

Begründung zur

5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.035 - Hülskamp -

für den in der Gemarkung Heessen, Flur 20 liegenden Bereich zwischen der Nordostgrenze der Flurstücke 804 und 734, nach ca. 15 m entlang der Nordostgrenze des Flurstückes 734 nach Südwesten abknickend und in einem Abstand von 15 m parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 804 (Palzstraße) dem Verlauf des Flurstückes 804 folgend, im Abstand von 15 m dem Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 801 (Vogtskamp) bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 762 (Ahlemer Straße - L 811), nach Süden abknickend entlang der Ostgrenze der Flurstücke 794, 795, 801 und 672, nach ca. 3 m entlang der Ostgrenze des Flurstückes 546 nach Westen abknickend in einem Abstand von 15 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 801, dem Verlauf der Grundstücksgrenze im Abstand von 15 m nach Süden folgen (Vogtskamp), auf der Höhe des Flurstückes 513 nach Osten abknickend und im gleichbleibenden Abstand von 15 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 802 (Hülskamp) bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 762, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 812, 678, 679, 802, 686 und 714, nach ca. 2 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 67 nach Westen abknickend in einem Abstand von 15 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 801, dem Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 802 im Abstand von 15 m nach Westen folgend, bis zur Südgrenze des Flurstückes 523, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze der Flurstücke 523, 327, 314 und 802, der Südwestgrenze der Flurstücke 802 und 818, nach ca. 20 m nach Nordosten abknickend, in einem Abstand von 15 m parallel zur Nordgrenze des Flurstückes 802, nach ca. 154 m nach Nordwesten abknickend, in einem Abstand von ca. 4,5 m parallel zu den südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 816, 815 und 583 bis auf die Südostgrenze des Flurstückes 623, nach Nordosten abknickend, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 623, in gerader Verlängerung bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 626, entlang den Südostgrenzen der Flurstücke 626, 811 und 809, in gerader Verlängerung bis auf den südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2, entlang der Südostgrenze des Flurstückes 2, nach Südosten abknickend entlang der Nordostgrenze des Flurstückes 3.

Änderungserfordernis

Das an den Straße Hülskamp, Vogtskamp und Palzstraße liegende Gewerbegebiet wird durch den Geltungsbereich des seit dem 28.08.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.035 städtebaulich geordnet und seine Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan setzt u.a. auch eine der inneren Erschließung des Gewerbegebietes dienende Trassenführung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest.

Der endgültige Ausbau der Verkehrsflächen wurde erst 1992 geplant und in 1998 teilweise fertiggestellt. Aufgrund dieser zeitversetzten Umsetzung der endgültigen Herstellung der Erschließungsfläche hat sich die örtliche Trassenführung gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen im o.a. Bebauungsplan in Teilbereichen verändert, da sich der Ausbauplan nicht zuletzt an die zwischenzeitlich stattgefundene gewerbliche Entwicklung und die geänderten technischen Anforderungen angepasst hat.

Der aktuelle Ausbauzustand der betroffenen Verkehrsflächen der Straßen Hülskamp, Vogtskamp und Palzstraße soll nun im Zuge dieses Änderungsverfahrens auch planungsrechtlich übernommen und die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend angepasst werden.

Inhalt der geplanten Änderung

Im einzelnen sind folgende Straßenabschnitte planungsrechtlich dem örtlichen Zustand anzupassen.

1. Im Eingangsbereich der Ahlemer Straße / Hülskamp ist der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten einer einladenden, großzügig gestalteten und begrünten Eingangssituation zum Gewerbegebiet im Bereich der städtischen Grundstücksflächen aufgeweitet worden und ragt dadurch teilweise in die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinein.

Der Bebauungsplan wird durch entsprechende Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Aufweitung des Querschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche dem vorhandenen Ausbauzustand angepasst.

2. Im weiteren Verlauf des Hülskamps wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Herstellung einer Stichstraße für die Erschließung von Gewerbebetrieben notwendig, die sich im hinteren Bereich des südlich des Hülskamps liegenden Gewerbegrundstückes angesiedelt haben. Diese Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die hiervon betroffene überbaubare Grundstücksfläche wird in gleichem Maß zurückgenommen.
3. Weiter westlich im Hülskamp sieht der rechtskräftige Bebauungsplan von 1968 eine Verkehrsverbindung zur südlich des Gewerbegebietes verlaufenden Hülsestraße vor. Die Umsetzung dieser Verbindungsstraße ist im vorliegenden Ausbauplan nicht weiter verfolgt worden. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.035 liegende Abschnitt dieser Verkehrsverbindung ist für den Ausbau einer verkehrsbegleitenden Grünfläche vorgesehen. Die im aktuellen Straßenausbauplan ausgewiesene Grünnutzung soll auch in den Bebauungsplan übernommen und für eine spätere Umsetzung planungsrechtlich gesichert werden.
4. Westlich dieser verkehrsbegleitenden Grünfläche wurde eine Umspannstation errichtet. Zwar ist diese Station im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits gekennzeichnet und durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch planungsrechtlich gesichert, jedoch ragt der tatsächliche Standort der Umspannstation aus der hierfür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hinaus. Zur besseren Einbindung dieser Nutzung in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes wird die ursprüngliche Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) umgewandelt. Die verbleibende überbaubare Grundstücksfläche wird auf dem benachbarten Grundstück bis auf 3,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Neben diesen wesentlichen, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichenden Punkten des umgesetzten bzw. geplanten Straßenausbaus, wird an verschiedenen Stellen im Gewerbegebiet die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche durch die durchgeführte Ausbauplanung entweder leicht über- oder unterschritten. Diese Abweichungen sind jedoch nicht so gravierend, dass sie die anderen Nutzungsfestsetzungen (z.B. die überbaubaren Grundstücksflächen) berühren.

