

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05.034 - Küferstraße -
für den Bereich zwischen

Nordseite der Lange Straße - Westseite der Schmiedestraße - Südseite der
Dortmunder Straße - Gemarkungsgrenze Hamm/Herringen (alte Stadtgrenze)

Planerfordernis

Für den Bereich zwischen Lange Straße, Kissinger Weg, Dortmunder Straße und einer Linie rd. 80 m östlich parallel zur Gemarkungsgrenze Hamm/Herringen (alte Stadtgrenze) besteht der seit dem Jahre 1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 05.013. Der Bebauungsplan, der im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt, ist bereits zum großen Teil realisiert worden.

Der Rat der Stadt Hamm hat am 29.08.1984 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 05.013 zu ändern und für einen nach Westen erweiterten Bereich den Bebauungsplan Nr. 05.034 aufzustellen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen ist erforderlich, um die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche planungsrechtlich zu sichern und in dieser Fläche aktiven Lärmschutz festzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch zur Neuregelung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Die Spenglerstraße wird nach Westen um rd. 160 m über die Schmiedestraße hinaus verlängert (Küferstraße). Sie teilt sich hier in einen rd. 220 m langen nördlichen Ast und einen rd. 190 m langen südlichen Ast. Die Küferstraßedient lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. An den jeweiligen Enden der Straßen sind ausreichend große Wendeanlagen vorgesehen. Die im südlichen Teil des Bebauungsplanes in südwestlicher Richtung festgesetzte geplante Straße zwischen der Schmiedestraße und der Dortmunder Straße wird ersatzlos aufgehoben.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden außerdem die unterschiedlichen Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 05.013 (GI-Gebiet) und des Flächennutzungsplanes einschließlich der 66. Änderung (GE-/SO-Gebiete) aufgehoben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungsschwerpunkten Hamm-Mitte und Hamm-Herringen und ist der durch die Dortmunder Straße und die Gemarkungsgrenze Hamm-Herringen (alte Stadtgrenze) begrenzte südwestliche Ausläufer des langgestreckten Gewerbe-/Industriegebietes westlich der Verkehrsanlagen der Deutschen Bundesbahn und südlich des Datteln-Hamm-Kanals. Im Westen grenzt die Siedlung "Isenbecker Hof" an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist im Abstand von rd. 80 m östlich parallel zur Gemarkungsgrenze Hamm-Herringen (alte Stadtgrenze) eine Grünfläche dargestellt.

Weiter östlich anschließend stellt der Flächennutzungsplan eine rd. 200 m breite Fläche als GE-Gebiet und die dann bis zur Schmiedestraße verbleibende Fläche (rd. 80 m) als GI-Gebiet dar.

Am 11.02.1987 hat der Rat der Stadt Hamm die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Danach wird das GI-Gebiet westlich der Schmiedestraße entsprechend der tatsächlichen Nutzung in GE-Gebiet geändert. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet auch die Änderung der Art der Nutzung für das Grundstück Dortmunder Straße Hs.Nr. 110

...

(früher Sanitärgrößhandlung) in SO-Gebiet - Fachmärkte - .

Die 66. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. er entspricht den künftigen Darstellungen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Ausgehend von der gewachsenen Nutzungsstruktur soll die vorhandene gewerbliche Nutzung beibehalten und planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt daher für die Bauflächen eine max. 2-geschossige geschlossene Bauweise fest.

A Gewerbegebiet (GE)

Zur Regelung der baulichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05.013 gelten u.a. noch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968, die jedoch keine Sicherheit bieten, die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben auszuschließen.

Durch die Errichtung derartiger Bauvorhaben würden in der Stadt Hamm, insbesondere im Stadtteil Hamm-Herringen, weitere eigenständige, in die vorhandene Angebotsstruktur nicht integrierbare Groß-Märkte entstehen, die PKW-Kundenverkehr von Hauptverbindungsstraßen auf ein nicht aufnahmefähiges örtliches Straßennetz ziehen.

