

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 07.102

- Kleine Amtsstraße -

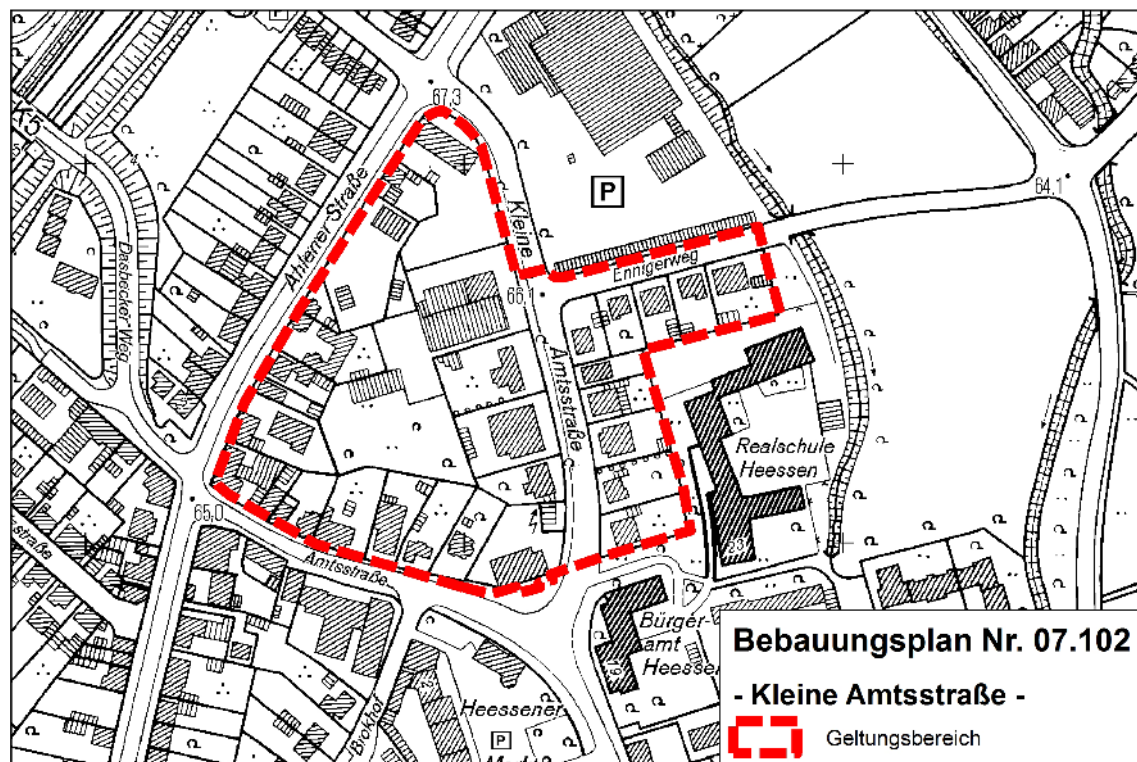
Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung	4
4.4.	Informelle Planungen	7
5.	Inhalt des Bebauungsplans	8
5.1.	Erschließung	9
5.1.1	ÖPNV	9
5.1.2	MIV	9
5.2.	Bauliche Nutzung	10
5.2.1.	Art der Nutzung	10
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	17
6.	Natur und Umwelt (Umweltbericht)	17
6.1	Aufgabenstellung	17
6.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
6.2.1	Ziele in Gesetzen und Verordnungen	18
6.2.2	Ziele in Plänen und Programmen	19
6.3	Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	20
6.4	Umweltauswirkungen	20
6.4.1	Status-quo-Prognose	20
6.4.2	Schutzgut Mensch	20
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
6.4.4	Schutzgut Boden	23
6.4.5	Schutzgut Wasser	24
6.4.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	25
6.4.7	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)	26
6.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
6.4.9	Schutzgüter-Wechselwirkungen	26
6.5.	Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	27
6.5.1.	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	27
6.5.2.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
6.6.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	29
6.7.	Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	29
6.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	29
6.9.	Zusammenfassung	30
7.	Immissionsschutz	31
7.1.	Ergebnisse Immissionsschutzgutachten Ansiedlung ALDI	31
7.2.	Ergebnisse Verkehrslärmuntersuchung	32
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	32
8.1.	Altlasten	32
8.2.	Kampfmittel	34
8.3.	Bergbau	34
8.4.	Methangas	35
9.	Denkmalschutz	35
10.	Ver- und Entsorgung	36
10.1.	Versorgung des Plangebietes	36
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	36
Anhang		38
	Tabellarische Zusammenfassung	38

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende ca. 4,1 ha große Quartier liegt im Stadtteil Heessen und umfasst große Teile des Stadtbezirkszentrums. Erschlossen wird es durch die Ahlener Straße, Amtsstraße und Kleine Amtsstraße. Die Grenze des Aufstellungsbereiches verläuft an den Grundstücksflächen der Gemarkung Heessen, Flur 19, entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 704, 703, 651 und 652, weiterführend entlang der Grenze des Flurstücks 652 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 652, weiterlaufend in Richtung Süden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 636 (Ahlener Straße) bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 430, dann abknickend in Richtung Osten entlang der Grenze des selben Flurstücks bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 153 und den südlichen Grenzen der Flurstücke 153, 154, 444, 149, 148, 146, 147, 145, 333, 334 folgend, dann abknickend und der südöstlichen Grenze des Flurstücks 334 bis zum Eckpunkt weiter folgend, danach für ca. 8 m in gerader Verlängerung dem Flurstück 353 folgen und dann abknickend in Richtung Süden der Grenze des Flurstücks 337 folgend, am südwestlichen Eckpunkt abknickend in Richtung Osten bis zum südöstlichen Eckpunkt des selben Flurstücks, dann abknickend in Richtung Norden bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 563, weiter in Richtung Osten der südlichen Grenze des selben Flurstücks folgend bis zum südöstlichen Eckpunkt, dann abknickend in Richtung Nordwesten bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 353, dann weiterlaufend entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 353 bis zum südlichen Eckpunktes des Flurstücks 352, dann die Straße (Kleine Amtsstraße) in Richtung Nordosten querend bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 110, die südliche Grenze des selben Flurstücks weiterlaufend in Richtung Osten, am südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 110 abknickend in Richtung Norden entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 551 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 326, dann abknickend in Richtung Osten entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 324, 323, 322 und 321 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 321, dort abknickend in Richtung Norden bis zum nordöstlichen Eckpunkt des selben Flurstücks, von dort in gerader Verlängerung den Ennigerweg überquerend bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 639 (Ennigerweg), dann abknickend in Richtung Westen und der Grenze des Flurstücks 639 folgend bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 374, der Grenze des Flurstücks 374 in westlicher Richtung bis zum nordwestlichen Eckpunkt des selben Flurstücks folgend, dann die Kleine Amtsstraße in Richtung Westen querend bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 704



Geltungsbereich B-Plan Nr. 07.102

2. Planungsanlass und Planungsziele

Ausschlaggebend war eine Anfrage der Discountmarktkette ALDI, die ihren bestehenden Markt im Stadtteilzentrum Heessen gerne erweitern möchte. Da eine Erweiterung am derzeitigen Standort östlich der "Kleine Amtsstraße" nicht möglich ist, verfolgt das Unternehmen das Ziel, auf der Fläche des ehemaligen Super-Schnäppchen-Marktes auf der gegenüber liegenden Straßenseite der "Kleine Amtsstraße" einen Neubau zu errichten. Gleichzeitig soll der bisher nicht genutzte Innenbereich des Grundstücks mit entwickelt werden. Dort soll im Sinn der Innenentwicklung eine ergänzende Nutzung erfolgen. Im Zuge der gesamtplanerischen Überlegungen wurde deutlich, dass das Umfeld des potenziellen Baugrundstücks einer bauleitplanerischen Überarbeitung bedarf und somit ein Planerfordernis gem. § 1 (3) BauGB besteht. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, dem gesamten Baublock sowie dem Quartier östlich der "Kleine Amtsstraße" / südlich des Ennigerwegs einen zukunftsorientierten planungsrechtlichen Rahmen zu geben. Dabei wird sowohl der Bestand berücksichtigt, als auch Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, in dem auch ein Neubauvorhaben eines ALDI-Marktes seinen Platz finden kann.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 07.102 - Kleine Amtsstraße - ist ca. 4,1 ha groß und umfasst den gesamten Baublock zwischen der Ahlener Straße, der "Kleine Amtsstraße" und der Amtsstraße sowie das Wohnquartier östlich der "Kleine Amtsstraße" / südlich des Ennigerwegs. Der Geltungsbereich liegt somit zum Großteil im Stadtteilzentrum von Heessen. Das Gebiet weist eine vielschichtige Nutzungsstruktur auf. Während sich der östliche Bereich parallel zur Ahlener Straße aufgrund seiner faktischen Nutzung als Mischgebiet darstellt, entspricht der Bereich entlang der "Kleine Amtsstraße" einer Kerngebietsnutzung. Die Wohnbebauung östlich der "Kleine Amtsstraße" wird in den Erdgeschosszonen durch spezialisierte Einzelhandelsangebote wie Optiker, Orthopädische Schuhe etc. ergänzt. Auch die Baustruktur des Planbereichs stellt sich

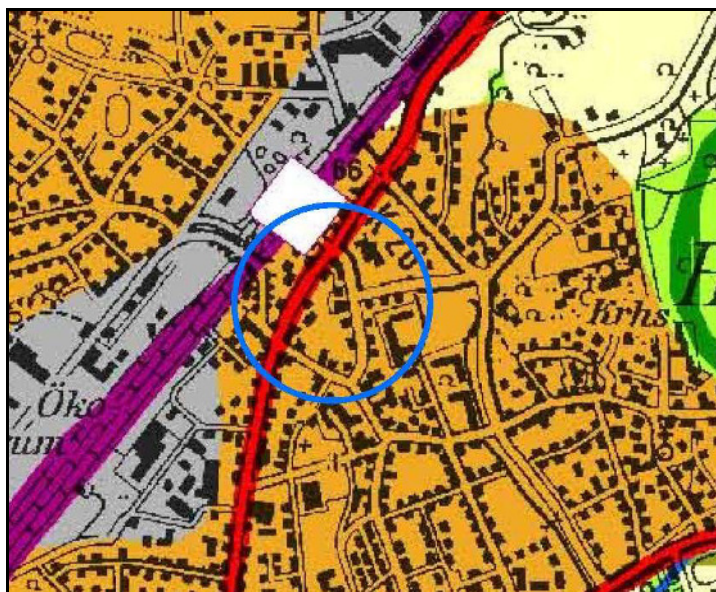
insgesamt heterogen dar. Ein einheitlicher Baustil findet sich nicht. Die Geschossigkeit reicht von einem bis vier Geschosse. Der Großteil der Gebäude weist zwei bis drei Geschosse auf.

