

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05.042 - Teutonenstraße - für den Bereich zwischen Hafestraße (einschl.), Radbodstraße (einschl.) bis in Höhe der nördlichen Einmündung der Westfalenschleife, südöstliche Grenzen der Flurstücke 698 und 840, Gemarkung Hamm, Flur 42, nördliche Grenze des Flurstücks 839, Gemarkung Hamm, Flur 42, Engernweg (einschl.), Teutonenstraße (einschl.) mit der Verlängerung entlang der Kleingärten um ca. 40 m, einer nach Norden verlaufenden und nach ca. 37 m nach Osten abknickenden Linie bis zur östlichen Grenze des Hoesch-Grundstückes und der östlichen Grenze des Hoesch-Grundstückes.

Planerfordernis

Der seit dem Jahre 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 05.003 - Hoesch -, der im wesentlichen Industriegebiet festsetzt, ist bereits zum größten Teil realisiert worden.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 15.03.1989 beschlossen, für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes den Bebauungsplan Nr. 05.042 aufzustellen.

Eine Notwendigkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt in der Gefahr der Ansiedlung städtebaulich nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Hamm auswirken können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05.003, der für diesen Bereich Industriegebiet festsetzt, beruhen noch auf der BauNVO vom 26.06.1962. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein in Industrie- und Gewerbegebieten uneingeschränkt zulässig.

Eine weitere Notwendigkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt darin, den zwischenzeitlich geänderten Belangen des Immissionsschutzes gerecht zu werden. Das im Bebauungsplan Nr. 05.003 festgesetzte Industriegebiet reicht südlich des Planbereiches nur 80 bis 110 m an das hier vorhandene allgemeine Wohngebiet und unmittelbar an die vorhandene Kleingartenanlage heran, ohne Festsetzungen für aktiven oder passiven Lärmschutz zu treffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch zur Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Planbereich notwendig. Die Teutonenstraße wird hier mit einer ausreichend großen Wendeanlage versehen. Die südlich der Teutonenstraße liegende freie Fläche soll als Abstandfläche zwischen dem Industriegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet freigehalten und entsprechend gestaltet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes überwiegend Industriegebiet und lediglich im südlichen Planbereich einen schmalen Grünstreifen sowie südlich der Teutonenstraße eine Grünfläche dar.

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planbereich ein max. 2-geschossiges Industriegebiet (gegliedert) mit angrenzendem Grünstreifen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie südlich der Teutonenstraße eine öffentliche Grünfläche - Grünanlage - fest.

A Industriegebiet (GI)

Planerisches Hauptziel ist es, diesen - durch Industrie und Gewerbe bereits vorgeprägten - Standort für eine gewerblich-produzierende Nutzung vorzuhalten. Die Vorteile dieses Standortes für derartige Nutzungen liegen u.a. in der verkehrlichen Anbindung (Bahnhofs- und Hafennähe).

Nach derzeitig geltendem Planungsrecht ist innerhalb des Planbereiches eine uneingeschränkte Industriegebietsnutzung mit den daraus resultierenden negativen Einwirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zulässig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05.042 wird diese weiterhin zulässige Industrienutzung durch die Gliederung des Gebietes nach dem jeweiligen Störungsgrad möglicher Betriebe eingeschränkt. Hierdurch wird eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität für die angrenzenden Bereiche erzielt und gleichzeitig die Sicherung und Entwicklung der bereits vorhandenen Betriebe gewährleistet.

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden in den Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise sind Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warenangebot zulässig. Darüber hinaus sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Betrieb an diesem Standort unter planerischen Gesichtspunkten als unschädlich angesehen wird.

