

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ ist seit dem 31.08.1967 rechtswirksam. Das Plangebiet erfaßt die Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete zwischen Iserlohner Straße im Westen, der Lohstraße im Norden und der Otto-Rentzing-Straße (ehemals die Straße Hinter dem Knapp) im Süden.

Die baulichen und sonstigen Grundstücksnutzungen im Plangebiet haben sich auf der Basis der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen entwickelt. Es sind nur noch einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksflächenanteile unbebaut.

Im Zuge der weiteren Baugebietsentwicklung wird nun für den westlichen Randbereich des Gewerbegebietes eine Nutzungsänderung angestrebt.

Der Bebauungsplan setzt für diese Gewerbegebietsrandlage textlich die ausschließliche Lagerflächennutzung fest und gibt zusätzlich vor, daß in dem Lagerflächenbereich die Anlagen nicht wesentlich stören dürfen. Ansonsten gelten die Festsetzungen GE II o, GRZ = 0,8, GFZ = 1,2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen vorgegeben.

Die nutzungseinschränkende Bebauungsplanfestsetzung beruht auf den städtebaulichen Bestrebungen, im Zuge der Planaufstellung zwischen dem seinerzeit schon vorhandenen produzierenden Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung eine immissionsschutzmäßige Abstufung zu erreichen.

So wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 134 tlw. und 135 tlw. (heute 679 und 680) eine Abstandsfläche entlang der Gewerbegebietsausweisung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt und die Nutzung der östlich angrenzenden bebaubaren Gewerbegrundstücke auf die „Lagerflächennutzung“ eingeschränkt.

Diese Einschränkung ist planzeichenmäßig auf das zum damaligen Zeitpunkt schon als Lagerfläche genutzte und mit Werkstatt, Lager und LKW-Garagen (Tiefbauunternehmen) bebaute Flurstück 210 tlw. (heute 666 und 667 tlw.), sowie auf die seinerzeit weideflächenmäßig genutzten Flurstücke 218, 134 tlw. und 135 tlw. (heute tlw. 679 und 680) und 211 tlw. begrenzt worden.

Die Bezirksregierung Arnsberg ist dieser Nutzungseinschränkung im Plangenehmigungsverfahren gefolgt, hat aber die Immissionsschutzwirkung der ausschließlichen Lagerflächennutzung nicht voll anerkannt. Mit der Plangenehmigung verfügte sie deshalb die Auflage, zu den „besonderen Festsetzungen“ für die gewerbliche Lagerflächen-Nutzung der vorgenannten Flurstücke folgenden textlichen Zusatz aufzunehmen: „Die Anlagen dürfen nicht wesentlich stören“. Die Bezirksregierung begründete die Auflage wie folgt: „Die Festsetzung, daß diese Flächen nur als Lagerflächen

genutzt werden können, genügt nicht allein, da auch auf Lagerflächen durch das Auf- und Abladen Immissionen entstehen können, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen“.

Der Verfahrensablauf zeigt, daß es bei der Beplanung der betreffenden Grundstücke vorrangig um die Nutzungseinschränkung zum Schutze der benachbarten Wohngebiete ging.

Die bauliche Entwicklung in dem nutzungsmäßig eingeschränkten Planbereich hat sich im wesentlichen an diese Vorgaben gehalten. Die Flurstücke 218 und 210 tlw. (heute 666) sind befestigt und werden als Lager- und Betriebsflächen eines Hochbauunternehmens genutzt. Die vor der Planaufstellung schon vorhandenen Lager-, Werkstatt- und LKW-Garagenanlagen eines Tiefbauunternehmens auf dem Flurstück 210 tlw. (667 tlw.) sind bereits baulich erweitert und in einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb umgewandelt worden (Bearbeitung und Vertrieb von Blumenbindedraht, Deko-Draht u.ä.).

Jetzt wird für einen Teilbereich des Gewerbegebietes eine Nutzung angestrebt, die eine städtebauliche Aufwertung des Gesamtgeländes bewirken kann.

Vorgesehen ist, die befestigte Lagerplatzfläche mit einem „Gewerbebetrieb nicht wesentlich störender Art“ zu bebauen.