Im rückwärtigen Bereich der "Kleine Amtsstraße" (ehem. REWE und Super Schnäppchen-Markt Standort) findet sich eine größere brachgefallene mindergenutzte Grundstücksfläche, auf der die Discountmarktkette-ALDI ihren Neubau errichten möchte. Dieses Grundstück wird von der „Kleine Amtsstraße“ aus erschlossen und liegt direkt gegenüber eines Nahversorgungsstandorts mit den Geschäften Rewe, Kik, Rossmann und ALDI. Der Zuschnitt der Fläche ist verwinkelt. Ein Teil liegt direkt an der „Kleine Amtsstraße“ und ist derzeit mit einem Baukörper mit Flachdach sowie einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude mit Flachdach steht derzeit leer und wurde bis 2016 vom „Super Schnäppchen-Markt“ mit nördlich angrenzenden Stellplätzen genutzt. Der innenliegende Grundstücksbereich ist unbebaut und stellt sich als eine ungenutzte private Grünfläche bzw. als der noch verbliebene Anteil der versiegelten Grundstücksfläche der ehem. Einzelhandelsnutzung dar, die zeitweilig als Busparkplatz fremdgenutzt wird. Die Fläche ist derzeit von der Straße aus kaum einsehbar. Es handelt sich um eine klassische Innenbereichsfläche, die für eine städtebauliche Nachverdichtung genutzt werden könnte.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

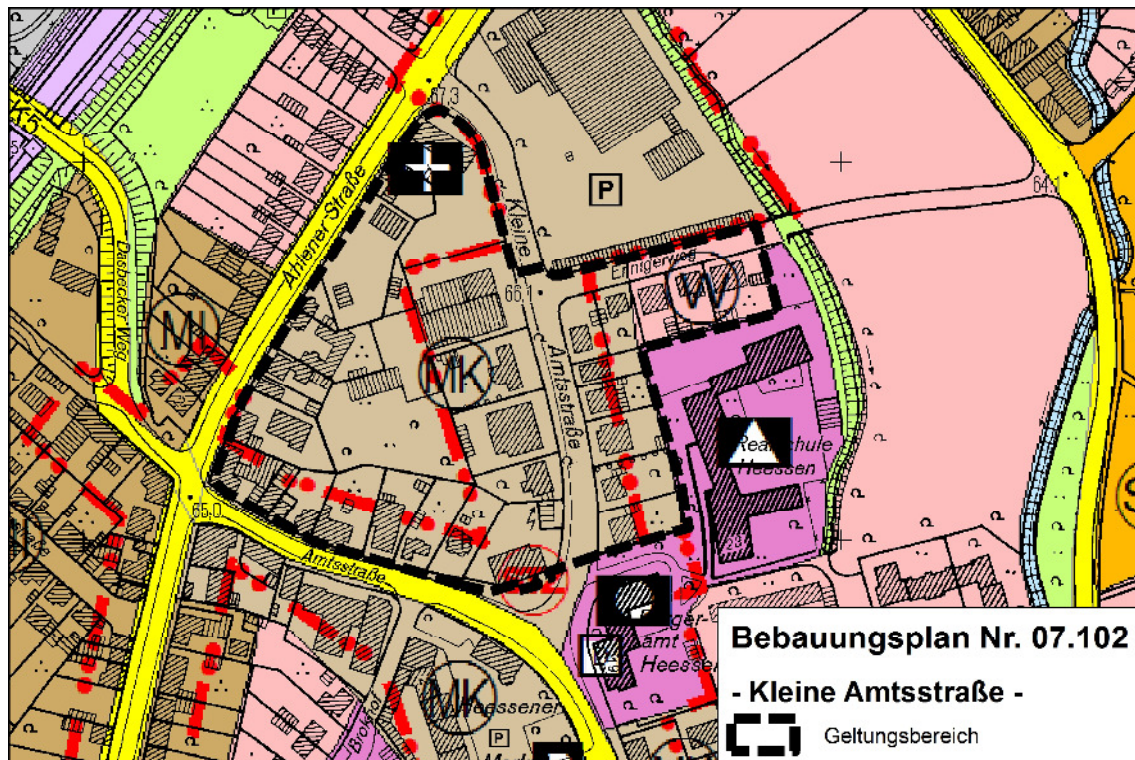


Ausschnitt Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm von 2008 definiert für einen Bereich des Heessener Marktes, der Amtsstraße, der „Kleine Amtsstraße“ und der Ahlener Straße das Stadtteilzentrum (STZ) von Heessen. Die zu beplanenden Grundstücksflächen sind alle als Kerngebiet (MK) dargestellt. Da allerdings der westliche Bereich entlang der Ahlener Straße im B-Plan als Mischgebiet festgesetzt wird und das Wohngebiet im Osten entlang der "Kleine Amtsstraße" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird – wie es den faktischen Nutzungen

auch entspricht -, entsteht in diesen beiden Abschnitten des Bebauungsplans ein Widerspruch zum wirksamen FNP. Damit gilt der Bebauungsplan Nr. 07.102 als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB („Bebauungspläne müssen aus dem FNP entwickelt sein.“) muss deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Dazu wird die 24. Änderung - Kleine Amtsstraße - des FNP durchgeföhrt.



Ausschnitt FNP

Eine Abfrage beim Regionalverband Ruhr, ob die 24. Änderung des Flächennutzungsplans einhergehend mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.102 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPiG übereinstimmt, hat am 11.10.2016 ergeben, dass die Planungen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

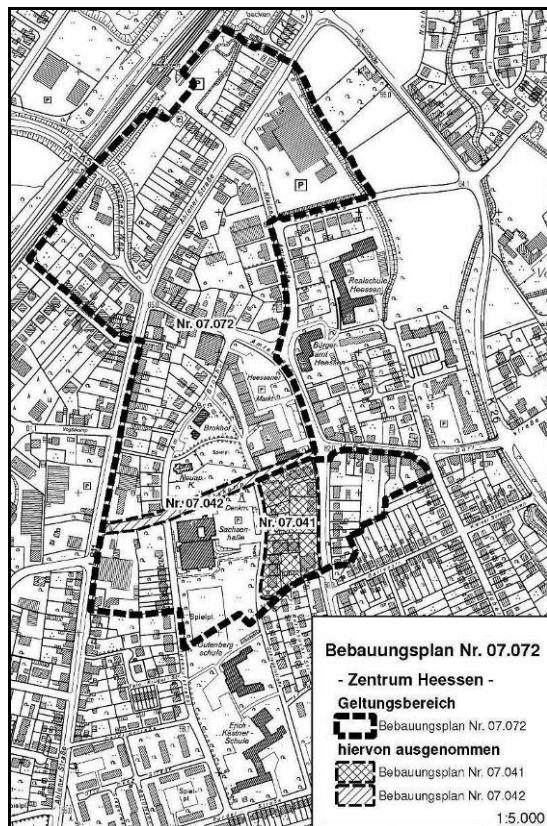
Für das Plangebiet sowie daran im Norden, Nordwesten und im Süden angrenzende Bereiche wurde bereits im Jahr 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Bebauungsplan Nr. 07.072 - Zentrum Heessen - wurde nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt und dient damit dem Erhalt oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Im Sinne der Gesetzgebung kann über § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich die Zulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen gesteuert werden. Über textliche Festsetzungen können hiermit bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig oder nicht zulässig bzw. als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Dieses Instrument wurde 2011 genutzt, um Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkte aus dem Zentrum Heessen auszuschließen.

Weitere städtebauliche Regelungsinhalte, die über den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB hinausgehen, wurden in dem Bebauungsplan Nr. 07.072 nicht getroffen. Insofern

konzentrieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes allein auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB wurde für das Plangebiet ausschließlich nachstehende textliche Festsetzung getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB Vergnügungsstätten i.S. der §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Erotik-Fachmärkte nicht zulässig.

Alle anderen Zulässigkeitsvoraussetzungen innerhalb des Baublocks Ahlener Straße, Kleine Amtsstraße, Amtsstraße werden nicht berührt und richten sich weiterhin nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 07.072 – Zentrum Heessen

Darüber hinaus existiert für den Bereich östlich der "Kleine Amtsstraße" der Bebauungsplan Nr. 07.047 aus dem Jahr 1964. Er wurde ursprünglich aufgestellt, um die Errichtung der Realschule und eines Wohngebiets planungsrechtlich zu steuern. Es war zum damaligen Zeitpunkt vorgesehen, dass sich das Wohngebiet weiter in Richtung Norden ausdehnen sollte. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang der "Kleine Amtsstraße" und des Ennigerwegs ein Reines Wohngebiet fest, was der tatsächlichen Nutzungsstruktur - zumindest entlang der "Kleine Amtsstraße" - allerdings nicht entspricht.

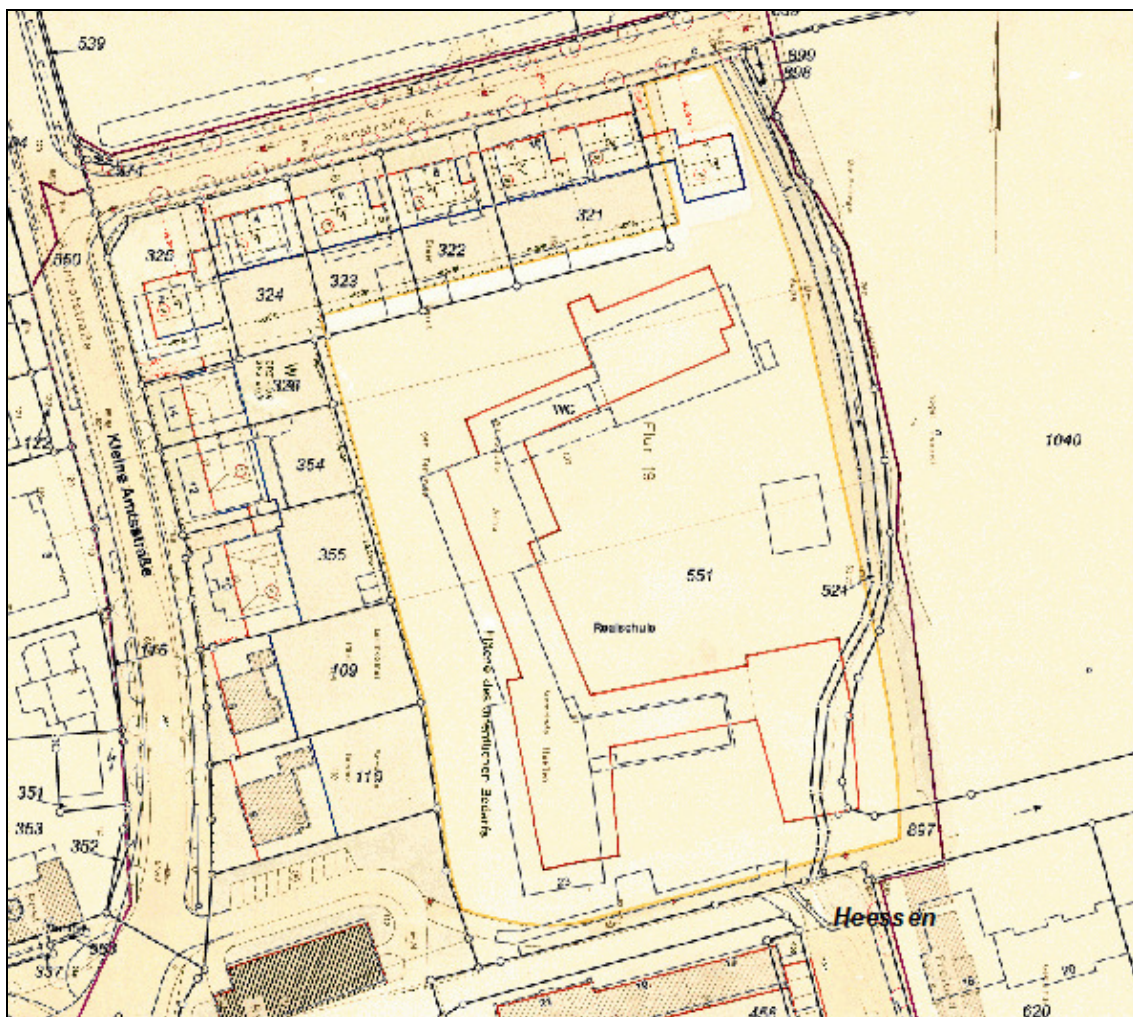
Gemäß § 3 (1) der BauNVO von 1962 dienen reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 (2) BauNVO 1962). Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 3 (3) BauNVO 1962).

