

Inhaltsverzeichnis

<u>1. Planungsgegenstand</u>	4
1.1 Plangebiet	4
1.2 Anlass, Ziele und Planungserfordernis	5
1.3 Planverfahren	5
<u>2. Räumlicher Geltungsbereich</u>	7
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.2 Bestandssituation	7
<u>3. Planerische Vorgaben: Förmliche und informelle Planungen</u>	9
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplan	10
3.4 Bebauungspläne	10
3.5 Kommunale Entwicklungskonzepte	11
<u>4. Beschreibung des Vorhabens</u>	13
4.1 Städtebauliches Konzept	13
4.2 Erschließungskonzept	13
4.3 Ver- und Entsorgung	13
4.4 Prüfung von Planungsalternativen	14
<u>5. Planfestsetzungen</u>	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1 Zulässige Nutzungen	15
5.1.2 Durchführungsvertrag	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe	16
5.3 Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.4 Öffentliche Verkehrsflächen	18
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen	18
5.6 Grünflächen	18
5.7 Gestalterische Festsetzungen	19
<u>6. Planungsrelevante Belange</u>	21
6.1 Umweltbelange / Artenschutz / Eingriffsregelung	21
6.2 Stadtplanerische Auswirkungen	21
6.3 Verkehrliche Anbindung	22
6.4 Altlasten	22

6.5 Denkmalschutz- und -pflege	23
6.6 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	23
6.7 Immissionsschutz	24
6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	24
6.9 Gewässer	24
6.10 Soziale Belange	24
<u>7. Hinweise</u>	25
7.1. Gutachten	25
7.2. Bodendenkmäler und Bodenschutz	25
7.3. Durchführungsvertrag	25
<u>8. Planrealisierung</u>	26
8.1 Städtebauliche Kennwerte	26
8.2 Kosten	26
8.3 Bodenordnung	26

1. Planungsgegenstand

1.1 Plangebiet

Durch einen Gebäudeabriss an der Hauptstraße 197, in der Öffentlichkeit unter ehemals „Haus Bollweg“ bekannt, ist an zentraler Stelle in der Hemeraner Innenstadt eine Baulücke entstanden. Bis zum Abriss Anfang des Jahres 2020 befand sich auf dem Grundstück ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus.

Unmittelbar am Marktplatz (Neuer Markt) gelegen, in direkter Nähe zum Rathaus, der Stadtbücherei und dem Standesamt in der sogenannten „Türmchenvilla“, stellt die Fläche großes Entwicklungspotenzial für die Aufenthaltsqualität der Innenstadt dar. Im Westen grenzt sie an den Parkplatz „An der Steinert“, im Norden mündet sie unmittelbar in den kleinen Park, in bzw. an dem Stadtbücherei und Türmchenvilla liegen. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Straße „An der Steinert“, und im Osten grenzen die Hauptstraße bzw. der Marktplatz an das Grundstück.

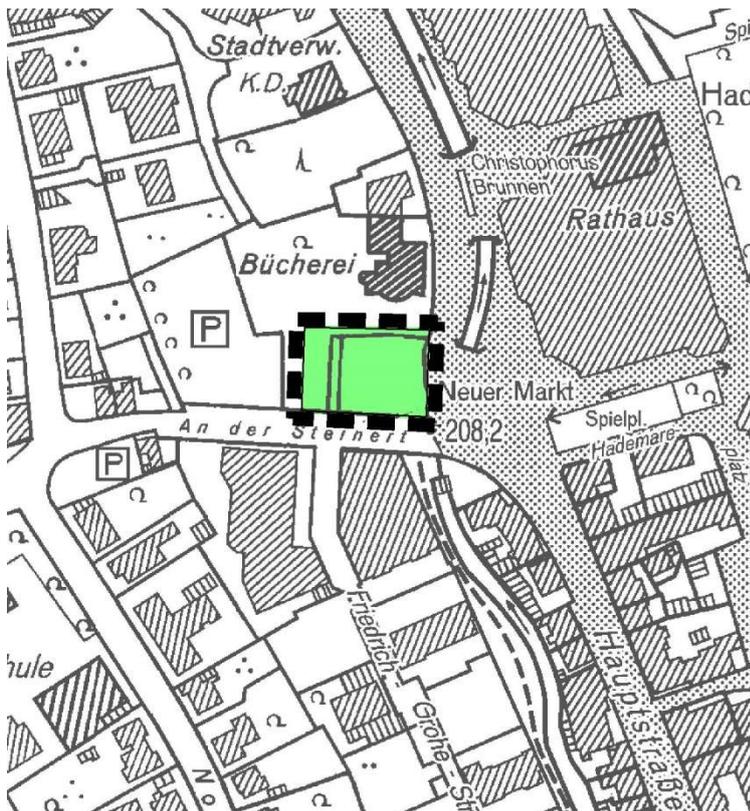


Abb. 1: Plangebiet, ohne Maßstab

1.2 Anlass, Ziele und Planungserfordernis

Der Erwerber des Grundstücks Hauptstraße 197 kontaktierte die Stadtverwaltung Anfang des Jahres 2020 mit ersten Entwurfsplanungen eines Wohn- und Geschäftshauses für die Fläche. Im Laufe der sich anschließenden Abstimmungsgespräche wurde der Entwurf modifiziert und konkretisiert, so dass mit dem vorliegenden Planungskonzept eine Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) besteht.

