

NEU

HAT MIT DEM PLAN
ÖFFENTLICH AUS-
GELEGEN

B E G R Ü N D U N G
=====

zum Bebauungsplan Nr. 46, Teil I
"Am Perick" der Stadt Hemer

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 2,6 ha große Teilflächen der Flure 41 und 42 in der Gemarkung Hemer. Es liegt an der Elsa-Brandström-Straße zwischen dem Sundwiger Bach und der Straße Am Perick im Schnittpunkt der Bundesbahnstrecken Hemer - Iserlohn und Hemer - Sundwig.

2. Planungsmotiv

Der Rat der Stadt Hemer hat am 29.08.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 Teil I und Teil II "Am Perick" beschlossen.

Die Trennung des Plangebietes ist darin begründet, daß die "Versorgungsfläche" (Teil I) kurzfristig gesichert werden muß.

Für die planerische Gestaltung des Teils II sind noch umfangreiche Erhebungen erforderlich. Der Teil I wird deshalb verfahrensmäßig vorgezogen. Er erstreckt sich auf das vorhandene Umspannwerk, den überwiegenden Teil der Versorgungsflächenenerweiterung und auf die vorh. Bauflächen zwischen der Versorgungsfläche und dem Sundwiger Bach.

Die Umspannanlage wird vom Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerk (RWE) betrieben und dient der örtlichen Stromversorgung. Das Werksgelände ist in seinem derzeitigen Flächenumfang von ca. 0,9 ha zu eng begrenzt. Es bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Der Ausbau der Anlage ist zur Sicherung der Stromversorgung für die Stadt Hemer jedoch zwingend notwendig.

Neben dem bedarfsgerechten Transformatorenausbau benötigt das RWE eine anschließende Erweiterungsfläche von ca. 10.000 qm für die Zentralisierung der regionalen Betriebsverwaltung (Verwaltungsgebäude), für Werkstatt, Freilager, Garagen sowie für Frei- und Reserveflächen.

3. Flächennutzungsplanung und überörtliche Planungsziele

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hemer entwickelt. In diesem vorbereitenden Bauleitplan ist die Erweiterung der Umspannanlage schon planerisch vorgegeben.

Das Aufstellungsverfahren des FNP wurde in den Jahren 1972/73 begonnen. Am 28.11.1978 ist der Plan vom Rat der Stadt Hemer beschlossen und am 26.4.1979 vom Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigt worden. Er ist seit dem 12.5.1979 wirksam.

Die Flächennutzungsplanung entspricht in ihrer Zielsetzung dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Märkischer Kreis -, in dem der Standort der Versorgungsanlage festgeschrieben ist.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb der Ortslage Hemers. Nach dem bestehenden Baugebiets- und Baustufenplan, der gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan bis zum 26.6.81 gilt, ist der Bereich der vorh. Umspannanlage als Gewerbegebiet und die vorgesehene Erweiterungsfläche sowie die geplanten Mischgebiete als reine Wohngebiete ausgewiesen. Diese planungsrechtlichen Vorschriften sollen durch den neuen qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden.

Im Bereich des "Uhlenhofes" steht eine Baumgruppe, bestehend aus 7 Blutbuchen, 1 Roßkastanie, 1 Sommerlinde und 1 Eibe unter Naturschutz (Naturdenkmal Hem 16). Sie soll mit den anderen Schützenswerten Bäumen innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben.

5. Planbereich und vorhandene Nutzung

Der Planbereich des Teiles I erfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Er ist z.Zt. überschläglich in folgende vorhandene Nutzungsarten einzuteilen:

- ca. 9.000 qm Versorgungsfläche - Umspannwerk,
- ca. 2.700 qm Verkehrsflächen (einschließlich unbefestigte Flächen, Böschungen u.ä.),
- ca. 5.900 qm ausgewiesene und entsprechend genutzte Wohnfläche mit erhaltenswertem Baumbestand - Naturdenkmal -
- ca. 2.800 qm Gartenland
- ca. 4.300 qm Weide
- ca. 1.300 qm Weide mit vorh. Kanaltrasse

Die für die Erweiterung der Umspannanlage und Verlagerung der Elsa-Brandstrom-Straße benötigte Flächen stehen im Privatbesitz.

