Bebauungsplan Nr. 07.107 – Östlich Seeburger Straße –

Erläuterungsbericht zum Scoping-Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

0. Zusammenfassung

Mit Bekanntwerden der Insolvenz der an der Seeburger Straße ortsansässigen Fa. Leithäuser sowie der Aufgabe der Betriebsnutzungen der nördlich der Heessener Straße gelegenen ATU-Werkstatt und der IMO-Waschstraße ist es städtebaulich geboten, nachhaltige Nutzungsstrukturen auf den brachfallenden Betriebsgrundstücken zu entwickeln, die sich in die umliegenden Siedlungsstrukturen konfliktfrei einbinden lassen. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.012 - Münsterstraße - existiert örtlich aktuell teilflächig bereits Planungsrecht. Der Bebauungsplan erfasst jedoch nur einen Teilbereich des Betriebsgeländes der Fa. Leithäuser. Darüber hinaus liegen große Bereiche der bestehenden baulichen Anlagen des Luftsportvereins außerhalb des Festsetzungsgefüges des o.a. Bebauungsplanes. Der nun aufzustellende Bebauungsplan Nr. 07.107 soll sowohl eine nachhaltige Nutzung auf dem Betriebsgrundstück als auch die baulichen Strukturen des Luftsportclubs Hamm städtebaulich ordnen. Hierzu zählen auch die erstmalige Steuerung von Einzelhandelsnutzungen als auch von Vergnügungsstätten. Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden.

1. Bestand

Der ca. 6,88 ha große Planbereich liegt östlich „Seeburger Straße“ und „Lohweg“, südlich „Bramwiese“, westlich „An der Mattenbecke“ und nördlich des Start- und Landesbereiches des Flurplatzes HammLippewiesen. Er wird durch mischbauliche Nutzungsstrukturen nördlich der Heessener Straße (einschließlich der brachfallenden Betriebsgrundstücke der ATU-Autowerkstatt und der IMO-Waschstraße) im Norden, durch die gewerblich genutzten Flächen der ortsansässigen Fa. Leithäuser sowie durch das zumeist durch Flugzeughangars bebaute Gelände des Luftsportclubs Hamm geprägt. Ergänzt werden diese Strukturen durch unbebaute, teilweise gärtnerisch genutzte Grünflächen. Der Planbereich grenzt im Osten an die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Lippewiesen, im Süden an den Start- und Landebereich des Sonderlandeplatzes und im Westen an den (wohnbaulichen) Siedlungsbereich der Seeburger Straße an.

2. Planungsanlass und planungsrechtliche Bestandssituation

Die Betriebsaufgaben der Firmen Leithäuser, ATU und IMO erzeugen die Notwendigkeit, die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für mögliche Flächennachnutzungen zu prüfen. Ein Großteil des betroffenen Betriebsgeländes der Fa. Leithäuser liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.04.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.012 - Münsterstraße -. Dieser setzt für einen räumlichen Teilbereich der baulich genutzten Grundstücksflächen östlich der Seeburger Straße ein Gewerbegebiet mit einer maximal viergeschossigen, geschlossenen Bauweise fest. Die überbaubare Grunstücksfläche

