

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.054 - Oberster Kamp -

Für den Bereich zwischen Bördenweg - Bundesautobahn (A 2) - Wambelner Straße (L 667/669) - einer parallelen Linie von 10 bzw. 50 m südlich der Straße 'Oberster Kamp' mit Ausnahme der Grundstücke Bördenweg Hs.-Nr. 15, Oberster Kamp Hs.-Nrn. 3 - 11, des Grundstückes Gemarkung Rhynern, Flur 9, Flurstück 37 und des diesen Grundstücken vorgelagerten Teiles der Straße 'Oberster Kamp'.

Planerfordernis

Das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 03.037 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn (BAB A 2), der Werler Straße (B 63), der Straße 'Oberster Kamp' und dem Bördenweg festgesetzte Gewerbegebiet (Gewerbepark Rhynern) ist fast vollständig bebaut.

Das Gewerbegebiet Rhynern ist im interregionalen Vergleich aufgrund seiner außergewöhnlich guten verkehrlichen Anbindung an die A 2, an die A 445 und an die A 44 und der bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden und Osten als ein herausragendes Gewerbeflächenpotential der Stadt anzusehen. Der erfolgreichen Umsetzung steht z.Z. in erster Linie der Stand der Bauleitplanung entgegen.

Der Rat der Stadt hat daher am 27.01.1988 beschlossen, den Gewerbepark Rhynern bis zur Wambelner Straße auszudehnen und den Bebauungsplan Nr. 03.054 aufzustellen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem bereits im Jahre 1983 geänderten Flächennutzungsplan (19. Änderung) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiet) dar.

Das GE-Gebiet wird erschlossen über die Verlängerung der Straße 'Oberster Kamp' bis zur Einmündung der Straße 'Im Zengerott' (L667) in die Wambelner Straße (L 669). Diese Straßenführung dient der Erschließung des GE-Gebietes und als Querverbindung zwischen der Werler Straße und die Wambelner Straße/Im Zengerott künftig auch der Entlastung der Ortsdurchfahrt Rhynern. Der Flächennutzungsplan stellt diese Straßenführung in generalisierter Form dar. Der Bebauungsplan ist auch bzgl. der Straßenführung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestandsbeschreibung

Das rd. 20,7 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Autobahn (BAB A 2), im Westen durch den Gewerbepark, im Süden durch die Straße 'Oberster Kamp' und im Osten durch die Wambelner Straße begrenzt. Der überwiegende Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Gewerbeparkes und nördlich der Straße 'Oberster Kamp' sind auf einer Fläche von rd. 3,9 ha zwei landwirtschaftliche Betriebe und drei Wohnhäuser als Ansatz einer Splittersiedlung vorhanden.

Da die Eigentümer dieser Grundstücke nicht bereit sind, ihren Besitz für eine gewerbliche Nutzung zu veräußern, werden für diesen Bereich keine Festsetzungen getroffen. Dieser Bereich ist somit weiterhin Außenbereich; für die derzeitige ausgeübte Nutzung besteht Bestandsschutz.

Nordöstlich des vorgenannten Teilbereiches ist ein weiteres freistehendes Wohnhaus (Oberster Kamp Hs.-Nr. 15) vorhanden, dessen Eigentümer ebenfalls nicht bereit ist, seinen Grundbesitz für eine gewerbliche Nutzung zu veräußern.

Der südlich an den Bebauungsplan angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entsprechend der Aussage im Gebietsentwicklungsplan (Gewerbeansiedlungsbereich) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung GE-Gebiet bereits eingeleitet worden. Der Rat der Stadt Hamm hat am 10.02.1988 hierfür die 31. Änderung beschlossen.

Der Planbereich ist durch Lärmemissionen der BAB erheblich vorbelastet. Die Nachtwerte betragen südlich der BAB im Abstand von 110 m, gemessen von der Straßenachse, = 65 dB(A), von 220 m = 60 dB(A) und 427 m = 55 dB(A).