Die Wohnbebauung entlang der "Kleine Amtsstraße" wird in den Erdgeschosslagen regelmäßig durch Einzelhandelsnutzungen ergänzt, die gemäß Gesetzestext nur ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus handelt es sich nicht um Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sondern um Fachhändler wie z.B. Optiker und ein orthopädisches Schuhgeschäft, die von Bewohnern des gesamten Stadtbezirks oder sogar über die Stadtbezirksgrenzen hinaus aufgesucht werden.

Hinzu kommt, dass die damals festgesetzten Baulinien (rot) entlang der "Kleine Amtsstraße" regelmäßig überbaut wurden und die Baukörper weiter an die Straße gerückt sind, als ursprünglich geplant und festgesetzt (siehe Abbildung Ausschnitt B-Plan Nr. 07.047 und ALK).

Daher ist es geboten, den Bereich planungsrechtlich zu überarbeiten und zukunftsorientiert zu steuern.

Auch die Festsetzung des Reinen Wohngebietes entlang des Ennigerwegs ist nicht mehr zeitgemäß, da die oben angesprochene Weiterentwicklung des Wohngebietes nie eingetreten ist. Stattdessen ist durch das nördlich angrenzende Nahversorgungszentrum und die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der "Kleine Amtsstraße" ein zentraler Versorgungsschwerpunkt entstanden. Aus diesem Grund soll auch dieser Bereich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit überarbeitet werden.



Ausschnitt B-Plan Nr. 07.047 und ALK

4.4. Informelle Planungen

Die Stadt Hamm hat im Jahr 2004 ein kommunales Einzelhandelskonzept mit dem Ziel aufgestellt, ihre Versorgungsstrukturen zu sichern und zu stärken. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen und der stattgefundenen Entwicklung im Einzelhandel wurde das Konzept 2010 fortgeschrieben.

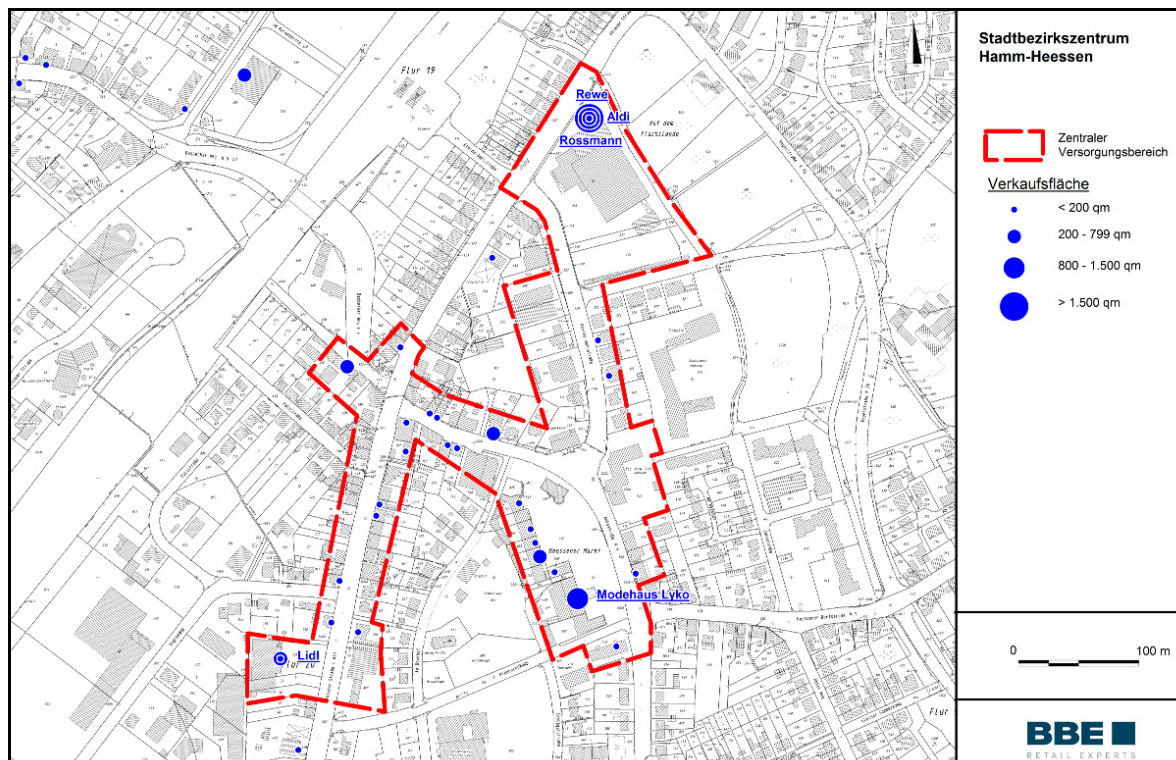
Das Stadtbezirkszentrum Heessen wird aus regionaler Sicht als „C-Zentrum“ und damit gleichrangig etwa zu Bönen und Bergkamen eingestuft. Die Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk wird dominiert von einer Vielzahl großflächiger Fachmarktkonzepte, auf die der Großteil des Verkaufsflächenbestandes von rd. 51.000 m² entfällt.

Das Stadtbezirkszentrum Heessen erstreckt sich über Teile der Ahleener Straße, der Amtsstraße, dem Heessener Marktplatz sowie der „Kleine Amtsstraße“.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk als gut zu bezeichnen. Der größte Teil der Heessener Bevölkerung kann einen größeren, der Nahversorgung dienenden Lebensmittelanbieter in einer fußläufigen Entfernung von 700 m erreichen. Nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung ist dieser Sachverhalt nicht festzustellen. Da sich seit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2010 durch die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes in Dasbeck auch dort die Situation noch weiter entspannt hat, können nur noch Bewohner aus Teilen von Kötterberg einen Lebensmittelanbieter in einer Entfernung von 700 m nicht erreichen.

Für den Planbereich kann die Nahversorgungssituation sogar als optimal bezeichnet werden, da mit dem Standort an der „Kleine Amtsstraße“ (Rewe, Kik, Rossmann, ALDI) und dem Heessener Markt alle Nahversorgungsangebote in unmittelbarer Nähe liegen.

Nun hat der Discounter ALDI das Bestreben, den Standort zu wechseln und auf der Plangebietsfläche an der „Kleine Amtsstraße“ einen Neubau zu errichten, der mehr Verkaufsfläche bietet als der bisherige Markt. Von dem geplanten Vorhaben von ALDI, im Nahbereich des Fachmarktstandortes seine Verkaufsfläche zu erweitern, wird eine weitere Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs erwartet. Im Fall einer erfolgreichen Verlegung des ALDI-Marktes ist davon auszugehen, dass kein langfristiger Leerstand zu erwarten ist. Eine Nachfrage in Richtung Nachnutzung ist derzeit schon erkennbar.



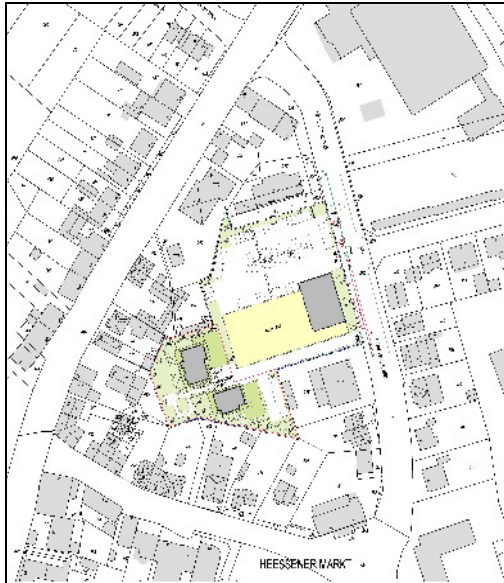
Nebenzentrum Heessen als zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandelskonzept 2010

5. Inhalt des Bebauungsplans

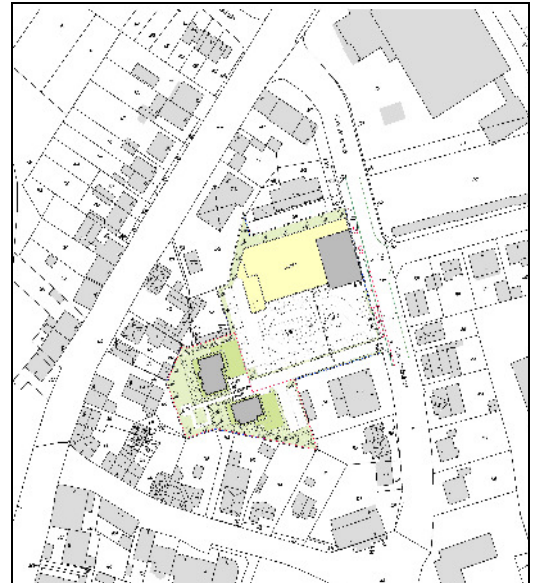
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Ansiedelung des ALDI-Marktes zunächst zwei verschiedene Varianten diskutiert. Die Unterschiede bezogen sich im Wesentlichen auf die Positionierung des Baukörpers, der an der "Kleine Amtsstraße" entweder in Variante 1 im Süden des Grundstücks oder in Variante 2 im Norden des Grundstücks vorgesehen war (siehe Abbildungen). Die beiden Varianten wurden intensiv diskutiert und geprüft sowie durch ein Immissionsschutz- und ein Verkehrsgutachten fachlich beurteilt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass viele Argumente - insbesondere aus verkehrlicher Sicht - für die Umsetzung der Variante 1 sprechen.

Im Rahmen der städtebaulichen Auseinandersetzung mit dem o.a. Vorhaben, zeigten sich weitere Planerfordernisse im Quartier, die eine planungsrechtliche Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebiets an der Ahlener Straße, Amtsstraße, Kleine Amtsstraße und südlich des Ennigerwegs erforderlich macht.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Bereich des Stadtteilzentrums mit seinen Wohn-Dienstleistungs- und Gewerbestrukturen und seiner zentralen Versorgungsaufgabe insgesamt zu sichern und einen Rahmen für mögliche Entwicklungsperspektiven zu definieren.



Variante 1



Variante 2

Das Festsetzungsgefüge des B-Plans wurde so gewählt, dass sowohl das ursprüngliche Ansiedlungsvorhaben umgesetzt werden kann, andererseits auch hiervon abweichende Konzepte planungsrechtlich gesteuert werden können.

