungen und detaillierte planerische Zielsetzungen für eventuelle bauliche Maßnahmen ausstehen. Hingegen ist die bebauungsplanmäßige Festschreibung der bereits ausgeübten Gemeinbedarfsnutzung dringlich, da dies eine Auflage des Bundes bei der rabattierten Veräußerung der Flächen war.

Mit Beschluß vom 06.03.1996 ist deshalb das Plangebiet Nr. 72 in die Teilbereiche I und II gegliedert worden. Der Teilbereich 72 I erfaßt die bereits bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen und soll als selbständiger Bebauungsplan verfahrensmäßig vorgezogen werden. Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die bedarfs- und gebietsorientierten Nutzungen der öffentlichen Einrichtungen für den Ortsteil Sundwig weiter gewährleistet und auf Dauer gesichert werden.

3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

In dem seit Mai 1979 wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist der vorhandene „Schul- und Kindergartenbereich mit Spielplatz“ schon als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Nutzungsvorgabe „Schule“ dargestellt. Die ebenfalls schon bestehende Spielplatzfläche zwischen der Zeppelinstraße und der Breslauer Straße ist im Flächennutzungsplan gemäß ihrer Zweckbestimmung der angrenzenden Wohngebietsnutzung zugeordnet und als „Wohnbaufläche“, innerhalb der Spielplätze grundsätzlich zulässig sind, eingeplant. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit voll der Flächennutzungsplanung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Märkischer Kreis vorgegeben sind, angepaßt. Im GEP ist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte“ eingestuft und planerisch dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sundwig im Stadtgebiet Hemer und steht - abgesehen von der Versorgungsfläche „Trafostation“ - insgesamt im städtischen Eigentum.

Das Gebiet nördlich der Zeppelinstraße ist bebaut. Die aufstehenden Gebäude und die vorhandenen Freiflächen werden schon als öffentliche Einrichtungen für Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte mit zugehörigen Kinderspielplatzflächen genutzt.

Auch der südlich der Zeppelinstraße liegende Gebietsteil wird von der Stadt als öffentlicher Kinderspielplatz für die Wohnsiedlung Sundwig vorgehalten. Der Platz wird von den Anwohnern genutzt und ist durch Einfriedigungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen hin funktionswirksam abgegrenzt.

Die im Planbereich vorhandene Trafostation steht im Eigentum des Versorgungsträgers für Elektrizität und dient der örtlichen Stromversorgung.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist geplant, das Baugebiet nördlich der Zeppelinstraße entsprechend der bereits bestehenden Nutzungsarten als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte und Kinderspielplatz“ auszuweisen. Da sich die Gebäude- und Freiflächennutzungen innerhalb des Bereichs zum Teil gegenseitig ergänzen (Kindergarten, Kindertagesstätte, Spielplatz), bzw. sich die Nutzungsarten innerhalb der Gebäude sogar etagenweise überlagern, ist die gebietsspezifische Trennung der einzelnen Nutzungsarten hier nicht möglich. Die aufgezeigten Zweckbestimmungen gelten deshalb für die gesamte Gemeinbedarfsfläche.

Die bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Planzeichen festgelegt, wobei sich die Spielplatzeinrichtungen vorrangig auf die nicht überbaubaren Flächen erstecken.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im wesentlichen auf den Bestand ausgerichtet. Die maximal bebaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgelegt und maßlich mit den Vorgaben der Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,8 in höchstens zweigeschossiger geschlossener Bauweise benannt.

Die Baugrenzen geben die bebaubaren Flächen für Hochbauten vor. Sie sind auf die schon vorhandenen Gebäude ausgerichtet, lassen aber genügend Spielraum für gestalterisch aufwertende Um- und Anbauten und für eventuelle künftige bedarfsorientierte Erweiterungen offen.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen von Hochbauten freigehalten werden, um das vorhandene städtebauliche Gesamtbild innerhalb des Plangebietes zu erhalten. Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Nutzungszwecken des Gebietes dienen und die der Gebieteigenart nicht widersprechen, wobei auch alle für die Nutzung der Kinderspielplatzflächen notwendigen Anlagen und Einrichtungen erfaßt sind.

