Begründung zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.062

Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 07.062 „Am Schlachthof" ist am 30. April 1990 als Satzung beschlossen worden und seit dem 05. Mai 1990 rechtskräftig. Er umfasst den Bereich zwischen der Münsterstraße (östliche Grenze), entlang der südlichen Grenze der Sportplätze, entlang des Bahndamms (westliche Grenze) und nördlich des Nordenstiftsweges. Das Gebiet ist auch unter der Bezeichnung Technologiepark geläufig, in welchem sich u.a. das Technologie- und Gründerzentrum HAMTEC befindet. Der Bebauungsplan 07.062 soll in der Gemarkung Hamm, Flur 6 in Teilbereichen der Flurstücke 134, 206 und 285 einem vereinfachten Änderungsverfahren unterworfen werden.

Das Bebauungsplangebiet hat sich mit der Gründung des Technologie- und Gründerzentrums HAMTEC stetig und schrittweise zu einem bedeutenden gewerblichen Standort innerhalb der Stadt Hamm entwickelt, der insbesondere den Anforderungen junger, im Wachstum befindlicher Firmen entspricht. Die weiterhin anhaltende Nachfrage nach modernen Büro- und Dienstleistungsflächen führte zuletzt 1994 zu einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.
Die Gesellschaft für Immobilien und Vermögensverwaltung mbH (GIV) beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 07.062 auf einer Fläche von rund 4710 m² ein Büro- und Geschäftsgebäude nebst einer Garagenhalle zu errichten. Für die betroffene Grundstücksfläche sieht der rechtskräftige Bebauungsplan noch den Bau einer Erschließungsstraße („Planstraße C") vor, die bis jetzt jedoch noch nicht realisiert wurde. Da das Gewerbegrundstück jedoch problemlos an die Lilienthalstraße angebunden werden kann, ist die festgesetzte Erschließung des Grundstücks nicht mehr erforderlich.

Nach aktuellem Planungsstand stellt die ursprünglich vorgesehene „Planstraße C" eine Übererschließung dar, die einer optimalen Grundstücksausnutzung entgegen steht. Um den geänderten städtebaulichen Anforderungen und Vorstellungen Rechnung tragen zu können, ist der Bebauungsplan Nr. 07.062 „Am Schlachthof" einer (vereinfachten) Änderung zu unterziehen. Die Änderung kann gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in vereinfachter Form durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Rechtskräftige Festsetzung

In seiner derzeitig rechtskräftigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 07.062 für den von der Änderung betroffenen Bereich als zulässige Art baulicher Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (1977) fest. Solche Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, bezeichnet als GE1 „Gebiet, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6; maximal mit zwei Vollgeschossen und in abweichender Bauweise nutzbar. Im von der Änderung betroffenen Bereich sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VIII der Abstandsliste 1982 mit Ausnahme der Nummern 148, 153, 177, 178 sowie Betriebe und Anlagen bis zu einem ähnlichen Emissionsgrad zulässig; ausnahmsweise zulässig sind bestimmte Betriebe und Anlagen der Nummern 73,75-77,80-82,86,88- 90,92,94,95,97, 112, 114, 116- 118, 128- 133 und 135.

Der Bebauungsplan 07.062 setzt des weiteren für den von der Änderung betroffenen Bereich eine ca. 70 Meter lange, als „Planstraße C" bezeichnete Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, die von der Philipp-Reis-Straße (ehemals: „Am Schlachthof') aus nach Nordwesten verläuft und die überbaubare Grundstücksfläche des GE_1 - Gebietes in zwei Baufelder aufteilt.

Inhalt der Änderung

Im Zuge der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.062 - Am Schlachthof - wird die „Planstraße C" als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgehoben und der überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen. Die die „Planstraße C" umgebende Festsetzung eines Pflanzstreifens wird ebenfalls zurückgeführt und an den festgesetzten straßenbegleitenden Pflanzstreifen entlang der Philipp-Reis-Straße (ehemals „Am Schlachthof') östlich und westlich des Änderungsbereiches angeschlossen.
Die zwei Baufelder des GE_1 Gebietes sollen über die Fläche der „Planstraße C" zu einer überbaubaren Grundstücksfläche verbunden werden. Dazu werden die nördlich und südlich verlaufenden Baugrenzen der beiden Baufelder quer über den Änderungsbereich miteinander verbunden, so dass eine gemeinsame, größere Fläche entsteht.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke wird aufgegeben, da es zur Versorgung des Gebiets nicht mehr notwendig ist.