5.1. Erschließung

5.1.1 ÖPNV

Die Erschließung des Quartiers erfolgt durch die umliegenden Straßen Ahlener Straße, Amtsstraße und Kleine Amtsstraße. Aufgrund der fußläufigen Entfernung zum Bahnhof Heessen und mehrerer Bushaltestellen im direkten Umfeld (Buslinien 11, 12 und 353) ist die Anbindung des gesamten Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr als sehr gut einzustufen.

5.1.2 MIV

Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind durch die geplante Ansiedlung des ALDI-Marktes sowie durch die Bebauung im Blockinnenbereich größere Veränderungen zu erwarten, die Einfluss auf das Verkehrsaufkommen haben könnten. Vor diesem Hintergrund wurde für das Ansiedlungsvorhaben ein gesondertes Verkehrsgutachten vom Büro ambrosius blanke erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden erläutert:

Der geplante Discountmarkt wird durch die Kleine Amtsstraße erschlossen, die im Norden an die Ahlener Straße und im Süden an die Amtsstraße angebunden ist. Darüber hinaus verbindet der Ennigerweg die Kleine Amtsstraße mit der Vogelstraße.

Durch die integrierte Lage im Ortskern ist gerade auch für Fußgänger und Fahrradfahrer eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten gegeben.

In der "Kleine Amtsstraße" besteht durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und insbesondere durch das Nahversorgungszentrum zwischen Ahlener Straße und Ennigerweg eine verkehrliche Vorbelastung, die bei der Ansiedlung des geplanten Discounters zu berücksichtigen ist. Wegen der Nähe zu einem stark frequentierten Einkaufszentrum ist die Anordnung des Zufahrtsbereiches für den geplanten Discounter unter Prüfung verschiedener Varianten von

besonderer Relevanz. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anbindung an die Kleine Amtsstraße sowie der umgebenden Knotenpunkte überprüft und eine fachgutachterliche Empfehlung für die Lage der Zufahrt vorgibt. Hierzu wurde das Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten der "Kleine Amtsstraße" mit der Ahlener Straße, dem Ennigerweg sowie an der Zufahrt zum vorhandenen Einkaufszentrum in den nachmittäglichen Spitzenstunden aktuell erfasst und ausgewertet.

Im Ergebnis lässt sich aus dem Verkehrsgutachten eine eindeutige Empfehlung für die Anordnung der geplanten Zufahrt auf Höhe der Einmündung Ennigerweg (Variante 1) ableiten. Diese Variante ist aus Verkehrssicherheitsgründen, insbesondere aufgrund der besseren Sichtverhältnisse und der eindeutigen Vorfahrtsituation, zu bevorzugen. Das zukünftige Verkehrsaufkommen kann sowohl an der neuen Zufahrt als auch an der Einmündung des bestehenden Einkaufszentrums in sehr guter Verkehrsqualität abgewickelt werden. Zudem wurde für die Kreuzung Kleine Amtsstraße / Ahlener Straße eine ausreichende Verkehrsabwicklung nachgewiesen, womit auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt wird.

Aufgrund des zu erwartenden Fußgängerquerverkehrs zwischen dem neuen Discounter und dem vorhandenen Einkaufszentrum soll in der "Kleine Amtsstraße" eine barrierefreie Querungshilfe in Form einer Mittelinsel nördlich der Einmündung Ennigerweg geschaffen werden.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden im Rahmen der Bürgerversammlung am 06.07.2016 eingehend erläutert.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

In dem 4,1 ha großen Geltungsbereich werden drei unterschiedliche Gebietskategorien festgesetzt. Im Westen entlang der Ahlener Straße und der westlichen Amtsstraße sowie im Innenbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches sich in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungsgefügen aufteilt. Entlang der "Kleine Amtsstraße" und der östlichen Amtsstraße wird ein Kerngebiet festgesetzt, das sich ebenfalls in zwei verschiedene Gebietszonen unterteilt. Im Osten der "Kleine Amtsstraße" wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Da sich das Mischgebiet in eine Straßenrandbebauung entlang der westlichen Amtsstraße, der Ahlener Straße sowie der nördlichen "Kleine Amtsstraße" (MI₁) und dem bisher weitestgehend ungenutzten Innenbereich (MI₂) unterteilen lässt und es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, zulässige Nutzungsbausteine räumlich zu differenzieren, wurde das Mischgebiet in Mischgebiet 1 und Mischgebiet 2 unterteilt.

MI₁-Gebiet:

In diesem Bereich wird der bauliche Bestand, der sich in der Vergangenheit gemäß § 34 BauGB entwickelt hat jetzt planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Gebietskategorie Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Bestandsbebauung und –nutzung. Neben Wohngebäuden finden sich dort eine Tankstelle, Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe. Da der Bereich nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Heessen zählt, sich aber gleichwohl durch die unmittelbare Nachbarschaft zu allen wichtigen Einrichtungen des Bezirks

auszeichnet, ist das Mischgebiet (MI) die stadtplanerisch nachvollziehbare Gebietskategorie. Neben den wichtigen und ergänzenden gewerblichen- und dienstleistungsorientierten Nutzungen, die sich in dieser Gebietskategorie ansiedeln können, wird somit auch die Möglichkeit der Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum Heessen geschaffen. Das Mischgebiet ergänzt das angrenzende Kerngebiet sinnvoll und weist dem Quartier eine zukunftsorientierte Nutzungsperspektive zu. Gleichzeitig berücksichtigt es die faktische Nutzung vor Ort.

Gleiches gilt für das im folgenden beschriebene MI₂-Gebiet.

MI₂-Gebiet:

Das MI₂-Gebiet beschränkt sich auf die Fläche im Innenbereich, die eine hohe Lagequalität besitzt und deshalb im Sinne der Innenentwicklung ein entsprechendes Potential bietet. Erschlossen wird sie zwar von der "Kleine Amtsstraße" aus, dennoch orientiert sie sich von ihren Nutzungsoptionen eher in Richtung des westlich angrenzenden Mischgebiets. Die Fläche ist aufgrund der vorhandenen umgebenden Bestandsbebauung - die auch durch Wohnnutzungen geprägt wird - sehr sensibel und eignet sich nicht für geräuschintensive Nutzungen oder Nutzungen mit einer hohen Besucherfrequenz, so dass gemäß § 6 (2) BauNVO die allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ziffer 6 und 7) (Ziffer 2) im MI₂-Gebiet nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO).

Die hier aufgeführten Nutzungen weisen eine zu hohe Frequentierung und damit einhergehend zu hohe Lärmbelastung auf, die sich durch die Innenbereichslage zu sehr in die komplette umgebende Bebauung ausbreitet. U.a. wird in Bezug auf die ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe auch der Fortschreibung des Einzelhandelszkonzepts aus 2010 Rechnung getragen, die eine Entwicklung von Grundstücken in der zweiten Reihe nicht befürwortet.

In beiden festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) BauNVO und sonstige Wettbüros (Wettvermittlungsstellen i.S.d. § 20 Glücksspiel VO NRW mit Stand vom 28.03.2013) sowie Erotik-Fachmärkte und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird Bezug genommen auf den Bebauungsplan Nr. 07.072 – Zentrum Heessen – aus dem Jahr 2011 (vgl. Kapitel 4.3). Er schließt Vergnügungsstätten und Erotik-Fachmärkte für seinen gesamten Geltungsbereich aus, um das Zentrum Heessen und den zentralen Versorgungsbereich langfristig vor entsprechenden trading down Prozessen zu schützen. In der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 07.102 werden darüber hinaus explizit auch Wettbüros und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Da auch diese Dienstleistungen regelmäßig negative Entwicklungen mit sich bringen, sollen auch diese gewerblichen Einrichtungen aus dem Zentrum Heessen ausgeschlossen werden. Ziel ist es, damit das bisher gut funktionierende Zentrum langfristig zu erhalten und zu stärken.

Innerhalb der Abgrenzung des Mischgebiets 1 entlang der Ahlener Straße und der westlichen Amtsstraße existiert derzeit bereits eine Spielhalle. Der Umgang mit dieser Spielhalle wurde bereits innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Nr. 07.072 – Zentrum Heessen – geregelt. Der folgende Textabschnitt ist aus der Begründung zu dem genannten Plan entnommen. Allerdings wurde die Textpassage leicht abgeändert, da im Jahr 2011 neben der existenten Spielhalle zwar eine genehmigte aber noch nicht realisierte Spielhalle im Raum stand. Die Spielhalle wurde bisher nicht eröffnet und findet an dieser Stelle keine Beachtung mehr, da der Bestandsschutz für nicht ausgeführte Genehmigungen nach drei Jahren erlischt.

Bei der genehmigten Spielhalle handelt es sich um eine kerngebietstypische Spielhalle (> 100 m² Nutzfläche) die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteilzentrum Heessen liegt.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 07.072 ist die in Rede stehende Spielhalle auf den sog. „passiven Bestandsschutz“ gesetzt, der ausschließlich auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion begrenzt ist. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen sowie Bestandserweiterungen oder die Wiedererrichtung nach Zerstörung. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Heessen kann als ein Leitbild aus sämtlichen vorstehenden Maßnahmen und Untersuchungen (Einzelhandelskonzept, Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten und diverse Rahmenplanung) abgeleitet werden, die von der Stadt Hamm initiiert wurden und das Stadtteilzentrum von Heessen berühren. Ein wesentlicher Baustein, der diesem Stärkungsleitbild zugeordnet werden muss und der eine noch offene Flanke im Maßnahmenpaket der Stadt Hamm schließen soll, ist die konsequente Verhinderung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich und in dessen unmittelbar hierauf einwirkenden Umfeld. Diese Zielsetzung betrifft letztlich auch die genehmigten Nutzungen der o.a. Spielhalle. Die Zurücksetzung auf den passiven Bestandsschutz soll insbesondere Erweiterungsmöglichkeiten verhindern und andere Vergnügungsstätten-einrichtungen abwehren. Alle anderen Nutzungsoptionen, die der § 6 BauNVO für ein Mischgebiet (MI) vorgibt, können an dieser Stelle weiterhin ausgeübt werden. Die im Bebauungsplan Nr 07.072 definierte Zielrichtung der Steuerung von Vergnügungsstätten wird in dieses Planverfahren uneingeschränkt übernommen.

Als Voraussetzung für eine Entschädigung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB muss eine Erschwerung in der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit der betroffenen Flächen vorliegen. Die geplante Nicht-Zulassung von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum betrifft lediglich einen Baustein der im betroffenen Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Alle anderen Nutzungsbausteine sind von dieser Regelung nicht berührt, so dass die für das Plangebiet wesentlichen Arten der baulichen Nutzungen nach BauNVO weiterhin ausgeübt werden können. Ein spürbarer Eingriff in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksfläche wird hierdurch nicht hervorgerufen. In § 42 Abs. 4 BauGB berührt zudem die Entschädigungsvoraussetzung bei Eingriffen in die ausgeübte Nutzung. In diesem Zusammenhang kommt es vor allem darauf an zu klären, ob durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine wirtschaftliche Erschwerung eintritt. Es wird hier davon ausgegangen, dass Investitionen für die im Bestand ausgeübte Nutzung der o.a. Spielhalle im Rahmen des Bestandsschutzes insoweit gedeckt sind; d.h. eine wirtschaftliche Erschwerung durch Aufstellung des Bebauungsplanes ist hier nicht erkennbar. Insgesamt liegen die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB hier nicht vor.

Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO

Die Verwendung der Baugebietskategorie Kerngebiet ist nicht auf die Zentren größerer Städte beschränkt. Auch außerhalb der Stadtkerne können Kerngebiete festgesetzt werden, z.B. im Zusammenhang mit der (Über-)Planung von örtlichen Nebenzentren. Da sich das Plangebiet zum Großteil innerhalb des Stadtbezirkszentrums Heessen befindet und es Ziel ist, hier ein möglichst großes, zentrentypisches Nutzungsspektrum zu eröffnen, das u.a. auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässt, wird in einem Teilbereich die Baugebietskategorie Kerngebiet festgesetzt. Es wird aufgrund von unterschiedlichen Ausrichtungen in zwei verschiedene Abschnitte unterteilt. Das gesamte Kerngebiet erstreckt sich entlang der westlichen Seite der "Kleine Amtsstraße" und schließt noch den nordöstlichen Abschnitt der Amtsstraße mit ein.

MK₁-Gebiet:

Das MK₁-Gebiet umfasst die Fläche an der "Kleine Amtsstraße", auf der das Gebäude des ehemaligen Super-Schnäppchen-Marktes sowie ein Wohngebäude stehen. Die Fläche liegt zum

Großteil innerhalb des festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Heessens. Vor diesem Hintergrund wird hier ein Kerngebiet festgesetzt, um die zentrale Versorgungsfunktion dieses Bereichs für den Stadtbezirk Hamm-Heessen zu stärken und langfristig zu stabilisieren. Ergänzend hierzu ermöglicht die Festsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO auch die Ansiedlung von zahlreichen weiteren Nutzungsbausteinen wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und bietet somit die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich wünschenswerte Nutzungsmischung in dieser zentralen Lage im Stadtteilzentrum von Heessen. So wären z.B. auch eine Wohnnutzung (nur privilegiertes Wohnen) oder Büronutzung ggf. kombiniert mit Einzelhandelsnutzungen geeignete Bausteine, um das Zentrum sinnvoll zu ergänzen. Die festgesetzten planungsrechtlichen Vorgaben sind flexibel und lassen z. B. auch solche Ansiedlungen zu. Jedoch sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" (Ziffer 5) (§ 1 (5) BauNVO) und die gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO zulässigen Parkhäuser und Großgaragen hier nicht zulässig. Diese hochwertigen Flächen sollen für Nutzungen bereitgehalten werden, die das Heessener Zentrum stärken und sinnvoll ergänzen. Ein vom Gutachterbüro ambrosius blanke erarbeitetes Verkehrsgutachten hat ergeben, dass es aufgrund von Platzverhältnissen und um einen guten Verkehrsfluss zu erreichen sinnvoll ist, die Erschließung der MK₁- Fläche direkt gegenüber der Einmündung zum Ennigerweg (gemäß Variante 1) zu legen. In der Bebauungsplanzeichnung wurde deshalb an entsprechender Stelle eine Zu- und Abfahrt festgesetzt. Die Zufahrt ist mit dem Ennigerweg als Kreuzung auszubilden. Die Ausgestaltung der Zu- und Abfahrt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.

MK₂-Gebiet:

Das MK₂-Gebiet umfasst die südliche Kleine Amtsstraße und den nordöstlichen Abschnitt der Amtsstraße. Auch hier sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" (Ziffer 5) (§ 1 (5) BauNVO) und die gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO Parkhäuser und Großgaragen nicht zulässig. Das MK₂-Gebiet soll, wie das MK₁-Gebiet auch, das beschränkte Flächenpotential im zentralen Versorgungsbereich für Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltungsgebäude etc. - also Nutzungen die das Stadtteilzentrum benötigt und langfristig stärken - zur Verfügung stellen. Ein besonderer Parkdruck kann im Umfeld nicht festgestellt werden, so dass eine Ansiedlung von Großgaragen oder Parkhäusern mitten im Stadtteilzentrum keine städtebaulich sinnvolle Option ist. Um zum einen Rücksicht auf den Bestand zu nehmen und zum anderen die Entwicklung aufzunehmen, dass das Wohnen immer mehr ein bedeutender Nutzungsbaustein der zentralen Lagen wird, ist das Wohnen im MK₂-Gebiet ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig (§ 7 (2) Nr.7 BauGB). Darüber hinaus ist das Wohnen in der Amtsstraße Nr. 13 ab dem Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig. In der alten Stadtvilla findet derzeit ausschließlich eine Wohnnutzung statt, die auch in Zukunft ausnahmsweise genehmigungsfähig sein soll.

In beiden MK-Gebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (8) und (9) BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie sonstige sonstige Wettbüros (Wettvermittlungsstellen i.S.d. § 20 Glücksspiel VO NRW mit Stand vom 28.03.2013), Erotik - Fachmärkte und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde aus den gleichen Gründen getroffen, die bereits bei der Beschreibung der Gebietskategorie Mischgebiet dargelegt wurde (siehe oben).

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 (BauNVO)

Wie bereits in Kapitel 4.3 dargelegt, liegt ein Teil des Bebauungsplans Nr. 07.047 im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 07.102. Der westliche Teilbereich entlang der "Kleine Amtsstraße" und des Ennigerwegs des rechtswirksamen B-Plans aus dem Jahr 1964 soll eine neue Festsetzungsstruktur bekommen. Ausschlaggebend dafür ist, dass die derzeit gültigen Festsetzungsstrukturen in dem Bereich nicht mehr zeitgemäß sind und auch entlang der "Kleine Amtsstraße" nicht der faktischen Nutzung entsprechen (siehe Kapitel 4.3). Aus diesem Grund wird in dem B-Plan Nr. 07.102 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es entspricht von seinem Charakter her der bereits vorhandenen Nutzung und bietet mit Blick auf die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschossbereich noch mehr Entwicklungsmöglichkeiten als ein Reines Wohngebiet. Obwohl der Abschnitt auch noch Bestandteil des Stadtteilzentrums Heessens ist, zeichnet sich der Standort hauptsächlich durch eine Wohnnutzung aus, die durch Einzelhandelsangebote in den Erdgeschosslagen ergänzt wird. Da diese Entwicklung das übrige - mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben gut ausgestattete – Stadtteilzentrum sinnvoll ergänzt, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sinnvoll sowie zukunftsorientiert und schafft den richtigen planungsrechtlichen Rahmen.

Aber auch die Bebauung entlang des Ennigerwegs soll von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt wurde, wurde bei der Aufstellung des B-Plans aus dem Jahr 1964 von anderen Entwicklungsperspektiven ausgegangen, die letztlich nicht eingetroffen sind. Deshalb ist ein Festhalten an der reinen Wohnnutzung im Kontext des städtebaulichen Umfelds nicht mehr zeitgemäß. Zur weiteren Stabilisierung und zukunftsorientierten Entwicklung des Versorgungszentrums Heessens soll weiteren wohnverträglichen Nutzungen eine Ansiedlung ermöglicht werden. Deshalb wird das Reine Wohngebiet (WR) entlang des Ennigerwegs in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Mit der Änderung des Gebietsstatus von WR in WA ist aber auch eine Anpassung des Schutzstatus gegenüber den einwirkenden Immissionen verbunden. Der mit dem WA-Gebiet verbundene Schutzanspruch ist jedoch auch weiterhin wohnverträglich und entspricht der faktischen Lebenssituation vor Ort.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit in dem WA-Gebiet unzulässig. Da dieser Bereich hauptsächlich dem Wohnen dienen soll und im Umfeld genügend Flächen zur Verfügung stehen, auf denen sich derartige Betriebe ansiedeln können, werden sie an dieser Stelle ausgeschlossen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Innerhalb des Kerngebiets₁ (MK₁) ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind zusätzlich zur offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO auch Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Da in diesem Bereich auch die Ansiedlung von größeren Baukörpern wie z.B. für den großflächigen Einzelhandel erforderlich, ermöglicht werden soll, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im übrigen Planbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Mit Ausnahme des Nahversorgungsstandortes (REWE etc.) an der "Kleine Amtsstraße" sind in der Vergangenheit fast ausschließlich kleinere Einzelbaukörper in der Umgebung entstanden, die der offenen Bauweise

entsprechen. Um dieses gewachsene städtebauliche Gesamtgefüge zu erhalten, wurde diese Festsetzung gewählt.

Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche (GRZ/GFZ)

Allgemeines Wohngebiet WA:

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) östlich der "Kleine Amtsstraße" und des Ennigerwegs wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dabei wurde sich an der Bestandsbebauung orientiert, die bereits dieser Festsetzung entspricht. Entlang der östlichen "Kleine Amtsstraße" und des Ennigerwegs ist eine harmonische Bebauung entstanden, die auch so in Zukunft erhalten werden soll.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenze mit 0,4 und die (Geschossflächenzahl) GFZ mit 0,8 festgesetzt. Dadurch ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks möglich, es bleiben aber zugleich genügend nicht bebaubare Grundstücksanteile übrig.

Mischgebiet (MI):

Innerhalb des Mischgebietes 1 entlang der Ahlener Straße wurde eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Innerhalb der Analyse des Umfelds wurde festgestellt, dass die überwiegende Zahl der Gebäude innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Planbereichs zwei bis drei Geschosse aufweisen. Um ein einheitliches städtebauliches Bild herzustellen bzw. zu erhalten, wurde eine maximale Dreigeschossigkeit in dem Mischgebiet festgesetzt.

Zur Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine große zusammenhängende Fläche gewählt, die zum einen den baulichen Bestand der Hauptnutzungen umfasst und eine Straßenrandbebauung bis an die Grundstücksgrenze heran ermöglicht, die rückwärtigen Bereiche jedoch von einer Bebauung frei hält. Durch die Straßenrandbebauung wird auch der Blockinnenbereich, der für sensiblere Nutzungen vorgesehen ist, etwas geschützt. Die GRZ liegt in dem Mischgebiet bei 0,6 und die GFZ entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit höchstens bei 1,2.

Das MI₂-Gebiet umfasst ausschließlich den Blockinnenbereich. Hier sollen die Gebäude nicht über zwei Vollgeschosse möglich sein, um Rücksicht auf die privaten Bereiche der angrenzenden Bebauung zu nehmen. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante (OK) die NHN von 77,00 m gemäß § 16 (3) BauNVO nicht überschreiten darf. Die NHN-Werte wurden an entsprechender Stelle in der Planurkunde eingetragen. Demnach kann dort beispielsweise eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach und Staffelgeschoss erfolgen (ca. 9,50 m Gebäudehöhe). Die GFZ wurde mit 0,6 und die GRZ entsprechend mit 1,2 festgesetzt. Durch die festgelegten Baugrenzen wird sichergestellt, dass genügend Abstand zu den benachbarten Grenzen gewahrt bleibt. Städtebauliches Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung, die genügend Freiraum für eine evt. gärtnerische Nutzung lässt.