Inhalt des Bebauungsplanes

A. Gewerbegebiet

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Geltungsbereich einer gewerblichen Nutzung (vorwiegend Produktion und Großhandel) zuzuführen. Dazu sollen die Flächen als GE-Gebiet mit 2-geschossiger Bauweise festgesetzt werden. Daneben ist es Ziel, nicht nur die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 (3) BauNVO auszuschließen, sondern, da es sich wegen der Verkehrsgunst um einen hochwertigen Gewerbestandort und keinen Versorgungsstandort handelt, auch weitgehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder tlw. an letzte Verbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Vertriebsassortiment an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist. Die Kriterien dazu sind aus folgenden planerischen Überlegungen getroffen worden.

1. 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 zu erreichenden zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an peripheren, nicht integrierten Standorten gefährdet werden.

2. 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 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 gemäß § 8 (3) BauNVO im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen zur Vermeidung einer faktischen Nutzungsänderung nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden.

B. Immissionsschutz

Auch die im Flächennutzungsplan dargestellte und im Bereich der Bernhard-Röllmann-Straße bereits realisierte Wohnnutzung nördlich der Autobahn A 2 ist vor möglichem Gewerbelärm aus dem Plangebiet zu schützen. Diese Schutzwirkung könnte durch Lärmschutzanlagen erzielt werden, die im Rahmen der Verbreiterung der BAB A 2 von 4 auf 6 Fahrspuren auf der Nordseite der Autobahn durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe errichtet werden sollen. Da jedoch der Zeitpunkt sowohl für die Verbreiterung der Autobahn als auch für die Errichtung der Lärmschutzanlagen noch nicht feststeht, ist es aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderlich, zwischen den Wohngebieten nördlich der BAB A 2 und einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung im Plangebiet einen Mindestabstand von 200 m einzuhalten. Dieser Abstand muß auch zur Splitterwohnsiedlung im Planbereich (nördlich Oberster Kamp) eingehalten werden. Da der Abstand in beiden Fällen nicht eingehalten werden kann - die Einhaltung würde zu großen Flächenverlusten führen -, ist das GE-Gebiet entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses 1982 nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert worden. Dabei sind insbesondere geruchsintensive Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Eine weitergehende Gliederung in bezug auf das alleinstehende Wohnhaus 'Oberster Kamp 15' ist nicht verhältnismäßig. Wie bereits eingangs dargelegt, handelt es sich bei dem Gewerbegebiet Rhyern auf Grund seiner außergewöhnlich guten Verkehrsanbindung um ein herausragendes Gewerbeflächenpotential, das für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Hamm von großer Bedeutung ist. Der Eigentümer ist gegenwärtig jedoch nicht bereit, sein Grundstück zu verkaufen. Andere Möglichkeiten zum Schutze vor Immissionen (Wall, Wand), die im übrigen durch die BAB A 2 in erheblichem Maße bereits vorhanden sind, werden vom Eigentümer ebenfalls abgelehnt. Im Rahmen des Bestandsschutzes der Nutzung "Wohnen" soll das Haus 'Oberster Kamp' Hs.-Nr. 15 - bei gleichzeitiger Überplanung und Festsetzung als GE-Gebiet - zur übrigen gewerblichen Nutzung durch einen bis zu 20,0 m breiten Immissionsgrün-gürtel geschützt werden. Die Bepflanzung soll intensiv mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Die Straße 'Oberster Kamp' ist im Bereich des Gewerbeparkes bereits ausgebaut. Im weiteren Verlauf bis zur Wambelner Straße ist nur der Ausbauzustand als Wirtschaftsweg vorhanden. Das heutige Verkehrsaufkommen ist durch eine 24-Stunden-Verkehrszählung ermittelt worden.

Gemäß der TA-Lärm, 2.321 c, entsprechen die Immissionsrichtwerte in Gebieten, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Ausgabe Mai 1987) für Mischgebiete (MI)/Dorfgebiete (MD). Die zulässigen Tag-/Nachtwerte betragen 60/45 dB(A).

Die Straße 'Oberster Kamp' und die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Straßen sind für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe notwendig. Die prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens ist den künftigen Gewerbebetrieben zuzuordnen.