Darüber hinaus ist zu befürchten, daß derartige Neubaumaßnahmen auch negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteilzentrum Hamm-Herringen und in den anderen Zentren von Hamm sowie der umliegenden Gemeinden nach sich ziehen. Eine Konzentration von Versorgungsfunktionen außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsschwerpunkte stellt außerdem einen Verstoß gegen die zentralörtliche Gliederung und die in diesem Rahmen zu sichernde Versorgung der Bevölkerung dar (§ 24 (5) des Landesentwicklungsprogrammes des Landes NW vom 19.03.1974 (LEPro 1974)). Zu der Einschätzung, daß ein Angebot zentrentypischer Sortimente sich nicht mit dem Zentrenkonzept der Stadt Hamm verträgt, kommt auch das Gutachten der Prognos AG vom Dezember 1986.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, auf den gewerblichen Bauflächen die Errichtung von nicht integrierten Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und großflächigen Handelsbetrieben auszuschließen. Zur Regelung der baulichen Nutzung gelten künftig die Bestimmungen der BauNVO 1977.

Gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO werden in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise sind Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warenangebot unter Berücksichtigung des Bestandes und der Art des Betriebes 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. Die weiteren Kriterien sind aus 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.

Die vorhandenen Betriebe und Anlagen sowie die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe genießen, soweit sie den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, Bestandsschutz. Eine Erweiterung ist nur dann und insoweit zulässig, wie diese erforderlich ist, um die Fortführung des Betriebes zu sichern.

Auf dem Grundstück Dortmunder Straße Hs. Nr. 106 wird eine im Sinne des Bundesimmissionsschutzes genehmigungspflichtige Anlage - Kornrocknungsanlage - betrieben. Obwohl Anlagen dieser Art grundsätzlich nur in einem GI-Gebiet zulässig sind, wird sie gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen.

B Sondergebiet (SO)

Der Bereich, der bisher durch einen Sanitärgroßhandel genutzt wurde und im Flächennutzungsplan als SO-Gebiet dargestellt werden soll, wird als SO-Gebiet gemäß § 11 (sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächigen Einzelhandel' festgesetzt. Durch die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen wird sichergestellt, daß sich keine nachteiligen Folgen auf die benachbarte Stadtteilzentren, insbesondere Hamm-Herringen und Hamm-Mitte ergeben. Die Sortimentsbeschränkungen sind als Auszug aus "Systematik der Wirtschaftszweige" herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 1979, dieser Begründung beigelegt. Die zulässigen Sortimente sind nach der 1986 von der Prognos AG, Basel, erstellten Untersuchung "Zur Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Hamm" unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen. Sie wurden nach den gleichen Kriterien ausgewählt, wie dies bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten erfolgte.

Aufgrund der Probleme, die Diskotheken an anderen Standorten aufgeworfen haben z.B. ungünstige Verkehrsanbindung, fehlende Stellplätze in unmittelbarer Nähe, Beeinträchtigung von Wohngebieten, ist das festgesetzte SO-Gebiet für den Betrieb einer Diskothek besonders geeignet.

Die Zufahrt zum SO-Gebiet von der Dortmunder Straße kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle erfolgen. Die Ausfahrt kann nur über die Küferstraße/Schmiedestraße zur Dortmunder Straße erfolgen.

C Immissionsschutz

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.034 liegt die Siedlung "Isenbecker Hof" und nördlich die Produktionshallen des Röhrenwerkes der Hoesch AG.

Da beide Nutzungen, nämlich Wohngebiet und Industriegebiet, nebeneinander bestehen bleiben sollen, sind die Emissionen des Industriegebietes durch geeignete Vorkehrungen vom Wohngebiet fernzuhalten. Bei der Bestimmung dessen, was dem lärmvorbelasteten Wohngebiet an Lärmbelästigung zugemutet werden kann, ist - als Ausfluß des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme - von einem Nachtwert von 45 dB(A) auszugehen. Der Tagwert ist mit 55 dB(A) anzusetzen.