Kerngebiet MK:

Im MK₁-Gebiet wurde im vorderen Bereich der "Kleine Amtsstraße" eine Geschossigkeit von zwei bis maximal drei Geschossen festgelegt. Dieser Riegel entspricht in etwa der Bebauungstiefe der südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung. Da wie bereits erwähnt, der überwiegende Teil der Gebäude zwei - dreigeschossig errichtet wurde, soll auch an dieser prominenten Stelle nicht über die durch den Bestand vorgegebene Höchstgrenze hinausgegangen werden. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücksfläche soll jedoch höchstens eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden.

In den innenliegenden Bereichen soll grundsätzlich nicht zu hoch gebaut werden, damit die Baukörper nicht zu massiv wirken. Gemäß den vorgegebenen Obergrenzen liegt die GFZ bei 1,0 und die GRZ bei 3,0. Diese Festsetzung trägt der städtebaulichen Dichte in einem zentral gelegenen Innenstadtbereich / Stadtteilzentrum Rechnung.

Das MK₂-Gebiet umfasst den Bereich Kleine Amtsstraße und östliche Amtsstraße. Hier wurde wie in den übrigen straßenbegleitenden Bereichen auch, eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Auch hier wird wieder auf die bisherige bauliche Entwicklung Bezug genommen. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Kleine Amtsstraße Nr. 3, das als viergeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet wurde. Das Erdgeschoss wird durch Einzelhandel genutzt, darüber befinden sich Wohnungen. In diesem Abschnitt wurde eine Viergeschossigkeit festgesetzt und damit Rücksicht auf den Bestand genommen. Die GRZ wurde mit 1,0 und die GFZ mit 3,0 bzw. an der "Kleine Amtsstraße" Nr. 3 mit 3,0 festgesetzt. Auch hier können die Grundstücke im MK-Gebiet somit wirtschaftlich ausgenutzt werden und ermöglichen eine Entwicklung, die dem Status des Stadtteilzentrums gerecht wird.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Lärmpegelbereiche

Des Weiteren wurden im gesamten Plangebiet zum Schutz vor dem Verkehrslärm Lärmpegelbereiche von II bis V nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Juli 2016) als passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich durch eine durchgeführte und in Kapitel 7.2 erläuterte Verkehrslärmuntersuchung der umgrenzenden Straßen Ahlener Straße, Kleine Amtsstraße und Amtsstraße. Da die Herrichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall / Wandkonstruktionen) aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht möglich ist, sind zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen allein passive Maßnahmen an den Gebäuden zielführend. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche führen dazu, dass die Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Luftschalldämmmaße erreichen müssen. Dadurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet (siehe auch Kapitel 7.2).

Geh-,Fahr- und Leitungsrechte

Damit der Blockinnenbereich erschlossen werden kann, wird nördlich des Grundstücks Kleine Amtsstraße Nr. 3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt Hamm, der Anlieger und der Stadtwerke Hamm GmbH festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Die Flachdächer in den MK₁ und MI₂ – Gebieten sind ab einer Dachfläche von 25 m², sofern sie nicht durch eine Photovoltaikanlage genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Auch diese Festsetzung, die u.a. den Blockinnenbereich betrifft, soll die Versiegelung insgesamt begrenzen und sicherstellen, dass möglichst viel Freifläche erhalten bleibt und die bebauten Flächen naturnah gestaltet werden.

Da das gesamte Baugebiet, mit Ausnahme der Innenbereichsfläche, derzeit einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, sollen künftig je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 18 -20 cm, 4x verpflanzt, Gattung: Spitzahorn, Bergahorn, Esche oder Lindenarten ohne Honigtau) gepflanzt, gepflegt, dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzt werden. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Grünstrukturen soll die städtebauliche Qualität und das Mikroklima verbessert werden. Da sich das MK₁-Gebiet besonders für die Ansiedlung von größeren Gewerbeeinheiten und Einzelhandelsflächen anbietet und davon

auszugehen ist, dass dort die meisten Stellplätze bzw. größerer zusammenhängende Stellplatzanlagen entstehen werden, wurde die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen in diesem Bereich spezifiziert: Bei Stellplatzanlagen ab 20 Stellplätzen sind im MK₁-Gebiet die Bäume im Rahmen eines Abstandgrüns entlang der benachbarten Grenzen und öffentlichen Straßenflächen zu pflanzen. Dadurch sollen zusätzliche Abstandsflächen mit einer abschirmenden Wirkung der Stellplatzanlagen zu den angrenzenden bebauten oder öffentlichen Flächen entstehen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den oben genannten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 06.086 auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehenden Flächen zur Lagerung von Müllbehältern sind sichtgeschützt zu gestalten und / oder einzugrünen. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet. Dadurch soll in dem Bebauungsplan gewährleistet werden, dass die Grundstücksaußenbereiche ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild aufweisen. Da sich ein Großteil der Fläche innerhalb des Stadtteilzentrums befindet, ist ein positives Erscheinungsbild für den Nahversorgungsstandort umso wichtiger.

6. Natur und Umwelt (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wurden ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Umweltbüro Essen erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.

6.1 Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind neben dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan insbesondere die folgenden plangebietsspezifischen Untersuchungen und Gutachten:

Kleegräfe (2015): vorläufige orientierende Altlastenbewertung auf dem Grundstück in der „Kleine Amtsstraße“ in 59073 Hamm-Heessen. Orientierende Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung. Gutachterliche Stellungnahme mit Stand vom 28.10.2015. Lippstadt.

Kleegräfe (2016): Neubau eines ALDI-Marktes und Villen am Heessener Markt (hier: Bereich ‚ehem. Schreinerei‘ + ‚östlicher Tankstellen-Rand‘) im Bereich Kleine Amtsstraße in 59073 Hamm-Heessen. Orientierende Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung. Gutachterliche Stellungnahme mit Stand vom 16.05.2016. Lippstadt.

Stadt Hamm (2016): Geräuschuntersuchung Straßenlärm: Bebauungsplan Nr. 07.102 - Kleine Amtsstraße. Hamm.

Umweltbüro Essen (2016): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) zum Bebauungsplan Nr. 07.102 „Kleine Amtsstraße“ der Stadt Hamm. Gutachten im Auftrag der UNITAS Bauberatung GmbH Bünde mit Stand von Oktober 2016. Essen.

Uppenkamp und Partner (2016): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für die Verlagerung eines ALDI-Marktes in Hamm-Heessen. Ahaus.

6.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

6.2.1 Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Mit der sog. kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im

Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind¹. Die lediglich auf nationaler Ebene geschützten Arten unterliegen in Zulassungs- und Genehmigungsverfahren nicht den einschlägigen Verboten des § 44 BNatSchG.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

6.2.2 Ziele in Plänen und Programmen

In dem Regionalplan (Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil") ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Hamm.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in seiner geltenden Fassung den weit überwiegenden Teil des Plangebietes als Kerngebiet (MK) dar. Lediglich die Wohnbebauung Ennigerweg ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert und an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

¹ https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/geschuetzte_arten_2015.pdf

Für das Plangebiet und einige daran angrenzende Bereiche regelt der im Jahr 2011 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 07.072 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Städtebauliche Regelungsinhalte, die über den Anwendungsbereich des diesbezüglich relevanten § 9 Abs. 2a BauGB hinausgehen, wurden nicht getroffen.

Die Wohnbauflächen südlich Ennigerweg und die östlich der "Kleine Amtsstraße" (südlich Ennigerweg) sind im Bebauungsplan 07.047 als Reine Wohngebiete festgesetzt.

6.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Auf einem bereits derzeit weit überwiegend baulich (Wohnen, Einzelhandel) genutzten Grundstück westlich der "Kleine Amtsstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels sowie einer ergänzenden baulichen Nutzung geschaffen werden. Zu diesem Vorhaben liegt ein konkreter städtebaulicher Entwurf vor. Nachdem eine Discountermarktkette ihr Interesse bekundet hat, ihren Markt am Standort Zentrum Heessen durch einen Neubau auf der gegenüberliegenden Fläche des ehemaligen Super-Schnäppchen-Markts zu erweitern, wurde der gesamte umliegende Baublock einer städtebaulichen Untersuchung unterzogen. Das Ergebnis war, dass nicht nur das Neubauvorhaben selbst, sondern das gesamte Quartier einer planungsrechtlichen Überarbeitung bedarf, einhergehend mit einer Änderung des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.102 - Kleine Amtsstraße - umfasst jetzt den gesamten Baublock zwischen der Ahlener Straße, der "Kleine Amtsstraße" und der Amtsstraße sowie das Wohnquartier östlich der "Kleine Amtsstraße". Größtenteils dient die Überarbeitung in dem Quartier aber nicht der Schaffung neuer Baurechte, sondern trifft lediglich bestandsichernde Festsetzungen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Straßen.

Die Regenentwässerung ist über die Kanalisation vorgesehen, da eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Das Plangebiet ist allseits in Siedlungszusammenhänge eingebunden. Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches liegt ein Einzelhandelsschwerpunkt mit großflächigem Einzelhandel, einer großen Stellplatzanlage und einer Tankstelle. Eine weitere Tankstelle liegt im westlichen Teil des Plangebietes.

6.4 Umweltauswirkungen

6.4.1 Status-quo-Prognose

Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts liegt eine Bebaubarkeit für alle Straßenrandflächen bereits aktuell nach § 34 BauGB, am Ennigerweg und in Teilen der "Kleine Amtsstraße" auch nach § 30 BauGB vor. Lediglich in einem zentralen, derzeit teilweise gärtnerisch genutzten, teilweise brach liegenden Teilbereich ist eine bauliche Nutzung derzeit nicht zulässig, da diese Fläche nicht nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Soweit keine über die derzeitige, schon hohe Nutzungsintensität hinausgehende Nutzungsmöglichkeit über neues Planungsrecht geschaffen wird, ist daher davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung auch langfristig erhalten bleibt.

6.4.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen bedingt durch den Straßenverkehr der umgebenden Straßen ein. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan die

Nutzungsschwerpunkte für das Stadtteilzentrum Hamm-Heessen über die Ausweisung von sachgerechten Gebietskategorien planungsrechtlich festzulegen und damit die Entwicklung des Siedlungsbereiches mit seinem Versorgungsschwerpunkt besser steuern zu können, wurden auch die Geräuscheinwirkungen der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen untersucht, um ggfs. geeignete Schutzmaßnahmen zur Wahrung der gesunden bzw. zumutbaren Wohn- u. Arbeitsverhältnisse definieren zu können. Dafür wurden die Verkehrsbelastungen, die auf Grundlage des fortgeschriebenen Verkehrsmodells der Stadt Hamm (unterstützt durch aktuelle Verkehrszählraten aus dem Jahr 2015) für 2030 prognostiziert werden, zugrunde gelegt.

Die Berechnungen gemäß „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90)“ ergaben, dass für die Gebietskategorien MI-, WA- und WR-Gebiet regelmäßig Überschreitung der einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 schon im Bestand zu erwarten sind. Im Prognosezustand betragen diese Überschreitungen bis zu 8 dB(A). Lediglich in MK-Gebieten liegen deutliche Unterschreitungen der für diesen Gebietstyp geltenden Orientierungswerte vor. Die Überschreitungen treten insbesondere an den Grundstücken entlang der Ahlener Straße, aber auch an den Wohnbauflächen auf der östlichen Seite der Kleine Amtsstraße sowie südlich des Ennigerweges auf.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wurden bestehende Vorbelastungen durch verschiedene gewerbliche Nutzungen im und im Umfeld des Geltungsbereiches berücksichtigt. Dabei handelt es sich um das Einkaufszentrum östlich der "Kleine Amtsstraße" (mit Lebensmittelmarkt, Drogerie, Kleidungsgeschäft und einer Tankstelle) sowie die Tankstelle im westlichen Plangebiet und ein im südlichen Plangebiet befindliches Haushaltswarengeschäft.