An das Plangebiet grenzen an:

im Norden: gewerbliche Bauflächen,

im Westen: Wohn- und Mischgebiete,

im Süden: ausgewiesene noch unbebaute Wohnbauflächen

im Osten: das Landschaftschutzgebiet Perick.

6. Planungsabsicht, Festsetzungen und Erschließung

Der Bebauungsplan soll vorrangig die Erweiterungsflächen für die Umspannanlage Hemer sichern. Geplant ist die Ausweisung einer auf den vorhandenen und künftigen Bedarf ausgerichteten Versorgungsfläche. Darüber hinaus sollen die unmittelbar benachbarten Baugebiete städtebaulich geordnet und die Verkehrsführung im Hinblick auf eine funktionsgerechte Erschließung des Plangebietes festgeschrieben werden. Die Weiterführung der Erschließungsstraße wird im Teil II des Bebauungsplanes Nr. 46 festgelegt.

Die Festsetzung der Versorgungsfläche erstreckt sich auf die vorhandene Anlage und die südlich angrenzenden Freiflächen. Die Freiflächen sind nach dem Baugebiets- und Baustufenplan (einfacher Bebauungsplan) als reine Wohngebiete ausgewiesen. Eine Überplanung zugunsten der Versorgungsanlage ist hier unumgänglich. Das Umspannwerk ist von den Bundesbahnstrecken Hemer-Iserlohn und Hemer-Sundwig sowie von der vorhandenen Bebauung derart umgrenzt, daß eine Erweiterung nur auf den südlich und westlich angrenzenden

den Freiflächen realisiert werden kann.

Um die Erweiterungsfläche mit der vorh. Anlage vereinigen zu können, muß die "Elsa-Brandström-Straße" verlagert werden.

In ihrem weiteren Verlauf (Bereich Teil II) wird die neue Straßentrasse im Bereich des schon vorh. Bahnübergangs in Bahn-km 0,827 an die Straße "Am Perick" angebunden. Bis zur Verwirklichung der Straßenplanung muß der bestehende Bahnübergang innerhalb der geplanten Versorgungsfläche aufrechterhalten bleiben. Aus diesem Grunde wird die Wegeparzelle zwar in die Versorgungsfläche mit einbezogen, aber zusätzlich als Fläche gekennzeichnet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die Kennzeichnung für Geh- und Fahrrechte soll nach Fertigstellung der neuen Verkehrsführung aufgehoben werden. Dagegen muß die Kennzeichnung für Leitungsrechte auf Dauer beibehalten werden, da in der Wegefläche neben den Stromleitungen des RWE auch Kanal- und Wasserleitungen liegen, deren Verlegung nicht beabsichtigt ist.

Der vorhandene Kanal in der Elsa-Brandström-Straße muß bei Inanspruchnahme des Geländes durch das RWE auf Kosten des RWE umgelegt und entsprechende an das bestehende öffentliche Kanalsystem wieder angeschlossen werden. Rechtliche Absicherungen der neuen Kanaltasse werden im Rahmen des dann zu erfolgenden Grundstückskaufvertrages geregelt.

In dem Mischgebiet westlich der Planstraße wird in Anlehnung an die benachbarten Gebiete eine stark aufgelockerte, max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt, die auch schon durch den zu schützenden Baumbestand und die vorhandenen Gebäude vorgegeben ist.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung des Mischgebietes richtet sich nach § 6 BauNVO. Die darin bezeichnete allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzung ist in den Bebauungsplan, mit Ausnahme der Tankstellen, aufgenommen worden. Die Tankstellen wurden ausgeschlossen, um die Kfz-Verkehr im Zugangsbereich den anschließenden geschützten Landschaftsteilen möglichst gering zu halten.

Der erhaltene Baumbestand wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzt bzw. soweit er unter Naturschutz steht als Naturdenkmal gekennzeichnet.

Für das unmittelbar westlich an die Versorgungsfläche anschließende Mischgebiet, das im Bebauungsplanentwurf mit einem Stern gekennzeichnet ist, sind bestimmte Einschränkungen vorgesehen, so daß in diesem Bereich nur Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe und ausnahmsweise Wohnungen erstellt werden können.