Auf gestalterische Festsetzungen z.B. Gebäude- und Dachformen, Werkstoffe, Einfriedigungsarten u.ä. wurde mit Rücksicht auf die schon vorhandenen zweckgebundenen Nutzungen und evtl. erforderlichen Umgestaltungen oder Erweiterungen der Einrichtungen verzichtet.

Der Bereich südlich der Zeppelinstraße erstreckt sich auf die ebenfalls schon vorhandene öffentliche Spielplatzfläche und wird demgemäß als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Fläche bildet einen städtebaulich wertvollen und von den Anwohnern gut angenommenen Freiraum innerhalb der Wohnsiedlung. Die festgelegte Nutzungsart gestattet in Verbindung mit der Flächengröße hier die Möglichkeit, den Spielplatzbereich im Charakter einer Parkanlage zu erhalten und weiter auszugestalten. Um den Freiraumcharakter zu wahren, sind hier keine bebaubaren Flächen für Hochbauten eingeplant. Zulässig sind jedoch alle Anlagen und Einrichtungen, die für die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Kinderspielplatz notwendig sind.

Die festgesetzte Versorgungsfläche „Transformatorstation“ zeigt die Bestandfestschreibung auf. Die Anlage ist vorhanden und dient der Gebietsversorgung. Sollte zukünftig ein weiterer Bedarf an Versorgungsanlagen entstehen, so können die Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden.

Ebenso geben die ausgewiesenen und durch Straßenbegrenzungslinien gekennzeichneten Verkehrsflächen den Bestand wieder. Dabei besitzt die Verkehrsflächenaufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien nur nachrichtlichen Charakter, um eventuell künftig notwendige Änderungen der Verkehrsflächennutzung (Fahrbahn, Gehweg u.ä.) entsprechend den Anforderungen zu ermöglichen. Über den Bestand hinausgehender Umplanungsbedarf besteht nicht.

6. Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet durch vorhandene öffentliche Straßen erschlossen. Die Zeppelinstraße verläuft innerhalb des Plangebietes und die Berliner Straße, Stettiner Straße, Breslauer Straße und die Danziger Straße tangieren den Planbereich.

Die Straßen sind ausgebaut, sie sind mit beidseitigen Gehwegen und öffentlichen Parkplätzen versehen. Die Zeppelinstraße stellt eine Sammelstraße dar, die querschnittsmäßig auch die Funktion einer Ortsteilverbindungsstraße zwischen Hemer-Sundwig und Hemer-Westig erfüllt.

Die Gemeinbedarfsflächen nördlich und südlich der Zeppelinstraße sind durch bauliche Maßnahmen zur Fußgängersicherung (Querungshilfen durch Mittelinsel plus Ampelanlage) verbunden.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird bereits voll genutzt. Es ist bebaut und die Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung befestigt. Das Gebiet wird über vorhandene Leitungssysteme mit Energie (Strom, Gas), mit Wasser, Kommunikationseinrichtungen u.ä. versorgt. Eventuell zusätzlich erforderliche Anlagen können gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Plangebietes eingerichtet werden.

Vom ÖPNV ist das Gebiet erschlossen. Auf der Zeppelinstraße verkehrt die Linie 3 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG).

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Grundstücksnutzungen und der vorhandenen Entwässerungsanlagen keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Gleichwohl sollte bei eventuellen Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen möglichst die Versickerung oder Verrieselung der Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen angestrebt werden.

Mit der Planung wird keine erstmalige Bebauung oder Befestigung der Grundstücke und auch kein erstmaliger Grundstücksanschluß an das öffentliche Kanalnetz angestrebt. Das gesamte Plangebiet mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist bereits erschlossen und in das Entwässerungssystem der Stadt eingebunden. Es wird über vorhandene Leitungen im Mischsystem zur Kläranlage Hemer-Becke hin entwässert. Eventuelle bauliche Erweiterungen sind flächenmäßig unerheblich und bewirken allein keine Überlastung des Kanalnetzes.

