

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.015

Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich östlich der Römerstraße, südlich der Ermelinghofstraße, westlich der Bahntrasse Hamm-Münster und nördlich der Warendorfer Straße besteht der seit dem 15.06.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06.015.

1978 wurde der o.a. Bebauungsplan in einer 1. Änderung erweitert bzw. tlw. aufgehoben.

Der Bebauungsplan gliedert auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches in Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) auf.

Dabei sind die Gewerbegebiete (GE) mit einer max. 4-geschossigen, geschlossenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt.

Für die Industriegebiete (GI) wurde eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt.

Mit Ausnahme des südöstlich gelegenen Industriegebietes unterliegen sowohl die GE-Gebiete als auch die GI-Gebiete einer Nutzungsbeschränkung gem. Abstandserlass SMBI. NW 280 vom 25.04.1974.

Änderungserfordernis

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.015 liegenden Grundstücksflächen bilden einen Teil eines für gewerbliche und industrielle Nutzung vorgesehenen Bereiches, der sich östlich der Römerstraße vom Bockumer Weg bis zur Erlenfeldstraße erstreckt.

Nördlich der Warendorfer Straße hat sich bis zur Erlenfeldstraße tlw. auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.015 zwischenzeitlich eine gewerbliche Struktur etabliert, die auch durch die Ansiedlung der Fa. Hella geprägt ist, deren Produktionsstandort nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06.015 angrenzt.

Die allgemeine wirtschaftliche Situation und die Situation vor Ort, in der noch einige Grundstücksflächen auf eine gewerbliche Nutzung warten bzw. an andere Stelle Nachnutzer brachgefallener Gewerbegrundstücke gesucht werden, gab Anlass, die Festsetzungsstruktur des seit ca. 30 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes auf seine Aktualität zu prüfen und ggf. den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Schwerpunkt hierbei soll sein, für potentielle Investoren aus betrieblicher Sicht optimale Rahmenbedingungen zu schaffen.

Der hiernach festgestellte Anpassungsbedarf betrifft vor allem das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Größe der Baufenster und die immissionsschutzrechtlichen Belange.

Inhalte der Änderung

Überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits großzügig angelegte überbaubare Grundstücksflächen, in denen unterschiedliche bauliche Bedarfe verwirklicht werden können. Es lassen sich aber durch Verschiebung von Baugrenzen zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen einzelne Baufenster vergrößern, so dass nunmehr die Baugrenzen bis zu einer Entfernung von 6,0 m (vormals 10 m) an die Straßenbegrenzungslinie heranreichen. Südlich der Ermelinghofstraße wird auf der Breite des Betriebsgrundstückes Hella die überbaubare Grundstücksfläche bis auf die Grenze des Geltungsbereiches gelegt, um der geplanten Betriebserweiterung Rechnung zu tragen. Im weiteren Verlauf wird die Baugrenze bis auf einen Abstand von 6,0 m von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden verschoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO von 1968 hatte als zulässiges Maß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von höchstens 0,8 und eine Geschossflächenzahl bei einer viergeschossigen Bauweise von höchstens 2,2 vorgesehen. Für ein Industriegebiet wurde das Maß der Nutzung durch die Festsetzung einer höchst zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 begrenzt.

Diese Kennzahlen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurden in den Festsetzungskatalog des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Die aktuelle BauNVO von 1990 gibt im Vergleich hierzu etwas höhere Richtzahlen für das Maß der baulichen Nutzung vor. So liegen gem. § 17 (1) BauNVO die Obergrenzen der Geschossflächenzahl bei 2,4 und der Baumassenzahl bei 10,0 für ein Gewerbe- und Industriegebiet. Die Richtzahl für die Grundflächenzahl ist hingegen mit 0,8 gleich geblieben.

Im Rahmen der vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.015 sollen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung den Vorgaben der BauNVO von 1990 angepasst werden. Die Geschossflächenzahl wird in den Gewerbegebieten nunmehr auf 2,4 und die Baumassenzahl in den Industriegebieten auf 10,0 festgesetzt.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden durch rechtlichen Automatismus auch die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Gem. § 8 (3) BauNVO von 1990 sind im Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten – darunter auch kerngebietstypische Angebote (z.B. Großdiskotheken) ausnahmsweise zulässig. Die Immissionsbelastungen, die erfahrungsgemäß von solchen Vergnügungsstätten (vor allem während der Nachtzeit) ausgehen können, sind der angrenzenden Wohnnutzung an der Römerstraße nicht zuzumuten.

Daher werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in den Baufenstern der entlang der Römer- und Ermelinghofstraße liegenden Gewerbegebiete (GE₁) die o.a. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen.

Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke eine geschlossene Bauweise fest. Gem. § 22 (3) BauNVO sind in der geschlossenen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung bedeutet, dass das Grundstück von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze bebaut werden muss. Diese Bauweise lässt sich in einem Gewerbe- und Industriegebiet jedoch schwerlich umsetzen, da die Anforderungen an die Gebäude von der jeweiligen betrieblichen Eigenart abhängt. So sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.015 unterschiedliche Bauweisen vorzufinden. Neben Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand (geschlossene Bauweise) finden sich ebenso Betriebsgebäude, die ein- oder gar zweiseitig mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden (offene Bauweise) und zudem eine Länge von mehr als 50 m besitzen.

Um den betrieblichen Bedürfnissen der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.015 besser Rechnung tragen zu können, wird gem. § 22 (4) BauNVO eine von der o.a. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierdurch ist es planungsrechtlich möglich, alle Bauformen in dem Gewerbe- und Industriegebiet unterzubringen.