umfasst den von der Fa. Leithäuser bebauten Teil des Betriebsgeländes. Weitere unbebaute Grundstücksbereiche des Betriebes liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Rechtsgrundlage des o.a. Bebauungsplanes von 1969 bildet die BauNVO von 1968. Hiernach sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (hierzu: Einzelhandelsnutzungen, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen), Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, 3 Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Das o.a. aufgeführten zulässige Nutzungsgefüge aus 1969 geht jedoch nicht mehr gleichmäßig konform mit der zwischenzeitlich stattgefundenen städtebaulichen Entwicklung im Siedlungsbereich an der Seeburger Straße bzw. am Luftsportclub Hamm. Im Quartier der Seeburger Straße selbst hat sich das Nutzungsverhältnis verstärkt in Richtung Wohnen verschoben. Bei den vorhandenen Betriebsstrukturen kann von einem spannungsfreien Nebeneinander von ortsansässigem Betrieb und der Wohnbauentwicklung ausgegangen werden. Zukünftige Nutzungen auf dem Betriebsgelände müssen sich in diesem spannungsfreien Nebeneinander einordnen. Der rechtskräftige Bebauungsplan bietet mit der Vorgabe einer nicht erheblichen Belästigung von Betrieben hierzu nur einen eingeschränkten Regelungsansatz. Ebenfalls eingeschränkt sind die Steuerungsmöglichkeiten von Einzelhandelsnutzungen. Die nach BauNVO von 1968 definierte Beschränkung unzulässiger Einzelhandelsnutzungen auf Einkaufszentren und Verbrauchermärkte mit der Ausrichtung einer übergemeindlichen Versorgung lässt letztlich die Möglichkeit der Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsnutzungen mit einem nah- und zentrenrelevanten Sortimentsangebot zu. Auch fehlt es dem o.a. Bebauungsplan an einer Steuerung von städtebaulich problembehafteten Vergnügungsstätten (insbesondere Wettvermittlungsstellen / Spielhallen). Zudem hat sich der Luftsportclub baulich ebenfalls fortentwickelt und mehrere Flugzeughangars nördlich seines Start- und Landebereiches bedarfsorientiert errichtet. Ein Großteil dieser baulichen Anlagen liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese Anlagen sollen nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Das gewerbliche Betriebsgrundstück „ATU/IMO“ nördlich der Heessener Straße wird - wie der gesamte umgebende Baublock - in Gänze vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.012 - Münsterstraße - erfasst. Der Bebauungsplan enthält hier im Wesentlichen folgende Festsetzungen: Art baulicher Nutzung: MI (Mischgebiet), zulässige Vollgeschossanzahl: II, teilweise auch III, offene Bauweise. Auch hier ist eine Aktualisierung des Planungsrechts z.B. zum Zwecke der Vergnügungsstättensteuerung oder auch zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen, die ggf. aus der Grundstücksnachnutzung der durch Betriebsaufgaben brachfallenden Grundstücksbereiche resultieren, erforderlich. Mit der Aufstellung diese Bebauungsplanes sollen die vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsdefizite des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes bereinigt und der planungsrechtliche Rahmen für eine zukünftig städtebaulich geordnete Entwicklung auf den betroffenen Grundstücksflächen östlich der Seeburger Straße sowie nördlich der Heessener Straße aktualisiert werden. Hierzu ist die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 07.107 - Östlich Seeburger Straße - mit einem erweiterten Geltungsbereich erforderlich, der auch die bislang nicht überplanten Teilbereiche des Betriebsgeländes der Fa. Leithäuser sowie die baulichen Anlagen des Luftsportclubs erfasst.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung nachhaltiger Nachnutzungen auf den Betriebsgrundstücken der „ATU/IMO“ und „Leithäuser“ unter Einbeziehung der aufstehenden Gebäude und Nutzungsanforderungen des Luftsportclubs in das Festsetzungsgefüge eines Bebauungsplanes sowie die Steuerung von Nutzungsarten (Einzelhandel u. Vergnügungsstätten incl. Wettvermittlungsstellen). Insgesamt sollen im Bebauungsplanverfahren u.a. auch die langfristigen Entwicklungsperspektiven für den Siedlungsraum (von der Fortführung gewerblicher Nutzungen bis zur Entwicklung von Wohnbebauung) unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Siedlungsbereiches diskutiert werden. Der Bebauungsplan wird letztlich darauf abzielen, die neuen Nutzungen im Hinblick auf die Vorgaben zu Art und Maß baulicher Nutzung sowie auch in Bezug auf gestalterische Aspekte städtebaulich sinnvoll und spannungsfrei in die Strukturen der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen einzufügen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen eine klimagerechte Quartiersentwicklung sicherstellen. Hierzu können insbesondere die Vorgaben für eine intensivere Begrünung beitragen. Ressourcenschonend wirkt sich bereits die Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Fläche aus. Weitere Steuerungsnotwendigkeiten werden im Verfahren im Lichte des gewünschten Nutzungsgefüges entwickelt

4. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes nördlich der Heessener Straße größtenteils als Mischgebiet und südlich der Heessener Straße als gewerbliche Baufläche dar. Kleinere, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.107 ebenfalls erfasste Randbereiche, liegen außerhalb dieser gewerblichen Bauflächen und sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein mischbaulich bzw. gewerblich geprägtes Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Sollten sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Änderungserfordernisse ergeben, so kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

5. Wahl des Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 07.107 - Östlich Seeburger Straße - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitung von 20.000 m² im Bebauungsplan festgesetzter Grundflächen ist gemäß § 13a (1) Ziffer 2 BauGB voraussichtlich die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Aufgrund des anthropogen stark überformten und zum Großteil bereits bebauten Siedlungsraums werden aufgrund des zukünftigen Festsetzungsgefüges keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit seitens der Gemeinde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Es ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 07.107 - Östlich Seeburger Straße - soll als Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung durchgeführt werden.