Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.061 - Oberallener Weg -
für den Bereich zwischen

- westliche Grenze Flurstück 419 (gleichzeitig östliche Grenze der Werler Straße - B 63)
- nördliche Grenze Flurstücke 419 und 571
- östliche Grenze des Flurstückes 571, gleichzeitig östliche Grenze östliche Seite der geplanten Gabelsberger Straße (Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 03.061)
- nördliche Grenze des Flurstückes 571, gleichzeitig östliche Grenze nördliche Seite der geplanten Gabelsberger Straße (Planstraße B des Bebauungsplanes Nr. 03.061)
- östliche Grenze Flurstücke 571, 492 und 17
- südliche Grenze Flurstücke 17, 492, 571 und 419 (gleichzeitig nördliche Grenze des Oberallener Weges)

alle genannten Flurstücke Gemarkung Rhynern, Flur 9.

Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 03.061 - Nördlich Oberallener Weg -, der seit dem 15.03.1993 rechtskräftig ist, liegt im südwestlichen Bereich des Gewerbeparks Rhynern südlich der Autobahn A 2 und östlich der Werler Straße (B 63). Er setzt für den größten Teil der Fläche Gewerbegebiet (GE-Gebiet) fest und für die Ansiedlung eines Druckereibetriebes, der zwischenzeitlich die Produktion aufgenommen hat, eingeschränktes Industriegebiet (GI-Gebiet).

Diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03.061 entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der Gewerbe bzw. - für eine Teilfläche - Industriefläche ausweist.

Das Bebauungsplangebiet ist zu etwa 1/3 mit verschiedenen Gewerbebetrieben belegt, d.h. diese Flächen sind bebaut oder es sind Baugenehmigungen erteilt worden.

Der Entwicklung des südlichen Bereiches standen bisher eigentumsrechtliche Fragen entgegen. Die Stadt konnte vor einiger Zeit diese Flächen erwerben. Durch den vorgesehenen Bau der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen ist die Voraussetzung für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben gegeben.

Durch die Änderung der Bauleitpläne sollen, entsprechend der besonders guten Standortbedingungen, insbesondere durch die verkehrsgünstige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, auch Unternehmen eine Ansiedlungsmöglichkeit erhalten, deren besondere Merkmale ein Kraftfahrzeugaufkommen und Betrieb auch zu den Nachtzeiten sind. Voraussetzung hierfür ist die Festsetzung eines eingeschränkten GI-Gebietes.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gabelsberger Straße - durchgeführt, um den Bereich als Industriegebiet auszuweisen. Der entsprechende Ratsbeschluß wurde zusammen mit dem Änderungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 03.061 - Oberallener Weg - gefaßt.

Inhalt der Planänderung

1. Art der baulichen Nutzung

Durch das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 03.061 soll in dem beschriebenen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden. Gemäß den oben dargestellten Planungserfordernissen werden lediglich gemäß lfd. Nr. 148 der Abstandsliste des Abstandserlasses NW vom 24.11.1994 "Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen" zugelassen. Bei allen anderen zugelassenen bzw. ausgeschlossenen Betriebsarten sind durch das Bebauungsplanverfahren keine Änderungen vorgesehen. Damit wird auch erreicht, daß keine erheblich belastenden oder geruchsbelästigenden Betriebe angesiedelt werden können.

Darüberhinaus wird sichergestellt, daß auch in Hinsicht auf die anderen städtebaulichen Merkmale den hohen Gestaltungsanforderungen des "Städtebaulichen Gestaltungsplanes Gewerbepark Hamm-Rhynern" weiterhin entsprochen wird.

2. Erschließung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die nach Westen und Osten verlaufenden, von der Planstraße A abführenden Stichstraßen (Planstraßen B und C), die jeweils in einer Wendeanlage einmünden, herausgenommen. Planstraße A mündet in eine Wendeanlage und ist nach Süden zum Oberallener Weg über eine Stichstraße und einem Wirtschaftsweg verbunden. Der Minderbedarf bei der Erschließung ist dadurch begründet, daß die Betriebsflächen nördlich der im Bebauungsplan festgesetzten, ostwestorientierten Stichstraßen bereits an die Gabelsberger Straße angebunden sind und die Restflächen in einer Größenordnung von etwa 4 ha auch ohne diese beiden Stiche eine kleinflächige Betriebsansiedlung (bis zu 3 Betriebe) zulassen würden. Weitergehende Gliederungen lassen sich außerdem über den Bau privater Stichstraßen vornehmen.

3. Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Festsetzung eines eingeschränkten GI-Gebietes sind Betriebsansiedlungen möglich, bei denen insbesondere durch Betrieb und Kraftfahrzeugaufkommen auch zu den Nachtzeiten höhere Lärmemissionen anfallen. Konkrete Ansiedlungsvorhaben bestehen z.Z. nicht. Im Rahmen des Änderungsverfahrens bestand jedoch mit dem Projekt eines Briefverteilzentrums ein konkretes Ansiedlungsinteresse; das Unternehmen hat sich zwischenzeitlich jedoch gegen eine Ansiedlung im Gewerbepark Rhynern entschieden.

Konkrete Angaben über zu erwartende Kfz-Mengen oder andere lärmerzeugende, betriebsbezogene Merkmale liegen aus diesen Gründen z.Z. nicht vor. Insofern können auch keine Berechnungen zu künftigen Lärmbelastungen durchgeführt und ggf. erforderliche, in den Bebauungsplan aufzunehmende Lärmschutzmaßnahmen bestimmt werden. Da seitens des Betreibers des Briefverteilzentrums jedoch Angaben zu den zu erwartenden Kfz-Aufkommen, auch in der Nachtzeit, gemacht wurden und dies bedingt auf andere mögliche Speditionsfirmen übertragbar ist, wird auf die in diesem Zusammenhang erstellte schalltechnische Untersuchung vom 23.10.95 zurückgegriffen.

In der Untersuchung wurden die Auswirkungen der Lärmemissionen des geplanten Briefverteilzentrums und des damit verbundenen Kfz-Verkehrs von der Gabelsberger Straße (Planstraße A), dem Oberallener Weg und dem Betriebsgelände auf die Baugebiete ermittelt

und geprüft, ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind, die über die bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Das Ergebnis weist eine Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die vorgesehenen GE-Nutzungen (festgesetzte Baugrenze) entlang des Obersten Kamp von 2 dB(A) aus. Zur Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gem. der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe 1987) ist für alle Schlafräume und deren Zusatzeinrichtungen mindestens die Schallschutzklasse 2 entsprechend den Herstellungs- und Einbauvorschriften der VDI-Richtlinie 2719 erforderlich. Die bereits getroffene Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist somit ausreichend.

Die Einhaltung der von der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm wird auch für den Bereich der Gabelsberger Straße festgestellt.

Südlich des Änderungsbereiches liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Oberallener Weg Nr. 2). Nach den Bestimmungen des Abstandserlasses ist zu dieser Nutzung ein Abstand von 100 m einzuhalten. Dabei wird vorausgesetzt, daß die Abstandserfordernisse zu einem Mischgebiet eingehalten werden müssen. Zwar ist der Abstand zwischen der überbaubaren Fläche im GI-Gebiet und dem Wohnhaus um etwa 5 m unterschritten, jedoch weist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der für WA-Gebiete geltenden höheren Anforderungen der Tag- und Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005 nach. Weiterhin ist festzuhalten, daß das Wohnhaus durch die vorgelagerte Deele und Wirtschaftsgebäude zusätzlich geschützt wird.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauungsplanänderung werden die baulichen Bestände und die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten bei Beibehaltung des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung festgeschrieben.

Über die im Bebauungsplan Nr. 03.061 festgesetzten Eingriffe in Natur und Landschaft hinaus ermöglicht die Änderung keine weitergehenden Eingriffe. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzleistungen werden daher nicht ausgelöst.

