

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 - Schieferstraße -

Der ungefähr 13 Hektar große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 - Schieferstraße - umfasst das bestehende Gewerbegebiet Schieferstraße. Dieses liegt östlich angrenzend an den Ortsteil Daberg und westlich des Rangierbahnhofes. Nördlich schließen sich Wohnbebauung, westlich Sportplätze und südlich landwirtschaftliche Flächen an. Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich der Straße Auf dem Daberg und jeweils nördlich der Rathenaustraße und Schieferstraße. Zudem wird eine Fläche südöstlich der Rathenaustraße durch den Bebauungsplan abgebildet.

Maßgeblicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlage. Dem Bebauungsplan Nr. 04.012 - Schieferstraße - liegt noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968 zugrunde, wonach in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht die heute üblichen strengen Ausschlusskriterien für großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten. Einzelhandelsbetriebe gelten als großflächig, sobald die Verkaufsfläche mehr als 800 m² oder die Geschossfläche mehr als 1.200 m² beträgt. Mit der Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung soll dem Ziel des städtischen Einzelhandels und Zentrenkonzeptes, großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, nachgekommen werden. Der Ansiedlungswunsch eines großflächigen Einzelhändlers innerhalb des Gewerbegebietes Schieferstraße gab zusätzlichen Anlass für die Änderung des Bebauungsplans. Die Zurückstellung eines Baugesuches sowie eine Veränderungssperre waren in diesem Zusammenhang parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung angewandte Sicherungsinstrumente.

Inhaltlich unterscheiden sich die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in Hinblick auf die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich. Da es sich bei dem Gewerbegebiet um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, war der Rahmen dieser möglichen Vorgaben bereits gesteckt. Die Abgrenzungen der Nutzungen nach öffentlicher Verkehrsfläche und Gewerbegebiet sowie die Grenzen der überbaubaren Flächen wurden unverändert übernommen. Abweichungen beziehen sich - neben der Umstellung der Rechtsgrundlagen - vor allem auf die heutzutage anzuwendenden immissionsschutzrechtlichen Belange.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 15.03.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 - Schieferstraße - beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 06.03.2018.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Prüfung der Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 - Schieferstraße - ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen. Da sich durch die geplante Änderung die bisherige Nutzung nicht ändern wird und weitere Eingriffe nicht vorbereitet werden, können (erhebliche) Auswirkungen auf Schutzgüter a priori ausgeschlossen werden. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung war in diesem Rahmen obsolet, da die Eingriffe des Ursprungsbebauungsplans bereits im Zuge dessen Aufstellung kompensiert und durch die Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes planerisch vorbereitet wurden.

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ist ein entsprechendes Fachgutachten erstellt worden. Verstöße gegen den § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes konnten hier für die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden. Für den Untersuchungsbereich konnte sich bei der Potentialanalyse zwar eine geringe Eignung als mögliches Habitat für planungsrelevante Arten feststellen lassen, die geplanten Änderungen betreffen allerdings nicht die bestehenden Nutzungen. Mögliche potentielle Vorkommen planungsrelevanter Arten oder theoretische Quartiersmöglichkeiten sind insofern nicht betroffen.

In Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm verbunden mit der Angabe von Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sowie dem vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm ist ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die hier untersuchten und bestimmten immissionsschutzrechtlichen Belange sind in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden. Hierbei handelt es sich einerseits um Lärmpegelbereiche zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Büros vor einwirkendem Verkehrslärm und andererseits um die nach Anwendung des Abstandserlasses NRW bestimmte Vorgabe zulässiger Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet nach ihren Emissionstätigkeiten zum Schutz umgebender Wohnnutzungen.