Zwar besteht im Plangebiet bereits Baurecht (siehe Kapitel 3.4). Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 setzt jedoch für die betroffene Fläche ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Verwaltung – Kommunikationszentrum fest. Diese Gemeinbedarfsfläche umfasst einen Bereich von ca. 1,1 ha und ist mittlerweile zumindest für das Plangebiet nicht mehr aktuell. Zum einen blieb das in den 1980er Jahren erwartete Wachstum aus, zum anderen sind die in der Gemeinbedarfsfläche enthaltenen Gebäude der Stadtbücherei und der Türmchenvilla zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt worden. Großflächige Baustrukturen, wie sie mit dem gegenüberliegenden Rathauskomplex geschaffen wurden, sollen hier nicht mehr entstehen. Aus städtebaulicher Sicht sowie zur Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion als Zentrum ist es sinnvoll, dass die Grundstücksnutzung mit einem Wohn- und Geschäftshaus fortgeführt wird. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Ziele für das Plangebiet sind:

- Wiedernutzung eines integrierten Standortes in zentraler Lage
- Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion
- Steigerung der Aufenthaltsqualität in dem zentralen Bereich der Innenstadt durch ein städtebaulich hochwertiges und detailliert auf die Umgebung abgestimmtes Konzept

1.3 Planverfahren

Der Vorhabenträger beantragte mit Schreiben vom 12.11.2020 die Einleitung des Verfahrens. Die Verfügungsberechtigung für die Grundstücke im Vorhabengebiet wurde nachgewiesen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans, durch den sich ein Investor verpflichtet, ein bestimmtes Vorhaben einschließlich Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Es gelten die gleichen Verfahrensregeln wie für einen Angebotsbebauungsplan. Allerdings ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans, ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger muss vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

Seitens der Verwaltung wurde der Antrag, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, begrüßt. Denn in diesem können auch solche Festsetzungen getroffen werden, die in einem Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB nicht möglich wären. Insbesondere bietet sich dadurch eine erheblich größere gestalterische Breite, wie zum Beispiel die verbindliche Gestaltung der Gebäudeansichten.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kann beispielsweise gegeben sein, wenn wie im vorliegenden Fall für ein einzelnes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine geänderte Bebauung oder Nutzung ermöglicht wird. Da die Größe der Grundfläche im vorliegenden Geltungsbereich zudem weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 107 „An der Steinert“ im Verfahren gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB entfällt.

.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 586, 564, 565, 566, 320, 218 und Teilflächen der Flurstücke 209 sowie 325 in der Gemarkung Hemer, Flur 34. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 1.400 Quadratmeter. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit größer als das im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers bezeichnete Gebiet. Eine öffentliche Verkehrsfläche im Osten des Bereichs und eine öffentliche Grünfläche im Norden werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Norden durch die städtische Grünfläche, die sich um die Stadtbücherei und die Türmchenvilla fügt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Hauptstraße, im Süden entlang der Straße An der Steinert und im Westen wird der Bereich durch die steile Böschung begrenzt, die zum öffentlichen Parkplatz abschließt.

Eigentümer der Flächen sind der Vorhabenträger und die Stadt Hemer. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die städtischen (Teil-)Flächen innerhalb seines Vorhaben- und Erschließungsplans zu erwerben bzw. durch Tauschvorgang mit der Stadt die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs neu zuzuordnen. Die Grundstücksgrenze des privaten Grundstückes ist dann identisch mit der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2.2 Bestandssituation

Nach dem Abriss des Wohn- und Geschäftshauses im Jahr 2020 ist der wesentliche Teil des Plangebiets aktuell eine Brachfläche. Weitere Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Brachfläche sind in den Bebauungsplan einbezogen worden. Es handelt sich um Randflächen des heutigen Parks als öffentliche Grünfläche im Norden und Westen und öffentliche Verkehrsfläche im Osten.

Eine 10 Kilovolt (kV) Ortsnetzstation, also Transformatorenstation der Stadtwerke Hemer befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes auf städtischem Grund, ebenso ein Kabelverteilerschrank der Stadtwerke direkt auf der Grundstücksgrenze. Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein Verteilerschrank der Vodafone GmbH. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen südlich außerhalb des Plangebietes bzw. östlich teilweise an der Grenze des Plangebietes in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Topografie des Plangebietes fällt von Westen nach Osten sowie von Süden nach Norden ab. Sie erstreckt sich von einer Höhe von ca. 210 Meter über NHN (Normalhöhennull) im Westen bis ca. 208 Meter über NHN im Südosten und ca. 207,50 Meter über NHN im Norden.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Hemeraner Innenstadt. Es geht nach Osten direkt in den Marktplatz (Neuer Markt) der Stadt über. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Rathaus, die Stadtbücherei und das Standesamt in der Türmchenvilla sowie die

Hauptstraße als ein Kernstück des zentralen Versorgungsbereichs mit Geschäften, Dienstleistern und einzelnen gastronomischen Angeboten. Die Hauptstraße ist von Süden kommend in Richtung Poststraße einseitig befahrbar. Derzeit ist auch eine Durchfahrt ausgehend von An der Steinert in Richtung Poststraße einseitig möglich.

Im Norden des Plangebietes beginnt ein kleiner öffentlicher Park, der allerdings derzeit eher als Durchgang genutzt wird. Eine Rotbuche mit einem Kronendurchmesser von über 20 Metern und einer Kronenhöhe von ebenfalls 20 Metern befindet sich im Norden auf der Grenze des Geltungsbereichs. Weitere wertvolle Einzelbäume (Esche, Rotbuche, Rot-Ahorn) grenzen an das Plangebiet an. Derzeit werden Maßnahmen zur Aufwertung des Parks mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität erarbeitet, dieser Bereich nördlich des Plangebietes wird einen wichtigen Parkeingang vom Marktplatz aus darstellen. Somit muss sich das Vorhaben in diese Planungen einfügen, da die Gestaltung von Stadtbücherei, Park, Marktplatz (Neuer Markt) und des vorliegenden Vorhabens als städtebauliche Gesamtmaßnahme betrachtet werden.