5. Kosten

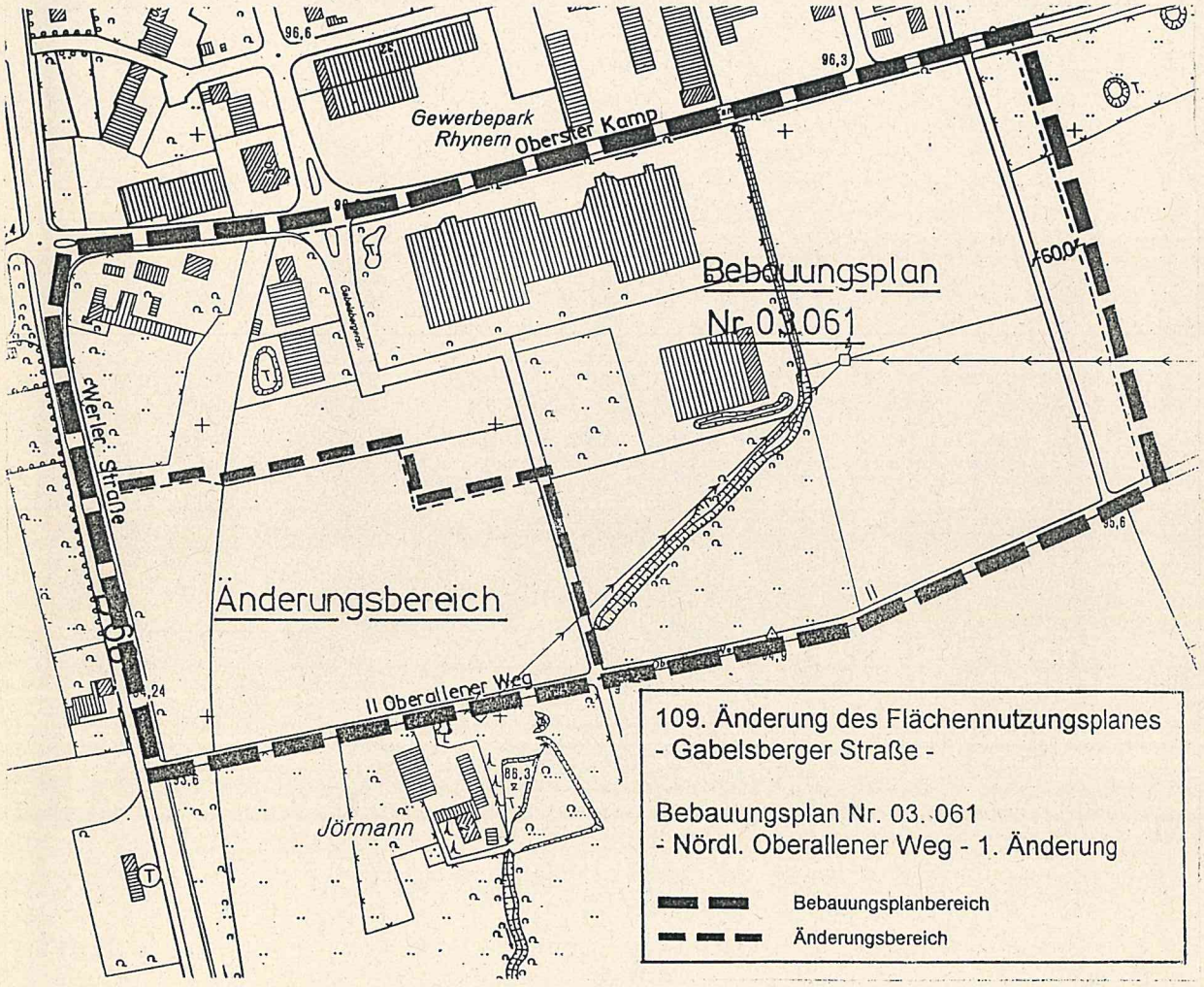
Im Rahmen der Schallschutzuntersuchung war zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche aufgrund erhöhter Schallschutzanforderungen gegenüber der Stadt entstehen können. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung weist jedoch nach, daß zum Schutz der gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den GE-Gebieten keine über die bereits im Bebauungsplan Nr. 03.061 enthaltenen Festsetzung hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Hamm, 13.05.1996

Möller
Stadtbaurat

Westphal
Diplom-Geograph


Gewerbepark
Rhynern
Oberster Kamp
Bebauungsplan
Nr. 03.061
Änderungsbereich
Werler Straße
II Oberallener Weg
Jörmann
96,6
96,3
99,6
600
109. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Gabelsberger Straße -
Bebauungsplan Nr. 03. 061
- Nördl. Oberallener Weg - 1. Änderung
Bebauungsplanbereich
Änderungsbereich

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.061 - Nördl. Oberallener Weg - vom 13.05.1996 aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.12.1996, Az.: 35.2.1-2.4-96

Die Begründung wird unter Punkt 3 wie folgt ergänzt:

Die Einhaltung der von der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm wird auch für den Bereich der Gabelsberger Straße festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich, da die für GI-Gebiete vorgegebenen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm in Höhe von 70 dB(A) tagsüber und 70 dB(A) nachts eingehalten werden.

Hamm, 03.02.1997

Möller
Stadtbaurat

Haggeney
Städt. Baudirektor