Die Werte von 55/45 dB(A) sind als "Summenpegel" aller von dem Hoesch Werk ausgehenden und auf den jeweiligen Bezugspunkt einwirkenden Geräusche anzunehmen. Bezugspunkte sind die Fenster der Aufenthaltsräume der obersten Stockwerke.

Da die Geräuschemissionen des Hoesch Werkes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.034 auf die Wohnsiedlung "Isenbecker Hof" einwirken, muß der Bebauungsplan entsprechend Lärmschutzmaßnahmen enthalten.

Im Rahmen der Sanierung der Siedlung "Isenbecker Hof" ist über Geräuschemissionen und -immissionen im Bereich der Siedlung von der Westfälischen Berggewerkschaftskasse Bochum am 03.10.1979 ein Gutachten erstellt worden; für den vorliegenden Bebauungsplan ein Zusatzgutachten mit Datum vom 26.07.1985. Dabei sind die von dem Industriegebiet westlich der Schmiedestraße ausgehenden Geräusche vernachlässigt worden, da keine signifikanten Geräuschemissionen durch bereits ansässige Firmen im Bereich der Siedlung "Isenbecker Hof" nachgewiesen werden konnten.

Nach dem Gutachten vom 26.07.1985 ergibt sich für den Ostrand der Siedlung ein Wirkpegel von 55 dB(A) und ein Beurteilungspegel (das ist im vorliegenden Fall der um 3 dB verminderte Wirkpegel) von 52 dB(A). Diese Werte beinhalten bereits die geplante zweite Produktionshalle der Hoesch Werke. Die zu berücksichtigten Geräusche liegen tagsüber unter dem einzuhaltenden Immissionsrichtwert. In der Nacht wird er um 7 dB(A) überschritten. Zur Sicherung der Nachtruhe in der Siedlung ist daher aktiver Lärmschutz (Wall) notwendig.

Im Bereich nördlich der Lange Straße wird z.Z. ein 12,0 m hoher Lärmschutzwall als Inertstoffdeponie angelegt. Das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen. Südlich der Lange Straße setzt sich dieser Lärmschutzwall in einer Länge von 320 m und einer Höhe von 6,5 m fort.

Nach Errichtung des Walles wird, bedingt durch die Unterbrechung des Walles durch die Lange Straße, ein Lärmpegel von 48 dB(A) prognostiziert. Der Richtwert von 45 dB(A) kann durch die Schallbeugung seitlich um die Schirmkante (Lärmschutzwall) in diesem Bereich nicht eingehalten werden. Durch zusätzliche Wandscheiben, welche die Breite des Walldurchstichs vermindert, wird diese Schallbeugung reduziert. Die zu erwartenden Pegelwerte lassen sich nur abschätzen. Es kann jedoch eine zusätzliche Minderung von 2 bis 3 dB(A) angenommen werden, so daß sich Pegelwerte von 45 bis 46 dB(A) in der Siedlung "Isenbecker Hof" im Bereich der Öffnung des Lärmschutzwalles ergeben.

Für den nördliche der Lange Straße liegenden Bereich besteht der rechts - verbindliche Bebauungsplan Nr. 05.003. Es ist beabsichtigt, den Plan zu ändern.

Im Rahmen dieser Änderung soll die zusätzliche Wandscheibe, wie im vorliegenden Bebauungsplan bereits dargestellt, als Lärmschutzwand festgesetzt werden.

Im weiteren Verlauf bis zur Dortmunder Straße ist kein Lärmschutz mehr erforderlich, weil die Geräuschemissionen des Hoesch Werkes nicht mehr auf die Siedlung "Isenbecker Hof" einwirken. Da auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die Weiterführung des Lärmschutzwalles bis an die Dortmunder Straße nicht wünschenswert ist, kann der südwestliche Bereich des östlich angrenzenden GE-Gebietes nur als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hier sind dann Betriebe der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Durch die Festsetzung von Ausnahmen in den Abstandsklassen sind die geruchsintensiven Anlagen ausgeschlossen.