Die Anzahl der im Änderungsbereich liegenden, als zu erhalten festgesetzten Bäume hat sich in der Zwischenzeit von drei auf eins reduziert: einer der im Bebauungsplan Nr. 07.062 festgesetzten Bäume ist nicht mehr existent, der zweite (eine Trauerweide) ist in schlechtem Zustand und kann auf Dauer nicht mehr erhalten werden. Zugunsten einer besseren gewerblichen Ausnutzung der Grundstücksfläche wird diesem Umstand Rechnung getragen und sowohl der fehlende als auch abgängige Baumstandort aus dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes herausgenommen.
Ein Ausgleich bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ist nach § 1 a Abs. 4 BauGB nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Die geänderte Festsetzung bzgl. der o.a. Baumstandorte sowie des Pflanzstreifens der "Planstraße C" sind gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB daher aus ökologischer Sicht abwägungsrelevant und bedürfen einer ökologischen Bewertung. Während die gegebene Entwicklung der Baumstandorte als eine Art natürlicher Eingriff bewertet werden kann, der vor der planerischen Entscheidung (Änderung) erfolgte und für den keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, ist für die Flächenreduzierung des festgesetzten, straßenbegleitenden Pflanzstreifens ein ökologischer Ausgleich einzufordern.

Berechnung des Eingriffs

	Fläche vor Änderung (in m2)	**Fläche nach Änderung (in m2)**	**Veränderung (in m2)**	**Ökologische Bewertung** (lt. Biotoptypwertliste)	
versiegelte Flächen				Wertfaktor	Punktzahl Differenz
Verkehrsfläche	617,0	21,0	-596,0	0,0	0,0
Überbaubare Grundstücksfläche	647,0	2021,0	+ 1374,0	0,0	0,0
Summe 1	**1264,0**	**2042,0**	**+ 778,0**	**0,0**	**0,0**
nicht versiegelte Flächen					
Pflanzstreifen (gem. § 9 (1) 25	377,0	96,0	-281,0	0,3	-84,3
GFL zugunsten der Stadtwerke	15,0	0,0 (in Pflanzstreifen aufgegangen)	-15,0	-	-
Grünfläche in Gewerbegebieten (Nicht uberbaubare Grundstücksfläche)	714,0	232,0	-482,0	0,2	-96,4
Summe 2	**1091,0**	**328,0**	**- 788,0**		**-180,7**
Summe gesamt	2370,0	2370,0	0,0		**-180,7**

Nach dem vorstehenden Berechnungsmodell sind demnach ca. 181 Wertpunkte noch auszugleichen.
Im Hinblick auf die geringe Größe des Änderungsbereiches sowie der städtebaulichen Zielsetzung einer Zusammenführung der überbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen wird auf zusätzliche, ausschließlich den Änderungsbereich betreffende ökologische Festsetzungen bzgl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet. Statt dessen wird der Ausgleich über die Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von ca. 2.590,- DM erbracht, welches für landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle zweckgebunden ist.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.062 „Am Schlachthof- zu Art (Gewerbegebiet [GE_1]) und Maß (z.B. abweichende Bauweise) der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Dazu gehört auch die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, welche im Bebauungsplan 07.062 nach der Abstandsliste von 1982 geregelt ist (s.o.). Um eine Homogenität innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten zu können, wird auch für den Änderungsbereich ausnahmsweise die alte Abstandsliste von 1982 zu Grunde gelegt. So ist durchgängig eine gleichberechtigte Bebauung möglich.

Hamm, 20.10.2000

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggeney
Ltd. Städt. Baudirektor