Wie bereits dargelegt, ist der Planbereich durch die Lärmimmissionen der nördlich vorbeiführenden BAB A 2 erheblich vorbelastet. So ist die Isobelle für den Nachtwert von 55 dB(A) im Bereich südlich der Grundstücke 'Oberster Kamp' Hs.-Nr. 3 - 11 identisch mit der südlichen Begrenzung der neuen Führung der Straße 'Oberster Kamp'.

Für den für die vorgenannten Wohnhäuser zu erwartenden Verkehrslärm, der durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu erwarten ist, sind Lärmuntersuchungen angestellt worden. Dieser Untersuchung ist wegen der Lärmvorbelastung des Bebauungsplanbereiches durch die BAB der über die 8 Nachtstunden gemittelte prognostizierte Verkehrslärm zugrundegelegt worden.

Für eine gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelastung der Straße 'Oberster Kamp' prognostizierte Verdoppelung des Gesamtverkehrs (564 + 100 % = 1.128 Kfz/24 Stunden) und einem Nacht-LKW-Anteil von 25 % (entsprechend 24 LKW-Fahrten/Nacht) wird an dem der neuen Führung 'Oberster Kamp' nächstgelegenen Wohnhaus Nr. 11 der für MI/MD-Gebiete zulässige Nachtrichtpegel (45 dB(A)) um 0,34 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung wird jedoch vernachlässigt. Die weiter vorhandenen Wohngebäude haben größere Abstände zur neuen Straßenführung.

Da die neue Lärmquelle südlich der vorhandenen Wohnhäuser liegt, ist die Lärmvorbelastung durch die BAB hier jedoch nicht relevant.

Es bestand Bereitschaft, den Bereich nördlich der Straße 'Oberster Kamp' durch einen Lärmschutzwall u.a. vor Verkehrslärm zu schützen. Auf Wunsch der Anlieger ist jedoch von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht worden. Für den Fall, daß ein Lärmschutzwall von den Eigentümern der Grundstücke 'Oberster Kamp' Hs.-Nr. 3 - 11 später dennoch gewünscht werden sollte, ist die Anlegung eines Walles zwischen der alten und neuen Führung der Straße 'Oberster Kamp' möglich.

Für das auf der Südseite der neuen Führung 'Oberster Kamp' in einer Entfernung von rd. 80 m liegende Wohnhaus Nr. 2 ist unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der BAB keine Erhöhung des Nachtrichtpegels festzustellen.

Das Plangebiet wird tangiert von der stark emittierenden Autobahn (BAB A 2). Aufgrund der Angaben des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Autobahnamt Hamm) ergibt die Prognosebelastung im Abstand von 427 m gemessen von der Achse der BAB (südliche Planbereichsgrenze) noch einen Nachtemissionspegel von 55 dB(A). Der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 (1987) für GE-Gebiete von 50 dB(A) nachts wird somit im GE-Gebiet insgesamt erheblich überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind vom Landschaftsverband nicht vorgesehen. Bei der Errichtung von im GE-Gebiet zulässigen Wohnungen sind daher die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Räume auf der dem Verkehrslärm entgegengesetzten Seite anzulegen.

Östlich des nach Norden abzweigenden Astes der Straße 'Oberster Kamp' ist ein Betrieb angesiedelt worden, der in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) betriebliche Aktivitäten durch Be- und Entladen von Lastkraftwagen einschl. des Fahrverkehrs entwickelt. Aufgrund dieser Nachtaktivitäten, die jedoch nur auf der Ostseite des Betriebsgrundstücks stattfinden, kann der zulässige Immissionsrichtpegel von 50 dB(A) nachts wahrscheinlich nicht eingehalten werden. Bei der Errichtung der gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im östlich angrenzenden GE-Gebiet ist dies zu berücksichtigen.

C. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße 'Oberster Kamp' als Verbindungsstraße zwischen der B 63 und L 667/669 erschlossen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Zu- und Abfahrten zur L 667/669 und für Teilbereiche der neuen Straßenführung 'Oberster Kamp' ausgeschlossen. Anlagen der Außenwerbung sind entlang der BAB und der L 667/669 nicht zulässig.

Die innere Erschließung soll über Stichstraßen erfolgen.