Erholung und Freizeit

Eine Erschließung für die Naherholung gibt es für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Die Inhalte des Bebauungsplans werden zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung nur sehr geringen Einfluss haben. Da die städtebaulichen Strukturen die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wall oder Wandkonstruktionen nahezu unmöglich bzw. nur in einer städtebaulich nicht verträglichen Weise möglich machen, sind zum Schutz vor den Verkehrsräuschen allein passive Maßnahmen an den Gebäuden zielführend.

Für die bestandserweiternde Ansiedlungsoption einer Einzelhandelsnutzung wurde auf Basis der konkret vorliegenden Standortanfrage von ALDI eine schalltechnische Untersuchung für zwei Varianten mit verschiedenen Stellungen des Gebäudekörpers des geplanten Einzelhandels durchgeführt und die Berechnungsergebnisse in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebende Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. den jeweils im Baugenehmigungsverfahren einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei beiden Varianten für die Stellung des geplanten Einzelhandelsmarktes östlich Kleine Amtsstraße die jeweils geltenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die umliegenden Betriebe eingehalten werden. Zusammenfassend kommt der Gutachter unabhängig von der letztlich verfolgten Variante zu dem Ergebnis, dass „die Umsetzbarkeit der Planung ... aus schalltechnischer Sicht gegeben“ ist.

Erholung und Freizeit

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen.

Geplante Maßnahmen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Spezielle Festsetzungen zum Gesundheitsschutz in Hinblick auf Gewerbelärm sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Prognosegrundlagen in der Schalltechnischen Beurteilung für den geplanten Einzelhandel wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Zum Verkehrslärm werden entsprechend den festgestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln im Bebauungsplan für die festgesetzten Bauflächen Lärmpegelbereiche (II bis V) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) definiert, in denen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Luftschalldämmmaße erreichen müssen. Der Nachweis hierzu erfolgt im Rahmen des dem Planverfahren nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens.

Erholung und Freizeit

Spezielle Maßnahmen in Hinblick auf Freizeit und Erholung sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Die Biotop- und Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet wurde im Mai und Juli 2016 erfasst.

Zu unterscheiden sind im Wesentlichen baulich genutzte Flächen mit sehr geringen Anteilen Freiflächen mit Ziergrün (vor allem an der Ahlener Straße und westlich der "Kleine Amtsstraße") sowie solche mit Grünanteilen von über 50 % (in Form teils strukturreicher Gartenflächen vor allem an der Amtsstraße und östlich Kleine Amtsstraße).

Lediglich auf einer zentral gelegenen Fläche im Hinterland der Gebäude Kleine Amtsstraße Nr. 3 - 13 gibt es einen kleinen Gehölzbestand sowie eine Siedlungsbrache (ehem. unversiegelte Gewerbeflächen einer Schreinerei), die teilweise gärtnerisch oder als gartenbezogene Lagerflächen genutzt werden.

Einzelbäume, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden sollten, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Entwicklungsgebietes überwiegend geringe und sehr geringe, allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeiten. Zusammenfassend kommt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu folgender Bewertung: *„Im Plangebiet ist eine nur geringe Strukturvielfalt vorhanden. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist bei den Garten- und Brachflächen sowie dem kleinen Gehölzbestand aufgrund der geringen Reife grundsätzlich gut. Es sind keine Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten.“*

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet demzufolge keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Entscheidend ist diesbezüglich vor allem, dass die Flächen zu klein sind und zu starke Störungen aufweisen, um insbesondere störungsempfindlichen Arten der Offenlandschaft als Lebensraum zu dienen.

Auswirkungen

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen bestehende Baurechte bestätigt, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben jederzeit geändert werden können (z.B. durch Abriss, Neubau, Umbau) ist lediglich der Realisierung der geplanten neuen Einzelhandelsnutzung und der sich daran anschließenden neuen Wohnbebauung mit einem explizit durch den B-Plan ermöglichten Verlust von Freiflächen verbunden. Selbst auf diesen Flächen ist jedoch bereits nach § 34 BauGB in erheblichem Umfang eine bauliche Nutzung mit Kerngebietscharakter möglich. Eine maximale Ausnutzung der Grundstücke würde zum Verlust von 1.400 m² Gehölzfläche und 500 m² Siedlungsbrache sowie 1.800 m² Gartenfläche führen. Mit der Errichtung der Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft, die insbesondere mit dem Abriss mehrerer Bestandsgebäude einhergehen könnte. Zusammenfassend kommt die Artenschutzvorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine im Sinne des BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten bei Beachtung einschlägiger Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beim Abriss von Gebäuden nicht zu erkennen ist. Außerdem gelte, *„dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung erscheint daher nicht erforderlich.“*

Geplante Maßnahmen

Es sind keine Festsetzungen vorgesehen, die speziell dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienen. In Hinblick auf den Artenschutz werden in den Bebauungsplan Hinweise zur Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten bei Rodungsmaßnahmen sowie zum günstigsten Zeitraum für den Abriss von Gebäuden aufgenommen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität nur von geringer Bedeutung, da weit überwiegend bereits versiegelte Flächen betroffen sind oder bereits bestehendes Planungsrecht bestätigt wird.

6.4.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Bodenkundlich ist das Plangebiet zweigeteilt. Im Norden würde natürlicherweise Pseudogley aus mittel- und feinsandigen Ausgangssubstraten über tonigem Lehm vorliegen, der nach Süden in typischen Gley bzw. Podsol-Gley übergeht.

Die Sedimente weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-4} bis 10^{-6} m/s (durchlässig bis mäßig durchlässig) je nach Schluff- und Tonanteil auf. Der Tonmergel ist nahezu undurchlässig. Tatsächlich ist das gesamte Plangebiet von mehr oder weniger massiven Veränderungen des Bodenaufbaus gekennzeichnet. Insbesondere in der Bestandsbebauung liegen die Versiegelungsgrade oftmals deutlich über 50 %.

Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das Kapitel 8 "Altlasten" verwiesen, in dem die registrierten Altablagerungen und die entsprechenden Untersuchungsergebnisse ausführlich dargelegt werden.

Es gibt im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine Böden, die nach § 1 Abs. 1 LBodSchG als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

Auswirkungen

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes auf Flächen, die derzeit noch unversiegelt, wenngleich durch gewerbliche Nutzungen in der Vergangenheit bereits massive Veränderungen des Bodenaufbaus erfolgt sind. Der Anteil unversiegelter Flächen wird somit im Plangebiet noch weiter zurückgehen, was allerdings durch die Darstellung von Mischgebieten im Flächennutzungsplan bereits als städtebauliches Ziel definiert ist.

Betroffen sind Böden, die wegen ihrer massiven Überformung keines besonderen Schutzes bedürfen. Aufgrund der vermutlich auf frühere Nutzungen zurückzuführenden punktuellen Schadstoffbelastungen ist eine differenzierte Entsorgung von Aushubmaterial erforderlich, für die im Rahmen der Bauphase entsprechende Regelungen getroffen werden.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen zum Schutzgut Boden sind nicht vorgesehen. Über das Erfordernis von Festzungen zum Umgang mit Aushub ist im weiteren Verfahren noch zu entscheiden.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

6.4.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Am östlichen Rand der Wohnbebauung Ennigerweg verläuft ein namenloses Fließgewässer, das etwa 250 m südlich in den Enniger Bach mündet. Der Bach verläuft zu großen Teilen innerhalb von Siedlungsflächen und ist von zahlreichen Verrohrungen geprägt.

Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte tiefer als 2 m zu erwarten. Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor.

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da die Flächen, auf denen zusätzliche Versiegelungen stattfinden, zu klein sind, um relevante Auswirkungen nahezulegen. Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund der massiven Überformung zwar nicht generalisiert zu betrachten, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist diese jedoch als hoch zu beurteilen.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet derzeit durch den hohen Versiegelungsgrad bereits wesentlich eingeschränkt.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden kleinere Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die

durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen zum Schutzgut Wasser sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu beurteilen.

6.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Im Geltungsbereich wie auch in seinem unmittelbaren Umfeld ist vom Klimatotyp "Siedlungsklima" auszugehen. Damit wird in weiten Teilen zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung angezeigt, die jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet und weiterhin in der Regel für ein positives Bioklima steht.

Somit ist im Plangebiet und seinem Umfeld kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Entwicklungsgebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Strukturierung durch Gehölze und des sehr hohen Versiegelungsgrades auszuschließen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich die Ahlener Straße und die Kleine Amtsstraße sowie Hausbrand zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der stadtklimatischen Situation (Lage am Rande größerer Freiräume) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird es keine Veränderung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da sich an der Flächenausnutzung durch bauliche Anlagen keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Es ist also weiterhin von stadtklimatischen Bedingungen auszugehen, die als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

6.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Siedlungslage mit einer heterogenen Bebauung bestimmt. Erst östlich der Wohnbebauung Ennigerweg wird erkennbar, dass das Plangebiet nahe des Siedlungsrandes liegt.

Blickbeziehungen reichen in der Regel nur auf kurze Distanzen.

Eine Erschließung der Flächen des Plangebietes für die Naherholung ist nicht vorhanden. Am östlichen Rande des Plangebietes verläuft ein ausgebauter Rad- und Wanderweg.

Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes erstmals mögliche Bebauung bis in den inneren Bereich der von Ahlener Straße, Amtsstraße und Kleine Amtsstraße umschlossenen Fläche allenfalls geringfügig verändern, da lediglich privat erschlossene Flächen betroffen sind, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen.

Geplante Maßnahmen

Über Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft (wie z.B. Festsetzungen zur Begrünung) wird im weiteren Verfahren entschieden.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Planungserhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu befürchten. Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen in Hinblick auf Kultur- oder Sachgüter vorgesehen.

6.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des

Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) zu nennen. Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

6.5. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

6.5.1. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Vorhabenkonzeption sieht eine fast vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für bauliche Nutzungen vor. Dabei handelt es sich aber weitestgehend um die Bestätigung bereits bestehender bzw. planungsrechtlich zulässiger Bebauungen.

6.5.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Weite Teile der geplanten MI- und MK-Flächen sind entsprechend geltenden Planungsrechtes bereits bebaubar bzw. tatsächlich bebaut. Diese Flächen sind nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. In der gängigen Interpretation des Gesetzes bedeutet dies, dass auf diesen Flächen keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des BNatSchG entstehen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bleibt daher auf die Flächen beschränkt, in denen neues Planungsrecht geschaffen wird.