Abb. 2: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab

3. Planerische Vorgaben: Förmliche und informelle Planungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg (GEP für die Oberbereiche Bochum und Hagen, Rechtskraft 2001) legt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Aufgrund neuer rechtlicher Rahmenbedingungen, wie der im Jahr 2017 in Kraft getretene neue Landesentwicklungsplan NRW und das im gleichen Jahr verabschiedete Raumordnungsgesetz sowie einige Änderungen im Naturschutzrecht und daraus resultierende Anforderungen, ist eine Neuaufstellung der älteren Regionalpläne erforderlich geworden. Die Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein wurde am 07.12.2017 vom Regionalrat beschlossen. In dem dem Regionalrat am 10.12.2020 vorgelegten Regionalplanentwurf für den Erarbeitungsbeschluss ist die Fläche ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt. Mit Schreiben vom 27. November 2020 sowie vom 20. Mai 2021 wurde bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 LPlG bestehen. Für die landesplanerische Beurteilung sind das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW sowie die Ziele 3 und 6 des Regionalplans einschlägig. Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum sagt unter anderem, dass „die Siedlungsentwicklung der Gemeinden sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht“. Die Ziele 3 und 6 des Regionalplans konkretisieren den Siedlungsbereich und legen unter anderem fest, dass „die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung und Verdichtung, der Auffüllung von Baulücken sowie der Wiedernutzung von Flächen - soweit siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvoll- bevorzugt genutzt werden sollen“ und „die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne vorrangig und konzentriert aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln sind“.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf dar, Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Die beabsichtigte Berichtigung wurde der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 11.11.2020 angezeigt. Vor Beginn des Verfahrensschritts nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 20.04.2021 erneut um Stellungnahme gebeten, ob landesplanerische Bedenken erhoben werden. Landesplanerische Bedenken wurden beide Male nicht geäußert.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet ist weder als Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet ausgewiesen, es befindet sich auch keines in unmittelbarer Nähe. Eine Baumschutzsatzung gibt es für den Bereich des Plangebietes nicht.

3.4 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 30 I Stadtkern, 7. Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 I Stadtkern, 7. Änderung (in Kraft getreten am 11.06.1988). Dieser aktuell geltende Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Verwaltung - Kommunikationszentrum fest.

Planungsziel der 7. Änderung war es damals, die Lebensqualität, Geschäftsvielfalt und Wohnqualität zu stützen. Die innenstadtspezifische Nutzungsvielfalt und damit die Grundfunktion des Stadtkerns sollten gewährleistet bleiben. Durch gezielte planerische Steuerung muss dieses städtebauliche Entwicklungsziel nun gesichert und teilweise auch korrigiert werden.

Bis zum Abriss im Jahr 2020 befand sich auf dem Grundstück Hauptstraße 197 ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus. Aus städtebaulicher Sicht sowie zur Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion als Zentrum ist es sinnvoll, dass die Grundstücksnutzung mit einem Wohn- und Geschäftshaus fortgeführt wird. Dafür müssen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 30 I in der 7. Änderung verfolgte Ziel ist bereits durch Gemeinbedarfseinrichtungen „Stadtbücherei“ und „Standesamt“ umgesetzt worden. Es hat sich in den letzten Jahrzehnten kein Erfordernis ergeben, die Festsetzung der Gemeinbedarfsnutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107 umzusetzen. Auch für die Zukunft ist der Bedarf an Gemeinbedarfsfläche in eben diesem kleinen Bereich nicht zu erwarten.

Im Plangebiet Nr. 107 „An der Steinert“ stellt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus als Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen, dar. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, bei einer Zulässigkeit von maximal fünf Vollgeschossen. Westlich angrenzend an das Plangebiet 107 liegt der Parkplatz, an den sich im Bebauungsplan Nr. 30 I Stadtkern, 7. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,8 anschließt. Im Osten befindet sich auf der anderen Seite der Hauptstraße ein Kerngebiet, das Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss zulässt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt bei 1,0 bei einer Geschossflächenzahl von 2,2.

Bebauungsplan Nr. 30/IIc „Stadtkern/Clarfeld“

Direkt südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 107 „An der Steinert“ liegt der Bebauungsplan Nr. 30 IIc „Stadtkern/Clarfeld“. Eine kleine Teilfläche der im Norden des Plans festgesetzten Verkehrsfläche An der Steinert (Flurstücksnummer 325) wird Bestandteil des neuen Bebauungsplans Nr. 107.