Die im Plan aufgezeigten Baugrenzen sind im wesentlichen auf den Bestand ausgerichtet und prophylaktisch festgelegt, um die gestalterische und funktionale Aufwertung der vorhandenen, öffentlichen Bausubstanz in städtebaulich regelbarer Form zu ermöglichen.

Im Gebiet anfallenden Müllanteile und Abfälle werden in der für das gesamte Stadtgebiet geltenden Weise gesammelt und entsorgt.

8. Immissionsschutzbelange

Mit der Bebauungsplanung werden im wesentlichen die vorhandenen Nutzungen in Art und Maß festgeschrieben. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen dienen der Grundversorgung der benachbarten Wohnbereiche und sind funktionsentsprechend voll in die Wohnsiedlung Sundwig integriert. Insofern wurden im Umfeld des Plangebietes, sowohl aus den Gebietsnutzungen als auch aus den Verkehrsabläufen heraus, bisher keine lärmimmissionsmäßigen Belastungen verzeichnet. Entsprechende Belastungen sind aufgrund der unveränderten Weiternutzung der vorhandenen Einrichtungen auch künftig auszuschließen.

9. Bodenbelastungen

Bodenbelastungen z.B. durch Ablagerungen oder Altstandorte aufgrund früherer Grundstücksnutzungen sind nicht bekannt.

Für den bei eventuell künftig noch erforderlichen Bauarbeiten anfallenden Bodenaushub wird die Verbringung auf eine geordnete Deponie angeordnet, soweit dieser Aushub nicht für einen Geländeausgleich auf dem jeweiligen Grundstück selbst benötigt wird.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmale oder denkmalpflegerische Belange werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt. Da jedoch nicht auszuschließen ist, daß bei künftigen Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, wird auf Veranlassung des Westfälischen Museums für Archäologie folgender Hinweis in die Baugenehmigungsbescheide aufgenommen:

„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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe - (Tel.: 02761/1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).“

11. Natur- und Landschaftsrecht / Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind sowohl die geordneten städtebauliche Entwicklung und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die Belange des Umweltschutzes sowie die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen.

Bei jedem Planverfahren heißt es deshalb, die aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen auftretenden Konflikte gegeneinander und untereinander zu wichten, abzuwägen und zu entscheiden, ob Belange der Natur und Landschaft berührt werden und inwieweit durch geeignete Maßnahmen die Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder gemindert werden können.

Die Überprüfung der Grundstückssituationen zeigt, daß für den gesamten Planbereich die Grundvoraussetzungen für eine Flächenbilanzierung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW fehlen; anrechenbare Landschaftsteile werden nicht berührt. Die planerisch erfaßten Grundstücksflächen liegen eindeutig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und werden bereits baulich und gemeinbedarfsmäßig genutzt. Die Bebauungsplanung erfaßt lediglich bestehende Baurechte. Zudem wird mit der Planung keine erstmalige bauliche oder sonstige Nutzung angestrebt. Der Bebauungsplan stellt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Die Festsetzungsregelung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfällt hier.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Aus heutiger Sicht sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Mit Ausnahme der Versorgungsfläche „Transformatorstation“, stehen die gesamten Plangebietsflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, im Eigentum der Stadt Hemer. Die vorhandenen Straßen sind ausgebaut. Verkehrsflächenaufweitungen oder Straßenverlegungen sind nicht beabsichtigt.

Sollten sich jedoch jetzt nicht absehbare bodenordnende Probleme bei den Gebietsnutzungen ergeben, so kann von den gesetzlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht werden.

13. Kosten

Da der Bebauungsplan lediglich die schon im Eigentum der Stadt Hemer stehenden vorhandenen Nutzungseinrichtungen ohne Veränderungsabsichten festschreibt und auch die Verkehrsflächen planerisch unverändert in den Plan übernommen werden, entstehen der Stadt Hemer durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten. Die planungs- und verfahrensbedingten Kosten, wie Personal- und Materialkosten, Veröffentlichungsgebühren u.ä., stehen haushaltsmäßig zur Verfügung.

61 26 00 / 72 I - 611 -
Hemer, April 1996

gez.:

Friedrich
Beigeordneter

Ergänzt im Januar 1997



Schlüter
Amtsleiterin