D. 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 Belange.

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 Grundstückseinfriedigungen (soweit erforderlich) um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

Zur Förderung der Durchgrünung ist 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 und damit das Klein-
klima zu verbessern, sind ungenutzte Betriebsflächen zur Verbesserung der ökolo-
gischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit der Sukzession oder einer
extensiven Pflege zuzuführen. Dieses trifft insbesondere für das alte Wegeflur-
stück 55 nördlich des Grundstückes 'Oberster Kamp' Hs.-Nr. 15 zu.

Um die z.T. großflächigen Stellplatzanlagen sofort stadtbildverträglicher zu ge-
stalten, ist pro 6 Stellplätze ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14
zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

Da das BauGB jedoch nur Regelungsmöglichkeiten für die Festsetzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.
25 b) bietet, ist für das Pflanzgebot pro 150 qm versiegelter Fläche, das Anpflanzen
von Bäumen auf den Stellplatzanlagen und die Gestaltung der ungenutzten Betriebs-
flächen sowie die Lage der Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin
eine eigenständige Satzung als 'Örtliche Bauvorschriften' gemäß § 81 (1) Nr. 4
BauO NW erlassen worden.

E. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 03.054 erfolgt über einen neu zu
bauenden Kanal im Bördenweg nördlich der Autobahn im Ortsteil Rhynern und dann über
die vorh. Kanalisation bis zur zentralen Kläranlage Hamm.

Im Bebauungsplangebiet wird zur Vorentlastung der Kanäle der Bau eines Regenüber-
laufbeckens (RÜB) und eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das RÜB wird
als Kanalstauraum ausgebildet, das RRB wird teils als geschlossenes Betonbauwerk,
teils als offenes Erdbecken erstellt.

Die Versorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

Bodenordnende Maßnahmen

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

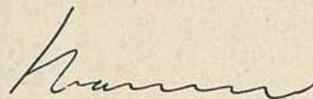
Kosten

Die Kosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen,
sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

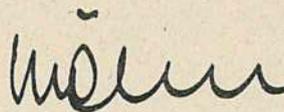
Kosten für den Grunderwerb:	100.000,-- DM
Kosten für die äußere Erschließung:	660.000,-- DM
Kosten für die innere Erschließung:	3.200.000,-- DM
Kosten für das RRB:	800.000,-- DM
Kosten für den Straßenbau:	2.900.000,-- DM. = 7.660.000,-- DM

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127
ff BauGB 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.