Festgesetzt ist in diesem Bebauungsplan 30 II c „Stadtkern/Clarfeld“ angrenzend an das Plangebiet Nr. 107 zum einen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Zum anderen setzt der Plan ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 fest. Wohnungen sind ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

3.5 Kommunale Entwicklungskonzepte

Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept

Im Jahr 2019 wurde von der Politik ein Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) für die Stadt Hemer verabschiedet, das unter einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet worden war. Mit dem IKEK war eine gesamtstädtische Grundlage für die zukünftige strategische Ausrichtung der gesamten Stadt und der einzelnen Stadtteile gelegt worden. Als Herausforderungen für die Innenstadt wurden hier beispielsweise die geringe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im gesamten Innenstadtbereich, die Leerstandsproblematik und das Fehlen von qualifiziertem Fachhandel sowie einer unzeitgemäßen Struktur der Ladenlokale aufgeführt.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Mit dem IKEK wurde eine Grundlage für die zukünftige strategische Ausrichtung der gesamten Stadt und der einzelnen Stadtteile erarbeitet. Die Stadt Hemer beabsichtigt darauf aufbauend, konkret für die Entwicklung einer attraktiven, identitätsschaffenden Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den zentralen Bereich rund um die Stadtbücherei und das Rathaus zu erstellen. Ziel ist es, im Sinne der Städtebauförderung des Landes NRW förderfähige städtebauliche Maßnahmen auszuarbeiten und umzusetzen. Diese sollen dazu beitragen, das Hauptzentrum in seinen gesamtstädtisch bedeutsamen Funktionen – darunter neben seinen Schwerpunkten im Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereich sowie im Freizeit- und Tourismusbereich insbesondere auch als integrierten Wohnstandort – zu stärken. Das Plangebiet fällt in den Bereich des ISEKs.

Einzelhandelskonzept

Als wichtige Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt dient das Einzelhandelskonzept. Hierzu zählen das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2007 (BBE Handelsberatung: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Hemer, September 2007) und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2011 (BBE Handelsberatung: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes,

Oktober 2011).

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Aufgrund ihrer geringen Größe ist die Fläche für den gesamten zentralen Versorgungsbereich von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben steht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht entgegen.

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept zielt darauf ab, ein Wohn- und Geschäftshaus in integrierter Lage zu schaffen. Die Wohnungen sollen dabei insbesondere den Anforderungen von Senioren gerecht werden. Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben sieht im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung durch Gastronomie sowie ein kleines Ladenlokal und eine Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss vor. Das kleine Ladenlokal soll als Gemeinschaftsraum für das Wohnen in den Obergeschossen genutzt werden. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss und greift so die Gebäudehöhen und -nutzungen in der Umgebung auf. Das geplante Gebäude erzeugt klare Raumkanten zur Hauptstraße/Neuen Markt und zur Straße An der Steinert.

Die Lage des Baukörpers ist so gewählt, dass er den Blick auf das Gebäude der Stadtbücherei von Süden kommend freigibt und zur weiteren Ausprägung der Platzsituation am „Neuen Markt“ beiträgt. In seiner Geschossigkeit und Höhe fügt er sich in die Umgebung ein. Durch die Betonung der südöstlichen Gebäudeecke wurden weitere Bezüge im städtebaulichen Kontext zur Hauptstraße, An der Steinert und zum Hademareplatz berücksichtigt. Durch die geplanten Nutzungen von Gewerbe im Erdgeschoss, vorzugsweise Gastronomie, und Wohnen in den Oberschossen sowie der Gestaltung eines attraktiven Außenbereichs an der Hauptstraße und als Übergang zum Park erzeugt die Umsetzung des Konzeptes neue innerstädtische Qualitäten in diesem zentralen Bereich der Stadt Hemer.

4.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße An der Steinert, von dort erfolgt auch die Zufahrt zu den Stellplätzen des Gebäudes, welche im nordwestlichen Hof liegen. Im Osten befindet sich die Hauptstraße, von hier erfolgt der Haupteingang sowohl für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss als auch zu den Wohnungen. Das Grundstück ist also über das vorhandene Straßensystem unmittelbar erschlossen. Es werden 13 Stellplätze auf dem Grundstück angeboten, davon drei Garagen und ein behindertengerechter Stellplatz. Dafür werden Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Sie dienen unter anderem zur Unterbringung von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen und sollen diese städtebaulich sinnvoll und akzeptabel in den Freibereich integrieren.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und Leitungen. Das Niederschlags- und Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Die Regelungen des § 51a LWG NRW sind einzuhalten. Das Baugrundstück war bereits vorher durch bauliche Nutzung geprägt, ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist gegeben. Es ist die Abwassersatzung der Stadt Hemer zu beachten.

Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll weitestmöglich über wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien oder durch Rigolensysteme dezentral versickern. Im

Durchführungsvertrag wird der Umgang mit anfallendem Regenwasser abschließend geregelt.

Die Abfallentsorgung erfolgt in der für die Stadt Hemer üblichen Weise. Die Planung sieht im Süden, innerhalb des Gebäudes einen Standort für Mülltonnen vor.

4.4 Prüfung von Planungsalternativen

Im Zuge der Entwicklung des dieser Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wurden auch andere Planungskonzepte geprüft und abgewogen. Eine Planungsmöglichkeit war die Umsetzung des geltenden Bebauungsplans, also die Realisierung eines Verwaltungsgebäudes. Für die Festsetzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Verwaltung“ hat sich allerdings weder der Bedarf noch eine wirtschaftliche Machbarkeit konkretisiert. Zudem entspricht sie nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung für die Innenstadt. Um die innenstadtspezifische Nutzungsvielfalt und damit die Grundfunktion des Stadtkerns zu sichern und zu erreichen, dass sich der Neubau optimal in die Umgebung einfügt, ist eine Fortführung der Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus sinnvoll und zielführend.

Eine weitere Möglichkeit wäre daher die Beibehaltung des Status Quo gewesen, also die durch den Gebäudeabriss freigewordene Fläche als Freifläche zu belassen. Das widerspricht der Zielsetzung, den Neuen Markt /Marktplatz räumlich zu fassen und so das Stadtgefüge harmonisch zu ordnen.