Der weitgehende Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben verfolgt das städtebauliche Ziel, einerseits das Stadtzentrum sowie die Stadtteilzentren Bockum-Hövel und Herringen durch das Herauslösen von Sortimenten vor einer Schwächung ihrer Versorgungsfunktion zu bewahren, andererseits die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zu gefährden. Die städtebaulichen Auswirkungen insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplanes sind von der PROGNOSE AG 1986 in dem Gutachten "Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Hamm" untersucht worden. Die Gutachter vertreten in ihrer Untersuchung, die Auffassung, daß der Standort in bezug auf das Zentrenkonzept der Stadt als nicht-integriert anzusehen ist.

Außerdem ist der Standort fußläufig nur von einem relativ geringen Bevölkerungsteil zu erreichen, da der Erreichbarkeitsradius von 500 m (= ca. 8 - 10 Gehminuten) im wesentlichen Gewerbe- und Industrieflächen überlagert. Eine Verbesserung der Nahbereichsversorgung der Bevölkerung durch Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist daher nicht zu erkennen. Diese Auffassung vertreten auch die Gutachter der o.a. Untersuchung.

Weiterhin ist festzustellen, daß in den Nachmittagsstunden, wenn Berufs- und Einkaufsverkehr zusammenfallen, mit Verkehrsstörungen im Bereich der Radbodstraße zu rechnen ist. Ohne die Nähe von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben sind bereits heute in den Spitzenzeiten Rückstaus des Verkehrs im Bereich der Kreuzung Radbodstraße/Dortmunder Straße zu verzeichnen.

Obwohl aus den o.g. Gründen der Verkauf von Waren an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden soll, sollen ausnahmsweise Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben zulässig sein, wenn sie

- a) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und wenn
- b) deren Verkaufsbetriebe an diesem Standort unter planerischen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist.

Durch diese Ausnahmeregelung soll Handwerksbetrieben, deren betrieblicher Schwerpunkt eindeutig im Bereich "Produktion/Reparatur" liegt, die im Nebengeschäft aber auch einen Verkauf von Waren betreiben, die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden. Die Beurteilungskriterien, diesen Warenverkauf auf bestimmte Sortimente zu beschränken, sind nach folgenden planerischen Überlegungen getroffen worden:

Es dürfen keine Sortimente sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Zweck: Eine Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - in wohnungsnahen oder aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an peripheren, nicht-integrierten, Standorten gefährdet werden.

Die angebotenen Waren dürfen kein city- bzw. zentrentypisches Sortiment umfassen. Zweck: Es soll verhindert werden, daß die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, gefährdet wird. Mit dem Herauslösen von Sortimenten besteht außerdem die Gefahr der Verödung der Zentren, deren Fortschreiten man bisher durch den Bau von Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen entgegenzuwirken suchte. Das Abwandern von Sortimenten würde diese finanziell aufwendigen Maßnahmen nutzlos werden lassen.

B Immissionsschutz

Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen den emittierenden Anlagen und der südlich angrenzenden Kleingartenanlage sowie der Wohngebiete (WA) ist das Industriegebiet entsprechend der Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgte entsprechend der Abstandsliste in ungefähr 100 m- und 200 m-Abständen zur Wohnbebauung. Für die jeweiligen Gebiete sind die Anlagen der Abstandsklassen VIII bzw. VII und VIII und Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsgrad der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zulässig.

Anlagen der höheren Abstandsklassen sind unzulässig. Die für beide Bereiche in den textlichen Festsetzungen angeführten Ausnahmen (textl. Festsetzungen Nr. 1 und 2) beziehen sich auf geruchsintensive Betriebe. Die Nutzungsbeschränkungen gewährleisten, daß auf die südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und die Kleingartenanlage keine unerträglichen Störungen von dem Industriegebiet ausgehen und insgesamt die Bedürfnisse des Wohnens verbessert werden.