Die Einschränkungen in diesem Mischgebiet sind aus Immissionsschutzgründen vorgesehen. Somit bildet die geplante Bebauung in diesem Bereich zusätzlich einen schützenden Übergang zu dem uneingeschränkten Mischgebiet.

Die Geschäftshöhe ist hier aus Gründen des Abschirmcharakters auf mx. 3 Geschosse angehoben. Um die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu gewährleisten und um die notwendige Zweckbebauung nicht einzuengen wird in diesem Bereich keine Bauweise festgesetzt.

Die Geräuscentwicklung der Versorgungsanlage wird im Bereich der Mischgebiete unter den Richtwerten nach der TA-Lärm liegen. Um jedoch evtl. auftretenden, wahrnehmbaren Einzeltönen entgegenzuwirken, sind die Mischgebiete nach § 9 Abs. 5 BBauG als solche Bereiche gekennzeichnet, in denen besondere bauliche Vorkehrungen hinsichtlich des passiven Schallschutzes vorzunehmen sind. Darüber hinaus ist an der Süd-Westflanke des eingeschränkten Mischgebietes (MI) eine von der Bebauung freizuhaltende und zu bepflanzende Grünzone vorgesehen, die den Abstand der Versorgungsanlage zu den Mischgebieten vergrößern und gleichzeitig eine optische Abschirmung des RWE-Geländes bilden soll.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebiete können mit Ausnahme eines 3 m breiten Geländestreifens entlang der Bundesbahnstrecke Hemer-Iserlohn entsprechend der BauNVO genutzt werden. Die Einschränkung erfolgt im Hinblick auf eine evtl. Hochlegung der Bahnstrecke. Die Möglichkeit der Hochlegung und damit die Beseitigung der höhergleichen Bahnübergänge im Stadtgebiet ist 1973 - 75 von der Technischen Universität Berlin untersucht und in einem Gutachten dargelegt worden. Im Falle der Hochlegung sollen innerhalb der freizuhaltenden Stützbauwerke errichtet werden, für die jedoch zu gegebener Zeit ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Strom- und Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorh. Elsa-Brandström-Straße, die vom bestehenden Wendeplatz aus nach Westen verlegt und weiter nach Süden in den Planbereich II hinein verlängert und an die Straße "Am Perick" angebunden werden soll. Um den Straßenabschnitt möglichst verkehrsberuhigend gestalten zu können, wird der schon vorhandene Wendeplatz an der Elsa-Brandström-Straße beibehalten. Der Straßenquerschnitt ist so bemessen, daß neben dem auftretenden Anliegerverkehr eine von dem Fahrverkehr getrennte bedarfsgerechte Fuß- und Radwegverbindung gestaltet werden kann. Der im Planbereich vorhandene Fußweg entlang des Sundwiger Baches und der Bahnstrecke bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Einbindung des Erschließungssystems in das übrige Verkehrsgerüst ist nach den Annahmen des Generalverkehrsplanes der Stadt Hemer gewährleistet.

7. Kosten

Der Planbereich (Nr. 46 Teil I) ist bereits weitgehend erschlossen. Innerhalb des Gebietes verläuft ein Abwasserkanal. Die anschließbaren Grundstücke wurden schon zum Kanalanschlußbeitrag veranlagt. Erschließungskosten treten aufgrund der zu verlegenden Elsa-Brandström-Straße auf.

Die von der Stadt Hemer anteilig aufzubringenden Kosten für den Straßenbaubau einschließlich Straßenentwässerung, Beleuchtung und Grunderwerb mit Nebenkosten, werden auf ca. 20.000,-- DM geschätzt. Bei der Berechnung der Grunderwerbskosten ist berücksichtigt worden, daß infolge der Verkehrsflächenüberplanung ein Grundstückstausch zu vollziehen ist.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann erwartet werden.

Die Kosten sind gemäß § 9 Abs. 8 BBauG überschläglich ermittelt. Sie lassen keinen Rückschluß auf den Erschließungsbeitrag zu.

8. Bodenverordnete Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planbereichs sollen durch Umlegung gemäß dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes und möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern hierbei Schwierigkeiten entstehen, soll von der Möglichkeit des V. Teils des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

Hemer, im Juni 1980