Jedoch soll der aktuelle Ausbauzustand bzw. die aktuelle Ausbauplanung für den noch durchzuführenden Teilausbau der im Gewerbegebiet liegenden Erschließungsflächen parzellenscharf als Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hierfür wird eine Anpassung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen an den betroffenen Unter- bzw. Überschreitungspunkten vorgenommen, in dem der gesamte aktuelle Ausbauplan "Hülskamp / Vogtskamp u. Palzstraße" von 1992 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und seine Regelquerschnitte nachrichtlich dargestellt werden

Im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 07.035 - Hülskamp - wurde von Seiten des Regierungspräsidenten Münster mit Schreiben vom 20. Juni 1968 eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes von der Genehmigung ausgeschlossen.

Der Ausschluss betraf eine nördlich des Einmündungsbereiches der Straße Hülskamp an die Ahlener Straße gelegene Fläche, in der eine Ein- und Ausfahrt für die an dieser Stelle bestehende Tankstelle vorhanden war.

Zur Begründung des Ausschlusses von der Genehmigung wurde vorgetragen, dass hier die Anbindung der Tankstelle an die öffentliche Verkehrsfläche der Ahlener Straße nicht verkehrsgerecht festgesetzt wurde und den im Vorfeld vorgetragenen Anregungen des Landesstraßenbauamtes Münster zu folgen sei. Im Rahmen der formalen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte das Landesstraßenbauamt Münster in diesem

Zusammenhang aus verkehrstechnischen und Verkehrssicherungsgründen, die Verlegung der betroffenen Ein- und Ausfahrt der Tankstelle in den Straßenbereich der Straße Hülskamp mit einem Abstand von 15,0 m zur Ahlener Straße gefordert. Für die Freihaltung der Sicht sollte zudem nördlich der Einmündung ein Sichtdreieck von 25/40 m festgesetzt werden. Das Sichtdreieck sollte von Bebauung und Aufwuchs über 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

Nach Auffassung des Regierungspräsidenten Münster konnte durch ein Ergänzungsverfahren nach § 13 BBauG (vereinfachtes Verfahren) den o.a. Vorgaben Rechnung getragen und somit auch für die vom Ausschluss betroffene Fläche Planungsrecht geschaffen werden.

Dieses Ergänzungsverfahren ist jedoch nicht mehr durchgeführt worden.

Die o.a. Situation der Tankstellenzufahrt besteht nunmehr seit über 30 Jahren konfliktfrei.

Lt. Verkehrs-Unfallstatistik ereigneten sich in der Zeit vom 10.09.1996 bis 11.05.1999 im Einmündungsbereich Ahlener Straße / Hülskamp insgesamt 7 Verkehrsunfälle, wobei diese Unfälle überwiegend in der Straße Hülskamp stattfanden und nicht auf die Tankstellenzufahrten zurückzuführen waren. Bei einer Verlegung der südlichen Zufahrt der Tankstelle an die Straße Hülskamp, wie 1967 gefordert, ist sogar anzunehmen, dass dort die Unfallhäufigkeit steigt.

Die 1967 geäußerte Problematik kann demnach aus heutiger Sicht nicht nachvollzogen werden, so dass die Notwendigkeit zur Verlagerung der Tankstellenzufahrt nicht vorliegt.

Im Zusammenhang mit der Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem tatsächlichen bzw. weiterhin geplanten Ausbau der inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes am Hülskamp soll die bisher aus der planungsrechtlichen Sicherung herausgefallene Grundstücksfläche wieder in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 07.035 integriert werden. Hierfür werden die ursprünglichen Festsetzungen sowie die zwischenzeitlich rechtskräftigen planungsrechtlichen Änderungen im umliegenden Bereich der betroffenen Fläche weitergeführt bzw. der südlich der Tankstelle durchgeführte Ausbau der Verkehrsfläche Hülskamp in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Die zwischen Vogtskamp und Eisenbahntrasse liegenden Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zum größten Teil als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Für die Ausnutzbarkeit der industriellen Nutzung greift der Bebauungsplan auf das Instrument der Festsetzung einer Baumassenzahl zurück. Gem. § 21 (1) BauNVO gibt die Baumassenzahl an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.035 ist die Nutzung der Baumassenzahl mit 0,9 eingetragen. Die Anwendung einer Baumassenzahl von 0,9 (0,9m³ auf 1m²) würde jedoch eine bauliche Nutzung der Grundstücksflächen im GI-Gebiet unmöglich machen.

Der offensichtliche Schreibfehler soll im Rahmen dieser geplanten Änderung behoben und die Baumassenzahl auf die städtebaulich tatsächlich angestrebte Ausnutzung von 9,0m³ korrigiert werden.

Überprüfung weiterer Rechtsvorschriften

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist ein Ausgleich für ökologische Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein ökologischer Ausgleich ist bei Änderungen von bestehenden Baurechten nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Nutzungsrechte entstehen. Insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.

Alle anderen Festsetzungen bleiben von dieser 5. (vereinfachten) Änderung unberührt.

Hamm, 20.08.2001

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Muhle
Dipl.-Ing.