Der vorliegende Planentwurf bietet die Möglichkeit, dass der Neubau sich optimal in das Gefüge mit der Stadtbücherei einfügt und den Blick von Süden kommend auf diese freigibt. Die Gebäudestellung trägt zu einer weiteren Ausprägung der Platzsituation am „Neuen Markt“ bei. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen handelt es sich hier um eine ausgewogene, für diesen Standort sehr gut geeignete und den Zielen der Stadtentwicklung dienende städtebauliche Planung.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in projektbezogener Form zu Grunde. Dieser war Geschäftsgrundlage für die Entscheidung der Stadt, dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zuzustimmen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird daher kein Baugebiet auf Grund der BauNVO festgesetzt, sondern das Vorhaben wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a auf sonstige Weise allgemein festgesetzt.

5.1.1 Zulässige Nutzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des VEP nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden. Dies gilt nicht für die Flächen außerhalb des VEP.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss

Nicht zulässig sind gemäß §9 Abs. 2b BauGB

- Vergnügungsstätten

Da die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet unter anderem auf eine Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion ausgerichtet ist, soll eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Diese vertikale Unterteilung der zulässigen Nutzungen entspricht der umgebenden Bebauung. Für das Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, insbesondere Gastronomie oder Einzelhandel. Diese Nutzungsmischung erfüllt die Zielsetzung, den Standort neben seinen Schwerpunkten im Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereich sowie im Freizeit- und Tourismusbereich auch als integrierten Wohnstandort zu stärken. Ein zum Marktplatz und angrenzenden Park hin attraktiv gestalteter Außenbereich stellt sicher, dass sich das Bauvorhaben insgesamt optimal in die Umgebung einfügt.

Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990 sind ausgeschlossen, da durch diese Verdrängungsprozesse von gewünschten Nutzungen eingeleitet werden können und so der Gebietscharakter des städtebaulichen Umfeldes gefährdet werden kann. Durch die zentrale Lage des Planbereichs und das Ziel, eine hohe Aufenthaltsqualität in der unmittelbaren Umgebung zu schaffen, können Vergnügungsstätten an diesem Standort mit stark negativen städtebaulichen Auswirkungen einhergehen, die sich auf den gesamten Innenstadtbereich erstrecken können. Auch der geplante Umbau von Stadtbücherei und dem angrenzenden Park erfordert eine attraktive Umfeldgestaltung, damit die erwarteten Positiveffekte einsetzen.

5.1.2 Durchführungsvertrag

Es wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger geschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nur das Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hemer verpflichtet. In diesem Vertrag wird das Vorhaben näher bestimmt und die Verpflichtungen beider Vertragsparteien werden vereinbart. Zudem wird bestimmt, welche Nutzungen aus dem zulässigen Nutzungsspektrum in den jeweiligen Geschossen umgesetzt werden.

Der Durchführungsvertrag wird gesondert zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Für die Abwägung relevante Vertragsinhalte werden bei der Stadt Hemer zur Einsicht bereitgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe

Das Gebäude steht im städtebaulichen Kontext zur denkmalgeschützten Stadtbücherei, zur Hauptstraße, zur Straße An der Steinert und zum Hademareplatz. In diesen Kontext soll es sich in seiner Geschossigkeit und Höhe einfügen. Aus dem Grund darf die Firsthöhe des Gebäudes die Höhe von 223,5 m. ü. NHN nicht überschreiten, die Firsthöhe der Stadtbücherei liegt bei 223,13 m. ü. NHN. Die Zahl der Vollgeschosse muss mindestens drei, höchstens vier betragen, da mit dieser Festsetzung der Abstimmung auf die Gestaltung der Stadtbücherei Rechnung getragen wird, aber gleichzeitig eine gewisse architektonische Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung des obersten Geschosses (Dachgeschoss) erhalten bleibt.

Auf eine zusätzliche Festsetzung der Traufhöhe, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Geschosszahl und Gebäudehöhen sowie durch die Festlegung von Lage und Kubatur der vorgesehenen baulichen Anlage im Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend bestimmt wird. Das durch Baugrenzen definierte Baufeld mit einer Fläche von 420 Quadratmetern darf vollständig überbaut werden. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt bei 1020 Quadratmetern.

5.3 Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Baufläche mit der Zweckbindung Wohn- und Geschäftshaus wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, die Reihung der kleinteiligen offenen Bebauung im Norden aufzunehmen und dem angrenzenden Park entsprechend Raum zu lassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze greift die städtebauliche Situation auf. Sie orientiert sich zudem an der Vorhabenplanung. Die Baugrenze verläuft im südlichen Teil in einem Abstand von zwei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche „An der Steinert“. Die Vorhabenplanung sieht hier Balkone vor. Im Osten verläuft die Grenze in einem Abstand von 4,20 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche und gibt somit von Süden kommend die Sichtachse auf die Stadtbücherei frei. Die Lage des Baukörpers wurde bewusst so gewählt, dass sie vom ursprünglichen Gebäude zurückspringt und zur weiteren Ausprägung der Platzsituation am „Neuen Markt“ beiträgt. Im Westen grenzt das Baufeld zu einem Teil in einem Abstand von 80 Zentimetern an die Fläche für Versorgungslagen an, zum anderen Teil an die private Stellplatzfläche des Vorhabenträgers.

Im Norden verläuft die Grenze im Abstand von rund drei Metern zum Park, die Terrasse ist für die Erdgeschossnutzung vorgesehen. Durch die topografische Situation entsteht ein kleiner Höhenunterschied von bis zu 50 Zentimetern von der Terrasse hin zum Park und zur angrenzenden Verkehrsfläche. Aus städtebaulichen Gründen beabsichtigt die Stadt Hemer, diesen Höhenunterschied mit Stufen zu überwinden.