Immissionsschutz durch Gebietsgliederung

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt östlich des Siedlungsschwerpunktes Hamm-Bockum-Hövel. Die angrenzenden Siedlungsgebiete haben sich westlich der Römerstraße zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Nördlich der Ermelinghofstraße ist das Siedlungsgebiet durch die Mischung von Gewerbe / Industrie und Wohnen geprägt. Östlich des Gewerbegebietes und der Eisenbahnlinie Hamm-Münster geht der Siedlungsbereich in die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft über.

Bei der Prüfung des Planungserfordernisses ist von einer Vorbelastung des Gebietes auszugehen, die in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse auch durch Anwendung planerischer Instrumente nicht nachhaltig verbessert werden kann.

Zur Sicherstellung der Immissionsverträglichkeit mit der westlich vorhandenen Wohnnutzung ist das im Planbereich zulässige Emissionspotenzial zu beschränken. Hierfür ist die getroffene Gliederung nach dem Abstandserlass grundsätzlich geeignet, da mit diesem Regelungsinstrument alle umweltrelevanten Störfaktoren (Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterungen) erfasst werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der angrenzenden Wohnnutzung ist das Gewerbegebiet entsprechend dem Runderlass NRW über "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" (sog. Abstandsliste) vom 25.07.1974 gegliedert worden.

Neue Betriebszweige und die Weiterentwicklung betrieblicher Immissionsschutzmaßnahmen bzw. Produktionstechniken führten in der Vergangenheit immer wieder zur Überarbeitung der o.a. Abstandsliste. Die vorläufig letzte Aktualisierung der Abstandsliste wurde 1998 vorgenommen.

Die Entwicklung des betroffenen Gewerbegebietes im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes ist weitgehend abgeschlossen. Die Ansiedlung der Betriebe erfolgte im Sinne der o.a. Abstandsliste von 1974. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind je nach Lage der Gewerbegebiete im Geltungsbereich lediglich Betriebe zulässig, die innerhalb der gem. o.a. Liste definierten Abständen von 50 bis 300 m zur umliegenden Wohnnutzung liegen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietsgliederung auf den aktuellen Runderlass zur Abstandsliste von 1998 abgestellt. Während die Abstandsliste von 1974 Gewerbebetriebe noch in einem Abstand von 50 m definierte, finden sich in der aktuellen Abstandsliste ausschließlich Betriebe, die einen Mindestabstand von 100 m einhalten sollten. Die gewerblich genutzten Grundstücksflächen entlang der Römerstraße liegen sämtlich unterhalb des 100 m Abstandes, so dass die aktuelle Abstandsliste von 1998 hier nicht mehr greifen kann. Zudem fehlt für die östlich der Straße „Loddenkamp“ festgesetzte GI-Fläche eine Aussage über eine Beschränkung des Emissionspotenzials. Eine uneingeschränkte Industrienutzung auf dieser Grundstücksfläche ist jedoch nach heutigen Erkenntnissen immissionsschutzrechtlich nicht mehr akzeptabel. Des Weiteren ziehen sich im rechtskräftigen Bebauungsplan die durch die Abstandsliste definierten Nutzungsgrenzen tlw. quer durch inzwischen errichtete Gebäudeteile, so dass die Anpassung der Nutzungsgrenzen entlang des tatsächlichen räumlicher Verlaufs der Grundstücksgrenzen erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund gliedert sich das Plangebiet nun folgendermaßen:

Im westlichen Planbereich entlang der Römerstraße sowie auf Grundstücksfläche an der Ermelinghofstraße (GE-1) sind nur „nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen“ zulässig. Hieran anschließend gliedern sich die Gewerbegebiete auf in ein GE-2-Gebiet, in dem lediglich die Betriebsarten der Abstandsklasse VII (100 m) zulässig sind und in ein GE-3-Gebiet, in dem die Betriebsarten der Abstandsklasse VI bis VII (200 m) zulässig sind.

Die im östlichen Planbereich mögliche Industrieentwicklung beschränkt sich ausschließlich auf die Betriebe der Abstandsklasse V bis VII (300 m). Diese Nutzungsbeschränkung wird in der 3. Änderung auch für die Grundstücksfläche östlich der Straße „Loddenkamp“ übernommen.

Die ansässigen Gewerbebetriebe werden durch die Änderung in der Gebietsgliederung nicht in ihrem bisher zulässigen Betriebsablauf beeinträchtigt, da sie in ihrer gewerblichen Eigenart auch nach den heutigen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen in den betroffenen Gewerbegebieten zulässig sind.

Ökologischer Ausgleich- und Ersatz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind auch die Belange des Natur und Umweltschutzes erneut zu prüfen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Demgegenüber ist ein Ausgleich bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen der Baurechte haben keinerlei Auswirkungen auf die bestehenden Eingriffsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zwar erweitern sich das Maß der Nutzung (BMZ u. GFZ) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, gleichwohl bleibt die Festsetzung der GRZ, die im wesentlichen den max. Versiegelungsgrad einer Grundstücksfläche bestimmt und die demnach als Indikator für den Eingriff herangezogen werden kann, von der Änderung unberührt. Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist daher ein Ausgleich nicht erforderlich.

Altlasten

Seit 1972 verläuft die stetige Entwicklung dieses Siedlungsbereiches als ein Gewerbe- und Industriestandort. Auf einigen Grundstücksflächen hat die bisher stattgefundene Gewerbenutzung Altlasten-Verdachtsflächen geschaffen, die in der Planurkunde zu kennzeichnen sind.

Da Gefährdungen an diesen Stellen nicht auszuschließen sind, ist im Falle baulicher Tätigkeiten und/oder im Falle einer Nutzungsänderung an den gekennzeichneten Grundstücksflächen das Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, zwingend zu beteiligen.

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

Hamm, den 13.05.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Dipl.-Geogr.