



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 063/2019

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 18.06.2019

Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Straßenverkehrsausschuss Haupt- und Finanzausschuss

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“

hier: Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 40 ha und wird begrenzt durch:

- die Wilhelm-Bläser-Straße im Norden,
- den Eilater Weg im Osten,
- den Verlauf des Körnebachs im Westen sowie
- die Bahnstrecke Dortmund – Hamm im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der beigefügten Plandarstellung.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Bebauungsplan Nr. 51 überplante im Jahr 1979 das seinerzeit bereits teilweise bebaute Areal zwischen der Wilhelm-Bläser-Straße, Bundesbahn und Körnebach.

Als Zielsetzung der Planung wird in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, dass das Gebiet als eingeschränktes Industriegebiet („GI_b“) ausgewiesen wird. Die Art der zulässigen Nutzungen wird demnach beschränkt auf Betriebe der Abstandsklassen V und VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW in der Fassung vom 02.11.1977. Innerhalb des Gebiets könnten zudem ausnahmsweise gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden. Die vorhandenen Wohngebäude dürften gleichfalls nur so genutzt werden. Eine andere Nutzung sei unzulässig.

Gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ausnahmsweise können nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Industriegebiete dienen danach nicht dem Wohnen, vielmehr ist das Wohnen grundsätzlich unzulässig. Nur unter den o.g. Voraussetzungen des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist Wohnen zulässig.

Innerhalb des Gebietes befinden sich heute mehr als 100 Wohneinheiten, von denen rund 90 % zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahre 1979 vorhanden waren und keine Nutzungsbezüge zu den bestehenden Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung aufweisen. Gleichzeitig befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes lediglich ein Gewerbebetrieb, der im Sinne der Regelungen des § 9 Abs. 1 BauNVO in anderen Baugebieten unzulässig wäre.

Unabhängig von der Frage welche Wohnnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden waren, ist für die heute bestehende Situation festzustellen, dass die Festsetzung eines „Industriegebietes“ für das Plangebiet aufgrund der Vielzahl von Wohnnutzungen funktionslos geworden ist. Insbesondere ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nicht absehbar, dass das Gebiet in Zukunft dem Nutzungsspektrum eines Industriegebietes entsprechen könnte.

Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka soll dieser Bebauungsplan daher nun auch formell aufgehoben werden.

Städtebauliche Missstände etwa im Hinblick auf den Immissionsschutz der umgebenden Siedlungsgebiete oder im Gebiet selbst sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten, da die bestehenden Betriebe durch die innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen in ihrem Emissionsverhalten derart eingeschränkt sind, dass im Bezug auf das Emissionsverhalten keine zusätzlichen Spielräume, die eine bauleitplanerische Steuerung erfordern würden, bestehen.

Gleichwohl ist parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ unter Einbeziehung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 73 Ka „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Hemsack“ (in Aufstellung befindlich) die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes vorgesehen, um das in diesem Bereich vorhandene räumliche Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen verträglich zu steuern.