Damit das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird, sind die zum Gebäude zugehörigen Stellplätze nur im hinteren Bereich des Grundstückes zulässig. Eine Terrasse mitsamt Überdachung ist aus demselben Grund nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Balkone dürfen in geringem Maß die Baugrenze überschreiten, allerdings nicht zur Ostseite des Gebäudes.

Da das Plangebiet direkt an den Marktplatz angrenzt und sich im zentralen Innenstadtbereich befindet, sind die privaten Grundstücksflächen außerhalb des Baufeldes, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, in Abstimmung mit der Stadt gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Da sich die Gestaltung in das umgebende Bild einfügen soll, wird die detaillierte Ausführung für Flächen außerhalb des Baufeldes, wie z.B. Wahl der Pflastersteine, im Durchführungsvertrag vereinbart.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Eine öffentliche Verkehrsfläche wird im Osten des Planbereichs festgesetzt. Diese befindet sich außerhalb des Bereichs für den VEP und wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Diese Fläche ist von der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücksneuordnung betroffen. Durch den Eigentumswechsel verändert sich die Nutzungsgrenze zwischen dem privaten Bauvorhaben und der öffentlichen Verkehrsfläche. Ziel ist es hier, die gemischt genutzten Verkehrsflächen des Neuen Marktes und der Hauptstraße zu arrondieren und weiter zu entwickeln. Hierzu wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Die Fläche soll insbesondere für Fußgänger bereitgestellt werden, um die Aufenthaltsqualität direkt am Neuen Markt zu erhöhen. Hierzu ist es erforderlich, Fahrverkehre aus dem Bereich möglichst herauszuhalten. So wird das Baugrundstück an der Ostseite und an der Westseite als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Grundstückszufahrt als „Bereich Ein- und Ausfahrt“ im südwestlichen Plangebiet an der Straße An der Steinert. Die Zufahrt wird in ihrer Breite auf das baulich erforderliche Maß beschränkt, um die Qualität des öffentlichen Raumes insbesondere für Fußgänger nicht zu beeinträchtigen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ortsnetzstation der Stadtwerke Hemer GmbH wird die Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Ein Kabelverteilerschrank befindet sich ebenfalls auf dieser Fläche, allerdings zur Hälfte auf dem privaten Grundstück. Die Festsetzung schließt diesen Kabelverteilerschrank ein. Da dieser zur Stromversorgung des Neubaus dienen wird, hat er grundsätzlich ein Bleiberecht.

5.6 Grünflächen

Der Bereich zwischen der Neubebauung und dem bestehenden Park im Norden sowie im Nordwesten des Geltungsbereichs wird als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ festgesetzt. Diese befindet sich außerhalb des Bereichs für den VEP und wird gemäß § 12 Abs. 4 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Fläche im Norden stellt den neuen Zugangsbereich zum Park vom Marktplatz ausgehend dar, im nordwestlichen Teil wird ein attraktiver Übergang zwischen der Stellplatzfläche des Gebäudes und dem Park sichergestellt. Teile dieser Grünfläche sind von der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücksneuordnung betroffen.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Dachform, Firstrichtung

Die festgesetzte Dachform „Walmdach“ sowie die Firstrichtungen berücksichtigen den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gebäudebestand. Ziel ist es, entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur von Stadtbücherei und „Türmchenvilla“ sowie entlang der Straßen „An der Steinert“ und „Hauptstraße“ eine möglichst einheitliche Ausrichtung der Hauptgebäude zu sichern.

Fassaden

Die Fassaden des Hauptgebäudes sind mit einer Oberfläche aus Putz und Klinker im Farbspektrum beige oder grau mit Orientierung an RAL Farben auszuführen. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Charakteristik der vorhandenen Gebäude im näheren Umfeld, insbesondere die Stadtbücherei und die an den Marktplatz angrenzenden Fassaden.

Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig, um eine Fassade entsprechend gestalterisch gliedern zu können. Balkone und deren Umwehungen gelten nicht als Fassadenanteile im Sinne dieser Festsetzung.

Dacheindeckung

Die gewählten Farbtöne orientieren sich an der im Bestand vorhandenen, historisch gewachsenen Dachlandschaft und sollen dazu beitragen, dass eine einheitliche Dachlandschaft im Planungsgebiet und in der Hemeraner Innenstadt gesichert wird. So sind als Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbgruppen Grautöne sowie Brauntöne nach dem RAL Classic Farbreister zulässig. Auf bis zu 20 % der Dachfläche sind andere Materialien und Farbtöne zulässig, damit in gewissem Maße architektonische Spielräume bestehen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu stören, sind glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel unzulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachgauben können von den genannten Materialien und Farben abweichen. Zudem sind auch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern sie in der Neigung der Dachfläche aufgelegt sind oder ebengleich zur Dachhaut installiert sind, grundsätzlich zulässig.

Einfriedung

Die Stellplatzflächen sind lichtundurchlässig einzufrieden. Dies dient einerseits dazu, die Stellplatzflächen vom Park abzugrenzen und somit abzuschirmen und ein attraktives Ortsbild durch eine ansprechende Parkgestaltung zu fördern. Zum anderen soll eine Blendwirkung durch den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzfläche in Richtung Parkanlage vermieden werden. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende gestalterische Umsetzungsdetails vereinbart.