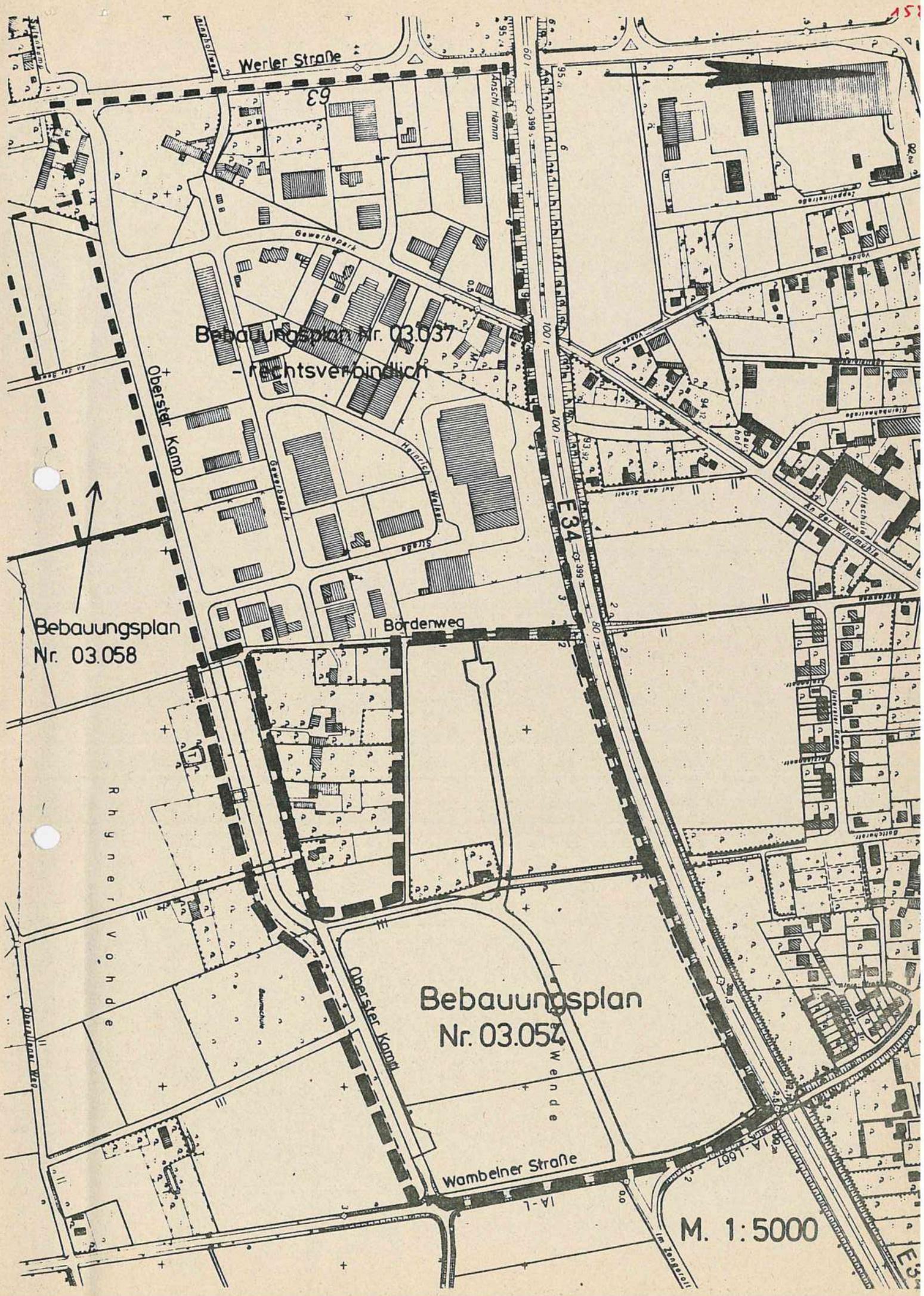
Hamm, 19. September 1988



Dr. Kraemer
Stadtrat



Möller
Städt. Baudirektor



Bebauungsplan Nr. 03.037
- rechtsverbindlich

Bebauungsplan
Nr. 03.058

Bebauungsplan
Nr. 03.052

M. 1:5000

Begründung

der 'Örtlichen Bauvorschriften' für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.054 - Oberster Kamp -

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 Belange.

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 Grundstückseinfriedigungen (soweit erforderlich) um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

Zur Förderung der Durchgrünung ist 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 und damit das Kleinklima zu verbessern, sind ungenutzte Betriebsflächen zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit der Sukzession oder einer extensiven Pflege zuzuführen.

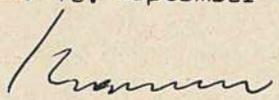
Zur stadtbildverträglicheren Gestaltung der zum Teil großflächig anzulegenden Stellplatzanlagen, sind pro 6 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum (wie Linde, Ahorn o.ä.) mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

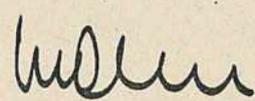
Im Bebauungsplan Nr. 03.054 ist zur Wambelner Straße (L 667/669) hin aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zur Vermeidung von Zugängen und illegaler Zufahrten sind darüber hinaus die Grundstücke lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufriedigen.

Damit ein Betreten der BAB-Grundstücke durch unbefugte Personen ausgeschlossen ist, sind die Grundstücke entlang der BAB A 2 ebenfalls lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufriedigen. Auch hier steht die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Vordergrund.

Kosten entstehen der Stadt durch den Erlaß der 'Örtlichen Bauvorschriften' nicht. Die Vorschriften führen auch nicht zu einer besonderen finanziellen Belastung der Betroffenen.

Hamm, 19. September 1988


Dr. Kraemer
Stadtrat

4

Möller
Städt. Baudirektor