Nach Angaben des Katasters über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm befinden sich im Bebauungsplanbereich mehrere Altgewerbebetriebe, u.a. Maschinenfabriken, eine chemische Reinigung / Färberei sowie ehemalige Eigenverbraucher-Tankanlagen. Aus fachgutachterlicher Sicht liegt auf dem Flurstück 936 eine „Altlast / schädliche Bodenverunreinigung“ vor und ist somit dementsprechend als Altlast im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Rahmen von Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Untergrund sind vorab Detailuntersuchungen im Hinblick auf die zukünftige Nutzung in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Hamm erforderlich. Für 14 Altlastenverdachtsflächen sind die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten unter dem Gesichtspunkt, dass eine Nutzung der untersuchten Flächen durch ein Gewerbe und Wohnen vorgesehen ist, bewertet worden. Gemäß Baugesetzbuch ist sicherzustellen, dass für das Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Im Bereich versiegelter Flächen besteht kein Handlungsbedarf. Bautechnisch anfallender Bodenaushub oder Anschüttungsmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Zuge einer Luftbilddauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) im Plangebiet 26 vermutliche Blindgängereinschlagstellen festgestellt. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich der Blindgängerverdachtspunkte (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und anschließender Freigabe durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz - Feuerwehr - durchgeführt werden. Die Sondierung der Verdachtspunkte ist bei der Feuerwehr mit einer Vorlaufzeit von mehreren Monaten zu beantragen. Wegen zusätzlicher erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber noch zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächen-detektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.1. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (1) BauGB hat vom 15.04.2016 bis einschließlich 16.05.2016 stattgefunden. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise sind anschließend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Dazu wurden ein Hinweis zu Bergwerks- und Erlaubnisfeldern in die Begründung aufgenommen sowie ein Hinweis zu Bodeneingriffen bzw. Bodendenkmälern auf die Planzeichnung und in die Begründung eingetragen.

2.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 15.04.2016 bis einschließlich 29.04.2016 stattgefunden. Stellungnahmen sind in diesem Zeitraum nicht eingegangen.

2.3. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB ist im Zeitraum vom 04.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 durchgeführt worden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden Anregungen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, nicht geäußert.

2.4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind hierüber informiert worden. Stellungnahmen, die der Planung aus bauleitplanerischer Sicht entgegenstehen, sind in diesem Rahmen nicht geäußert worden.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 04.012 - Schieferstraße - ist bereits seit dem 07.02.1972 rechtskräftig. Ein Teilbereich südwestlich der Kreuzung Lohausenholzstraße und Rathenaustraße ist am 14.12.1972 aufgehoben und in den Bebauungsplan Nr. 04.013 - Oberonstraße - übernommen worden. Der circa 15 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.012 setzt östlich der Straße Auf dem Daberg sowie entlang der Schieferstraße und der Rathenaustraße ein Gewerbegebiet fest. Westlich der Straße Auf dem Felde ist ein allgemeines Wohngebiet und im südwestlichen Bereich der Rathenaustraße ein Mischgebiet ausgewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 umfasst den im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Schieferstraße, der Rathenaustraße und der Straße Auf dem Daberg.

Ursprünglich sollten nach dem Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung neben dem östlich der Straße Auf dem Daberg sowie entlang der Schieferstraße und der Rathenaustraße festgesetzten Gewerbegebiet auch das westlich der Straße Auf dem Felde ausgewiesene allgemeine Wohngebiet und das im südwestlichen Bereich der Rathenaustraße festgesetzte Mischgebiet überplant werden. Änderungsbedarf des Planungsrechtes bestand allerdings nur für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen und genutzten Bereich, die bereits vollständig entwickelt und bebauten Wohn- und Mischgebiete sollten somit im Weiteren nicht Gegenstand der Planungen sein. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 - Schieferstraße - ist demnach reduziert und in dieser Form ab der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in das folgende Verfahren gegeben worden.

Da es sich bei dem Gewerbegebiet Schieferstraße um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, war der Rahmen der möglichen Festsetzungen auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.012 bereits gesteckt. Die Abgrenzungen der Nutzungen nach öffentlicher Verkehrsfläche und Gewerbegebiet sowie die Grenzen der überbaubaren Flächen sind unverändert übernommen worden. Abweichungen beziehen sich neben der für die Bebauungsplanänderung ursächlichen Umstellung der Rechtsgrundlagen vor allem auf die heutzutage anzuwendenden immissionsschutzrechtlichen Belange. Inhaltlich unterscheiden sich die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in Hinblick auf die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung daher nicht wesentlich. Weitere Planungsmöglichkeiten bestanden in Hinblick auf das vorhandene Gewerbegebiet mit seinem Bestandsschutz und den beschriebenen stadtplanerischen Absichten nicht.

Hamm, den 09.03.2018

i.A.

gez.
Muhle
Ltd. std. Baudirektor