

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.037 - Gewerbepark -

Planungserfordernis

Für den Bereich Bördenweg, Oberster Kamp, Werler Straße und BAB A 2 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 03.037 - Gewerbepark -. Er setzt für den Bereich Gewerbegebiet fest mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von teilweise 1,6 und teilweise 2,0. Die Nutzung ist weitgehend realisiert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für diesen Bereich ebenfalls Gewerbegebiet aus.

In unmittelbarer Nähe des an der südlichen Peripherie des Siedlungsbereiches der Stadt gelegenen Bereiches ist ein Anschluß an die A 2 vorhanden. Ein weiterer Anschluß an die A 445, die Hamm mit dem Sauerland verbindet und eine schnelle Anbindung an die A 44 Dortmund-Kassel gewährleistet, ist z.Z. über die B 63 gegeben.

Diese verkehrsgünstige Lage hat zu einer erheblichen Nachfrage nach Gewerbebauland in diesem Bereich geführt. Die Stadt Hamm versucht dieser Nachfrage nachzukommen, indem sie, an den Bereich des Bebauungsplanes angrenzend, weitere Flächen als Gewerbebauland ausweist. Sowohl die Flächen des hier zu ändernden Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Flächen sollen einer gewerblich-produzierenden, einer Handwerks- oder einer Großhandelsnutzung vorbehalten bleiben, um die Hammer Wirtschaftsstruktur zu stärken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur negative regionalplanerische, sondern auch negative städtebauliche Auswirkungen haben können, sollen ausgeschlossen werden.

Inhalt der Planänderung

Das planerische Ziel, der Ausschluß von städtebaulich nichtintegrierten großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wird durch die Umstellung der BauNVO vom 26.11.1968 auf die BauNVO vom 15.09.1977 in der gegenwärtig geltenden Fassung vom 19.12.1986 erreicht.

Diese Umstellung bewirkt eine Änderung in der Art der baulichen Nutzung mit der Folge, daß gemäß § 8 i.V.m. § 11 (3) BauNVO (1977) derartige Betriebe durch die Regelvermutung von negativen regionalplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen weitgehend unzulässig sind.

Nach dem vom Rat am 14.07.1987 beschlossenen Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in Hamm auf der Grundlage des von der PROGNOSE AG erstellten Gutachtens zur Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels, (Vorlage 2976) soll der Standort "Gewerbepark" einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben, um nicht das Stadtzentrum in seiner Versorgungsfunktion zu schwächen. Außerdem soll die Stadtteilversorgung Rhynerns erhalten und nicht beeinträchtigt werden, wie auch in dem Einzelhandelsgutachten der PROGNOSE AG gefordert wird. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde diesen planerischen Zielen entgegenstehen.

Diese Zielrichtung steht grundsätzlich mit den Zielen in Einklang, die die ehem. Gemeinde Rhynern seinerzeit bewogen haben, den Bebauungsplan aufzustellen. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan vom 10.05.1973 soll das Gelände ausschließlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht bzw. nicht wesentlich störender Art dienen. Dabei wurde insbesondere auf Gewerbebetriebe abgezielt mit einem Gesamtflächenbedarf zwischen 1.000 und 3.000 m². Die Begründung enthält keinerlei Aussagen darüber, daß es seinerzeit planerisches Ziel gewesen sei, Einrichtungen der privaten Versorgung in Form von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zuzulassen. Dem steht schon die o.a. Größenbegrenzung der Grundstücke entgegen.

Für weitere inhaltliche Änderungen des noch bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 03.037 besteht aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes kein planerisches Erfordernis:

Der Bebauungsplan ist weitgehend realisiert. Die Grundstücke werden gewerblich und für privilegiertes - d.h. in Gewerbegebieten zulässiges - Wohnen (Betriebsinhaberwohnungen) genutzt. Diese Nutzungen können potentiell nur durch Lärmeinwirkungen von der Bundesautobahn A 2 und durch Geruchsbelästigungen im südwestlichen Planbereich durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung gestört werden. Da beide Anlagen Bestandschutz genießen und auch die übrigen zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes - wie bereits dargelegt - weitgehend realisiert sind, ist bei der Prüfung des Planungserfordernisses von einer Vorbelastung des Gebietes auszugehen, die in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse auch durch Anwendung planerischer Instrumente nicht nachhaltig verbessert werden kann.

Bei der planerischen Beurteilung der Immissionsprobleme ist vielmehr vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen.

Im Übrigen sind in der Vergangenheit auch keine Klagen und Beschwerden über mögliche Immissionsbelastungen bekanntgeworden, so daß es gerechtfertigt ist, das Planungserfordernis auf die Bewältigung der städtebaulichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beschränken.

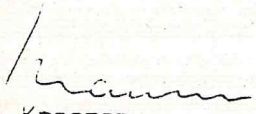
Weitere Planänderungen sind - im Hinblick auf das konkrete Planerfordernis - nicht erforderlich und daher auch nicht beabsichtigt.

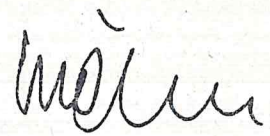
Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hamm keine Kosten. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage wird auch keine Grundlage für Entschädigungsansprüche durch die Planänderung gesehen. Gemäß § 42 (2) Baugesetzbuch kann eine Entschädigung nur verlangt werden, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Zulässig ist ein Vorhaben, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Da sowohl der Bebauungsplan seit 1974 besteht als auch die Erschließung seit Anfang 1978 gesichert ist, ist die 7-Jahres-Frist verstrichen. Ein Entschädigungsanspruch aufgrund der Änderung der zulässigen Nutzung besteht daher nicht mehr.

Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 (3) Baugesetzbuch aufgrund eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung besteht ebenfalls nicht, da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, in dessen ausgeübte Nutzung eingegriffen werden könnte, im Plangebiet nicht vorhanden ist. In andere gewerbliche Nutzungen wird durch die Umstellung der Rechtsgrundlage von der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1977 i.d.F. vom 19.12.1986 nicht eingegriffen. Sie sind weiterhin uneingeschränkt zulässig.

Hamm, den 29. Mai 1989


Dr. Kraemer
Stadtdirektor


Möller
Ltd. Städt. Baudirektor