Die Nutzungsbeschränkungen gewährleisten, daß auf die Siedlung "Isenbecker Hof" keine unerträglichen Störungen von dem Gewerbegebiet (GE) ausgehen und insgesamt die Bedürfnisse des Wohnens erfüllt sind.

Für die im SO-Gebiet zulässige Discothek darf zur Sicherung der Wohnruhe in den benachbarten Wohngebäuden die Lärmimmission den Wert von 60 / 45 dB(A) tag/nacht nicht überschreiten. Die Einhaltung dieses Wertes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Plangebiet wird tangiert von der stark emittierenden Verkehrsstraße Dortmunder Straße (L 763).

Die schalltechnische Berechnung für die an die Dortmunder Straße angrenzenden Grundstücke ergab aufgrund der Prognosebelastung für das Jahr 1995 einen Emissionspegel von 65,5/57,9 dB(A) tag/nacht. Der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 (1987) für GE-Gebiete von 65/55 dB(A) tag/nacht wird damit um 0,5/2,9 dB(A) tag/nacht überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Entsprechend der geringen Überschreitung des Planungsrichtpegels sind in dem so gekennzeichneten Bereich Lärmschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume erforderlich. Bei der Errichtung von zulässigen Wohnungen sind die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Räume auf der dem Verkehrslärm entgegengesetzten Seite anzulegen oder mit Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse I der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" zu versehen.

D Grünflächen

Der als Inertstoffdeponie anzulegende Lärmschutzwall wird begrünt und in die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - einbezogen. Die Grünfläche bildet einen Bestandteil des im Flächennutzungsplan von Süden nach Norden durchlaufenden Grünzuges.

Sind im Bebauungsplan (öffentliche) Grünflächen festgesetzt, so ist der Eigentümer, soweit ihm dadurch Vermögensnachteile entstehen, gemäß § 40 BauGB zu entschädigen. Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen durch die Stadt verlangen, wenn ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten bzw. die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben wird oder wesentlich herabgesetzt wird.

E Bebauungsplan- und Begrünungsmaßnahmen

Im Planbereich soll eine gezielte Gewerbeumfeldverbesserung erfolgen. Verschiedene Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, wie die raumwirksame Grünabschirmung der Gewerbegebiete 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 Gewerbegebietes, die Verbesserung des Arbeitsumfeldes (Pausengrün) sowie der ökologischen Zusammenhänge.

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 Raumwirksamkeit dieses Grünstreifens zu unterstützen, sollen Grundstückseinfriedungen (soweit erforderlich) um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

Zur Förderung der Durchgrünung ist in den GE-/GE.1,- und SO-Gebieten pro 150 qm versiegelter Fläche ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen.

Die Standorte werden nicht vorgeschrieben, um die freie Grundstücksausnutzung nicht zu behindern.

Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten damit das Kleinklima zu verbessern, sind ungenutzte Betriebsflächen mit kulturfähigem Boden einzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

Um die z.T. großflächigen Stellplatzanlagen sofort stadtbildverträglicher zu gestalten, ist pro 6 Stellplätze ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 15 cm zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Dortmunder Straße (L 736) und der Lange Straße erschlossen. Die innere Erschließung ist bereits vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage über vorhandene Abwasserleitungen zugeführt. Einzelheiten werden mit dem Lippeverband abgestimmt. Vorhandene Versorgungsleitungen werden mit ihrem Schutzstreifen durch Leitungsrechte gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen

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

Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschläglich mit 1,5 Mio. DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BBauG und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Hamm, 15. Februar 1988



Schmidt-Gothar
Stadtbaurat



Möller
Städt. Baudirektor