Werbeanlagen

Um die städtebaulich verträgliche Anbringung von Werbeanlagen zu realisieren sind Regelungen erforderlich, um Trading-Down-Effekte und Störungen des Wohnens sowie anderer Nutzungen und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Aus dem Grund sind keine leuchtenden oder akustischen Werbeanlagen zulässig. Ebenso sind Werbeanlagen nur im Erdgeschossniveau zulässig und an jeweils einer Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von maximal zwei Quadratmetern. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass Werbeanlagen in diesem zentralen Bereich der Innenstadt weder das einzelne Gebäude noch das Straßenbild dominieren und keinen negativen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität haben.

6. Planungsrelevante Belange

6.1 Umweltbelange / Artenschutz / Eingriffsregelung

Wie erläutert (siehe Kapitel 1.3) wird beim Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser Bebauungsplan nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten, da diese Schutzgüter in die Abwägung eingehen.

Durch den Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Hemer wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (August 2020) durchgeführt, da trotz der geringen Vegetation ein Vorkommen geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Für den Untersuchungsraum Bebauungsplan Nr. 107 „An der Steinert“ wurde eine Abfrage im Umkreis von 300 m um die betroffene Fläche über FIS @LINFOS am 06.09.2020 getätigt. Die Abfrage ergab keinen Hinweis auf bekannte Vorkommen von planungsrelevanten Arten im genannten Untersuchungsbereich.

Um während der Bauphase Schäden an den, direkt an das Plangebiet angrenzenden, wertvollen Einzelbäumen (Esche, Rotbuche, Rot-Ahorn) auszuschließen (bspw. mechanische Schäden), sind besondere Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Anleitung zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen liefert u.a. DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“.

6.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der integrierten Lage und geringen Größe hat das Plangebiet bisher und auch nach Realisierung der Planung keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Der angrenzende Park und der Übergang zu dieser Erholungsfläche werden in das Vorhaben optimal eingebunden. Die Grundfunktion der Innenstadt soll gesichert und das Ortsbild in diesem zentralen Bereich der Innenstadt grundsätzlich erhalten werden.

Die vorgesehene Nutzung von Gastronomie im Erdgeschoss mit einem Außenbereich zum Marktplatz sowie zum Park ermöglicht einen fließenden Übergang vom privaten Grundstück hin zum öffentlichen Raum. Zusätzlich soll die Pflastergestaltung so realisiert werden, dass auch optisch der urbane Platz „Neuer Markt“ an das Gebäude heranreicht. Das leichte topographische Gefälle entlang der Hauptstraße wird durch Stufenanlagen auf dem städtischen Grundstück in die Außenanlagen eingebunden.

Positiv wirkt sich die im Vergleich zum ehemaligen Gebäude veränderte Lage des Baukörpers aus, der die Sicht auf die Stadtbücherei als stadtbildprägendes, denkmalgeschütztes Gebäude freigibt und die Platzsituation des Marktplatzes betont. Dadurch wird im unmittelbaren Umfeld eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen.

6.3 Verkehrliche Anbindung

Durch die zentrale Lage des Planbereichs in der Innenstadt, ist der Neubau sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Zentrale Omnibusbahnhof befindet sich in 400 Metern Fußweg entfernt.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Hauptstraße und die Straße An der Steinert erschlossen. Durch das Bauvorhaben wird kein deutlich höheres Verkehrsaufkommen im Bereich „An der Steinert“ erwartet. Für die Bewohner des Gebäudes stehen Stellplätze im hinteren Bereich des Grundstückes zur Verfügung. Für Besucher bestehen ausreichend Parkplätze im gesamten Innenstadtbereich. Der Zielverkehr wird über die Straße „An der Steinert“ fließen, da bereits derzeit durch die Einbahnstraßenregelung auf der Hauptstraße ein Durchgangsverkehr nur in Richtung Norden möglich ist.

6.4 Altlasten / Boden

Innerhalb des Plangebietes liegen laut Altlastenkataster des Märkischen Kreises keine Hinweise auf Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen vor. Bodenaushub ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, Bericht vom 16. Februar 2021, veranlasst. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die im Bereich der städtebaulichen Gesamtplanung herrschenden Bodenverhältnisse in Hinblick auf die bodenmechanischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zu erkunden, Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers zu geben sowie eine Bodenmischprobe chemisch zu analysieren. Hierzu wurden am 04.02.2021 insgesamt 6 Rammkernbohrung nach DIN ISO EN 22475-1 und 1 Rammsondierung (DPH) nach DIN ISO EN 22476-2 im Baufeld niedergebracht.

Es wurden einheitliche Bodenverhältnisse mit 5 Schichteinheiten angetroffen:

Schicht 1: Oberboden, weich ([OU], Bodenklasse 1, Homogenklasse O)

Schicht 2: Auffüllung, mitteldicht (A, Bodenklasse 5, Homogenklasse A)

Die Auffüllung besteht überwiegend aus Bauschutt, oberflächennah mit Anteilen von Schlacken.