Die innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude eingerichtet oder an diese angebaut werden. Dadurch wird verhindert, daß bei einer Veräußerung des Betriebes oder von einzelnen Betriebsbereichen - z.B. durch Konkurs - diese Wohnungen oder Wohngebäude losgelöst von dem zugehörigen Betrieb den Eigentümer wechseln.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder die Art noch die Größenordnung der Betriebe, die sich in dem noch unbebauten Teil dieses Bereiches niederlassen werden, bekannt ist, setzt der Bebauungsplan eine großzügig bemessene überbaubare Fläche für den Planbereich fest. Da aus dem gleichen Grund auch keine offene oder geschlossene Bauweise festgelegt werden kann, setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest, die auch Gebäudelängen von über 50 m zuläßt.

C Begrünung und örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich südlich der Teutonenstraße, zwischen Engernweg und Radbodstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt. Dieser Bereich soll als Abstandsfläche (Pufferzone) zwischen dem Industriegebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet dienen und entsprechend gestaltet werden. Anlagen mit Erholungsfunktion für die Bevölkerung sind hier nicht vorgesehen.

Das innerhalb dieser Grünfläche vorhandene Gebäude, Engernweg Hs.-Nr. 28, genießt Bestandsschutz. Wertsteigernde Änderungen sind nur gemäß § 32 BauGB zulässig.

Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Im Planbereich soll eine gezielte Verbesserung des Umfeldes erfolgen. Verschiedene Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, wie die raumwirksame Grünabschirmung der Industriegebiete nach außen, eine Förderung der Durchgrünung nach innen sowie eine weitgehende Entsiegelung der Grundstücksflächen sollen sich entsprechend ergänzen.

Planungsziele sind die Aufwertung des Erscheinungsbildes unter Würdigung der benachbarten Wohngebiete und des Standortimages des Industriegebietes, die Verbesserung des Arbeitsumfeldes (Pausengrün) sowie der ökologischen Belange.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind aus städtebaulichen, gestalterischen, hygienischen und klimatischen Gründen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Um die Realisierung der Planungsziele sicherzustellen, werden gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW erlassen. Durch diese Vorschriften soll im einzelnen sichergestellt werden:

- Die Raumwirksamkeit des Grünstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. So sollen Grundstückseinfriedungen (soweit erforderlich) um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.
- Die Förderung der Durchgrünung. Pro 150 m² versiegelter Fläche ist ein Hochstammlaubbaum zu pflanzen. Die Standorte werden nicht vorgeschrieben, um die freie Grundstücksausnutzung nicht zu behindern.
- Die Verbesserung des Kleinklimas und der ökologischen Verhältnisse.
- Die stadtbildverträgliche Gestaltung der Stellplatzanlagen. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum (wie Linde, Ahorn o.ä.) mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

D Verkehrslärm

Das Plangebiet wird tangiert von der stark emittierenden Radbodstraße. Die hierzu durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat an der Grenze der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Radbodstraße einen Lärmpegel von 55 dB(A) (nachts) ergeben. Auf die festgesetzten überbaubaren Flächen wirkt somit kein für das Industriegebiet zusätzlich relevanter Verkehrslärm ein.

E Altlasten

Der Altlastenbericht der Stadt Hamm vom März 1987 trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die Auswertung topographischer Karten (von 1893 bis heute) und Luftbildern hat keine Hinweise auf Altlasten ergeben.

F Erschließung

Das Plangebiet wird von der Radbodstraße (Hauptverkehrsstraße), der Hafenstraße und der Teutonenstraße erschlossen. Zur Sicherung des fließenden Verkehrs ist entlang der Radbodstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

G Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage über die in den bestehenden Straßen bereits vorhandenen Abwasserleitungen zugeführt.

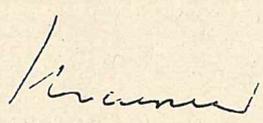
H Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

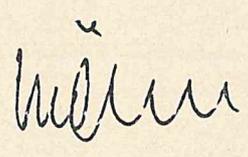
I Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 345.000,00 DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm, 14.07.1989



Dr. Kraemer
Stadtdirektor



Möller
Ltd. Städt. Baudirektor