Da gemäß Bebauungsplanfestsetzung das produzierende Gewerbe in diesem Gebietsteil ausgeschlossen ist, soll mit der Bebauungsplanänderung diese Nutzung nun ermöglicht werden.

Es ist geplant, die textlich festgesetzte „ausschließliche Lagerflächennutzung“ aufzuheben, dabei jedoch die ebenfalls festgesetzte Nutzungseinschränkung „nicht wesentlich störende Anlagen“ zu erhalten, so daß der Immissionsschutz in vollem Umfang bestehen bleibt.

Bebauungsplanmäßig ist dies mit der lediglichen Streichung des unter den „besonderen Festsetzungen“ des B-Planes stehenden Halbsatzes „dürfen nur als Lagerflächen genutzt werden“ erreichbar. Zur unmißverständlichen Abgrenzung der betroffenen Grundstücksflächen und zu eindeutigen Lesbarkeit des Planes wird der Änderungsbereich im B-Plan planzeichenmäßig parzellenscharf festgelegt und als eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet (GE (b)) bezeichnet, in dem „nur nicht wesentlich störende Anlagen“ zulässig sind.

Mit der Planänderung können innerhalb der im Änderungsbereich schon bestehenden Baugrenzen, z.B. durch lärmabschirmende Gebäudestellungen und Baukonstruktionen, sogar zusätzliche immissionsschutzmäßige Verbesserungen gegenüber der jetzt schon vorhandenen und vorgegebenen ausschließlichen Lagerflächennutzung mit regelmäßig hohem Verkehrsaufkommen, Ladergeräuschen u.ä. erzielt werden, zumal auch die technische Möglichkeiten der Emissionsbegrenzung produzierender Anlagen seit der Planaufstellung wesentlich verbessert wurden.

Die Umplanung erfaßt auch die im südlichen Änderungsbereich schon vorhandenen nicht wesentlich störenden Betriebsanlagen und stellt diese auf eine, dem Nutzungsbestand entsprechende übersichtliche Planungsbasis.

Diese, den grundsätzlichen Gewerbegebietscharakter nicht verändernde und den zulässigen Störungsgrad nicht erhöhende Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und widerspricht auch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im FNP ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G-Fläche) planerisch vorgegeben.

Es ist deshalb gerechtfertigt, die Änderung in vereinfachter Form nach § 13 BauGB durchzuführen.

Belange der Natur und Landschaft werden nicht berührt. Mit der Bebauungsplanänderung soll lediglich bestehendes Baurecht, das bereits voll genutzt wird, geringfügig erweitert werden, so daß Eingriffsregelungen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht vorzunehmen sind.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Mit der Planänderung wird keine erstmalige Nutzung bzw. Bebauung oder Befestigung der Grundstücke und auch kein erstmaliger Anschluß an das Kanalnetz angestrebt.

Die beabsichtigte Nutzungserweiterung ist nicht auf die Vergrößerung der bebauungsplanmäßig bereits zulässigen Baumasse ausgerichtet und bewirkt allein keine Überlastung des Kanalnetzes. Die schon zulässige zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 - unter Berücksichtigung der bestehenden Baugrenzen - wird nicht verändert.

Städtebaulich vertretbare Alternativen zu der aufgezeigten Bebauungsplanänderung bestehen aufgrund der vorhandenen Grundstücksnutzungen im Änderungsbereich und in dessen Umfeld nicht.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Hemer keine zusätzlichen Kosten. Die planungs- und verfahrensbedingten Kosten, wie Personal- und Materialkosten, Veröffentlichungsgebühren u.ä. stehen haushaltsmäßig bereit.

Der Bereich, für den die textliche Festsetzung der ausschließlichen Lagerflächennutzung gilt und für den jetzt diese Festsetzung ersatzlos gestrichen werden soll, ist in dem anliegenden Übersichtsplan dargestellt und im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ konkret festgelegt. Gleichsam ist der zu streichende Text im Deckblatt Nr. 2 mit der notwendigen Ergänzung des verbleibenden Textes gekennzeichnet.

Hemer, im November 1996 61 26 00 - 26 / 4. Änderung - 611

Ergänzt im Januar 1997



Schlüter
Amtsleiterin