Schicht 3: Lehm, weich-steif (UL, Bodenklasse 4, Homogenklasse UG)

Schicht 4: Kies/Steine, mitteldicht-dicht (GU, Bodenklasse 3/5, Homogenklasse UG)

Schicht 5: Ton-/Kalkstein, verwittert (Bodenklasse 6/7, Homogenklasse Z)

Grund-/Schichtenwasser wurde nicht angetroffen. Lediglich eine Bohrung zeigte zwischen 2,4 m und 2,7 m eine Vernässungszone. Die Durchlässigkeit des bindigen Schluff (UL) ist vorwiegend als gering durchlässig zu beurteilen. Diese Schichteinheit ist wasser- und bewegungsempfindlich. Als Grundwasserleiter fungiert der durchlässige bis stark durchlässige Kies (GU). Die chemische Analyse ergab eine Einbauklasse Z2

6.5 Denkmalschutz- und -pflege

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die städtebauliche Gestalt des Ortsbildes, hier insbesondere des zentralen Bereichs rund um die Stadtbücherei und das Rathaus, zu entwickeln. Die erwähnte Stadtbücherei ist als Baudenkmal Nr. 88 in die Denkmalliste der Stadt Hemer eingetragen, ebenso die benachbarte "Villa Prinz", Hauptstr. 209 (Baudenkmal Nr. 3), heute Standesamt. Zusammen mit dem zwischen und neben den Gebäuden gelegenen Park, der wie die Gebäude öffentlich zugänglich ist, erhält die gesamte Umgebung einen Denkmalwert, der über den Denkmalwert des bloßen Büchereigebäudes hinausgeht.

Laut § 9 Abs. 1 b) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) bedarf es der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer "in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird ..." Im vorliegenden Fall bestünde eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes etwa durch die Einschränkung der Sichtbeziehungen oder ein unverhältnismäßig hohes Maß der baulichen Nutzung der geplanten Nachbargebäude.

Da die Vorhabenplanung auf eine optimale städtebauliche Einbindung in die Umgebung abzielt und Sichtbeziehungen auf das Gebäude der Stadtbücherei sogar verbessert werden, ist von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes nicht auszugehen. Sollten im Rahmen der Errichtung von Bauvorhaben Bodendenkmäler gefunden werden, erfolgt die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde. Ein entsprechender denkmalrechtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Da es sich im Wesentlichen um ein Grundstück handelt, das zum 01.01.1996 bereits bebaut war, kann die Entwässerung sowohl des Schmutzwassers als auch des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanäle erfolgen (gemäß der Stichtagsregelung in § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG)). Die Regelungen des § 51a LWG NRW sind einzuhalten. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist vorgesehen, das auf der Stellplatzanlage anfallende Regenwasser weitestmöglich zu versickern bzw. nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser in die Oese eingeleitet werden.

6.7 Immissionsschutz

Durch die geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten. Dies wird durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen sichergestellt, in denen neben der Wohnnutzung ausschließlich Nutzungen zugelassen sind, die das Wohnen nicht stören. Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist zudem mit keinen erheblichen neuen Verkehrsbelastungen zu rechnen.

Die Abschirmung des Pkw-Scheinwerferlichtes gegenüber der Parkanlage mit seiner Aufenthaltsfunktion wird zudem durch die erforderliche Lichtundurchlässigkeit der Einfriedungen sichergestellt. Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzfläche sind auch aufgrund der offenen Gestaltung und geringen Größe der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Über die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz hinaus werden keine Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

6.9 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird tangiert von einem im Regionalplan festgesetztem Überschwemmungsbereich als Gebiet mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit von Hochwasserereignissen (HQ100, Jahrhunderthochwasser). Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Bereichs.

6.10 Soziale Belange

Es besteht nachweislich der Bedarf an kleineren Wohnungen in Hemer, insbesondere auch für ältere und mobilitäteingeschränkte Personen in zentraler Lage. Durch das geplante Servicewohnen wird ein Beitrag zur Entspannung dieses Wohnungsmarktsegmentes geleistet.

Ein Ergebnis der breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der IKEK-Erarbeitung in den Jahren 2016 und 2017 war zudem, dass den Bürgerinnen und Bürgern im Bereich der Innenstadt ein sozialer Treffpunkt fehlt. Durch die Vorhabenplanung, die eine optimale Einbettung von Gebäude und Außenanlagen in den vorhandenen Park und Marktplatz vorsieht, wird eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in diesem zentralen Bereich angestrebt. Verweilmöglichkeiten werden im öffentlichen Raum verbessert und mit der Gastronomie auch neue Einkehrmöglichkeiten und soziale Treffpunkte geschaffen. Davon profitiert insbesondere auch die angrenzende Stadtbücherei.

7. Hinweise

7.1. Gutachten

Durch den Vorhabenträger wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, Bericht vom 16. Februar 2021, veranlasst. Der Auftrag war es, Bodenverhältnisse in Hinblick auf die bodenmechanischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zu erkunden, Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers zu geben sowie eine Bodenmischprobe chemisch zu analysieren. Das Gutachten steht vollständig zur Einsicht sowohl online als auch bei der Stadt Hemer, Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Hademareplatz 44, Raum 702, bereit.

7.2. Bodendenkmäler und Bodenschutz

Der anfallende Bodenaushub ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. zu verwerten. Beim Antreffen von Verunreinigungen ist die Untere Boden-schutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen.

7.3. Durchführungsvertrag

Es wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag wird das Vorhaben näher bestimmt und die Verpflichtungen beider Vertragsparteien werden vereinbart. Abwägungsrelevante Inhalte des Durchführungsvertrages werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8. Planrealisierung

8.1 Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet insgesamt	Ca. 1.400 qm
- davon VEP	Ca. 1.200 qm
- überbaubare Grundstücksfläche	Ca. 420 qm
- öffentliche Grünfläche	Ca. 200 qm
- Versorgungsfläche	27 qm

8.2 Kosten

Kosten für die Stadt Hemer ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht. Es sind von der Planung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Stadt entstehen allein die Personal- und Sachkosten für das Bebauungsplanverfahren.

8.3 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind in Form von Grundstückstausch zwischen Vorhabenträger und Stadt erforderlich. Diese sollen bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen sein

Hemer, den 14.09.2021

Gez.
Sebastian Junklewitz
Fachbereichsleiter