Eingriffe im Sinne des BNatSchG werden vor diesem Hintergrund nur durch die geplante Wohnbebauung und in geringem Umfang durch die Einzelhandelsflächen (geplanter Einzelhandelsmarkt) westlich "Kleine Amtsstraße" hervorgerufen. Diesbezüglich werden in dem zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag drei Teilflächen unterschieden (vgl. nachfolgende Abbildung):

1. Für eine ca. 4.300 m² große Fläche an der Straße wird vereinfachend angenommen, dass dort eine planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB vorliegt. Dort werden durch den Bebauungsplan also **keine kompensationspflichtigen Eingriffe vorbereitet. Demgemäß wird die Fläche nicht in die Eingriffsbilanz aufgenommen.**
2. Eine etwa 1.705 m² große Teilfläche hinter der straßenparallelen Fläche (geplant ist die **Festsetzung MK** mit einer GRZ von 1,0) ist derzeit zwar überwiegend versiegelt, aber nicht vollständig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Teilfläche wird daher mit ihrer Bestandsnutzung in die Bilanz eingestellt.
3. Auf der dritten, etwa 2.885 m² großen, Teilfläche (geplant ist die **Festsetzung MI** mit einer GRZ von 0,6) sind verschiedene Biotoptypen ausgebildet. Es handelt sich hier nicht um eine Fläche nach § 34 BauGB. Diese Teilfläche wird ebenfalls mit ihrer Bestandsnutzung in die Bilanz eingestellt.

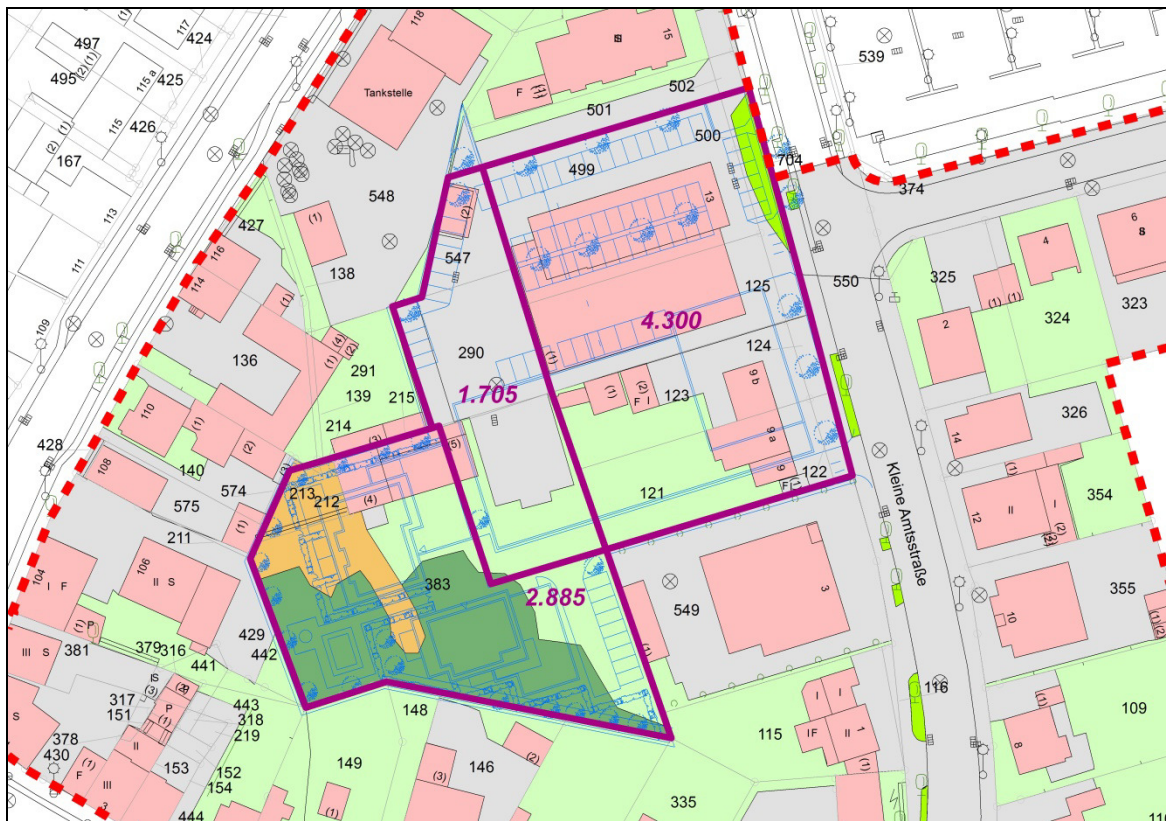


Abbildung: Bilanzflächen

Zur **Bewertung des Zustands des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes** werden folgende Annahmen getroffen:

- Teilbereiche, mit einer geplanten GRZ von 1,0 werden als vollständig versiegelt bilanziert, wenngleich die städtebauliche Planung erkennen lässt, dass auch kleine Ziergrünflächen entstehen werden.
- Bei der geplanten Wohnbaufläche wird davon ausgegangen, dass die Überschreitungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung vollständig ausgenutzt werden. Dementsprechend werden bei einer GRZ von 0,6 insgesamt 80 % als versiegelte Fläche und 20 % als Ziergrünfläche/Garten bilanziert. Die neu angelegten Gartenflächen gehen als gering strukturierte Gärten mit 3 Punkten in die Bilanz ein.

Daraus errechnet sich gemäß den Angaben in der nachfolgenden Tabelle ein **Defizit von 10.624 Punkten**. Bei einer anzunehmenden mittleren Wertsteigerung von 4 Punkten je Quadratmeter Kompensationsfläche errechnet sich ein Flächenbedarf von 2.656 m².

Die Kompensation soll aufgrund des geringen Umfangs über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Hamm nachgewiesen werden.

Die vollständige Kompensation wird über eine entsprechende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich gemacht, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Biotoptyp (vorher)	Größe (m²)	Biotoptypwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m²)	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)	Kompensationsbedarf/ anrechenbare Kompensationsleistung
Versiegelte Fläche/Gebäude	1.565	0	0	Versiegelte Fläche/Gebäude	4.013	0	0	
Gehölzstreifen (in gärtnerischem Umfeld)	1.380	5	6900	Ziergrünfläche	577	3	1.731	
Nutzgarten, Ziergarten, Ziergrün	1.125	3	3375					
Siedlungsbrache	520	4	2080					
	4.590		12.355		4.590		1.731	-10.624

Tabelle: Eingriffsbilanzierung Plangebiet

6.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Für das Plangebiet sind unterschiedliche Planungsvarianten entwickelt worden, die sich jedoch in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes nicht wesentlich unterscheiden.

Grundsätzliche Lösungsalternativen wie solche mit einer höheren oder geringeren baulichen Verdichtung oder mit einer anderen Nutzung (z.B. Gemeinbedarf) waren nicht Gegenstand der Überlegungen.

6.7. Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen die im Kapitel „Aufgabenstellung“ verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

6.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

6.9. Zusammenfassung

Es ist eine geringfügige Erweiterung von Flächen für gemischte Nutzungen (hier konkret großflächiger Einzelhandel) vorgesehen, für die neben bereits versiegelten Flächen eine gewerbliche Brachfläche und ein kleiner Gehölzbestand mittleren Alters in Anspruch genommen werden soll.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind ausschließlich massiv überformte Böden betroffen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen entsteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
4. Es ist eine allenfalls geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen absehbar, die sich auf das Plangebiet beschränkt. Insbesondere sind keine Beeinträchtigungen von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sind durch die neu geplanten Nutzungen nicht absehbar. Die bestehenden Belastungen durch Verkehrslärm erfordern passive Schutzmaßnahmen, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren näher zu beschreiben und in Hinblick auf ihre Wirksamkeit nachzuweisen sind.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Beachtung einschlägiger Schutzmaßnahmen (wie der Beachtung von Schutzzeiten und der Wahl geeigneter Zeiträume für den Abriss von Gebäuden) ausgeschlossen.
7. Es werden keine für die Erholung bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen so lange beibehalten, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist. Grundsätzlich ist eine bauliche Nutzung der weit überwiegenden Teile des Plangebietes schon heute zulässig.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 07.102 - Kleine Amtsstraße – wurden bezogen auf den Immissionsschutz zwei verschiedene Herangehensweisen gewählt. Zum einen wurde für das gesamte Quartier eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Kapitel 7.2 erläutert werden. Zum anderen wurde für die geplante Ansiedlung der Dicounterkette ALDI ein gesondertes Gutachten des Büros Uppenkamp & Partner aus Ahaus erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

7.1. Ergebnisse Immissionsschutzgutachten Ansiedlung ALDI

Gegenstand des schalltechnischen Gutachtens ist die geplante Verlagerung eines Aldi-Marktes von der Ahlener Straße 132 auf das gegenüberliegende Grundstück Kleine Amtsstraße 13. Grund der Verlagerung ist die auf dem derzeitigen Standort nicht realisierbare Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von nunmehr ca. 900 m² auf zukünftig ca. 1330 m².

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es vorgesehen, die derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gebäude eines ehemaligen Super-Schnäppchen-Marktes sowie das angrenzende Gebäude Kleine Amtsstraße 9 A/B abzureißen und stattdessen einen neuen Aldi-Markt zu errichten. Darüber hinaus ist es vorgesehen, im derzeit ungenutzten Blockinnenbereich Wohnbebauung zu realisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 07.102 setzt folgende Nutzungsarten fest: Der Bereich westlich der "Kleine Amtsstraße" wird als Kerngebiet (MK) bzw. Mischgebiet (MI), der Bereich östlich der "Kleine Amtsstraße" sowie des Ennigerweges als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Um die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes sicherzustellen, war die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit den im Umfeld befindlichen Schallemissionsquellen dahingehend zu prüfen, dass bei Betrieb des Aldi-Marktes die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA Lärm eingehalten werden.

Dabei waren hinsichtlich des zu führenden Abwägungsprozess aller Belange im Rahmen dieser Untersuchung die schalltechnischen Auswirkungen zweier innerhalb des Geltungsbereiches denkbaren Varianten (Variante 1 und 2 siehe Abbildung Kapitel 5) darzustellen und zu beurteilen. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in der Langfassung des vorliegenden Berichtes erläutert.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte zu folgenden Ergebnissen:

Variante 1 des geplanten Aldi-Marktes

- Die ausschließlich durch den geplanten ALDI-Markt im Umfeld verursachten Geräuscheinwirkungen halten in Variante 1 an allen Immissionsorten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zwar ein, unterschreiten diese jedoch teilweise nicht in dem Maße, dass nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm eine Beurteilung der Vorbelastung durch weitere im Umfeld befindliche gewerbliche Nutzungen entfallen kann. Das daraus entstehende

Erfordernis, die im Umfeld befindlichen Vorbelastungen in die Berechnung einzustellen, ergab jedoch, dass in der Gesamtbelastung keine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte zu prognostizieren ist. Die Umsetzbarkeit der Planung ist somit aus schalltechnischer Sicht gegeben.

Variante2 des geplanten Aldi-Marktes

Die schalltechnische Berechnung der ausschließlich durch den ALDI-Markt verursachten Geräuscheinwirkungen sind in Variante 2 vergleichbar mit Variante 1. Aufgrund der Lage und der Abschirmung der maßgeblichen Emissionsquellen des Vorhabens besteht auch in dieser Variante das Erfordernis, die im Umfeld befindlichen Vorbelastungen in die Berechnung einzustellen. Die daraufhin ermittelte Gesamtbelastung zeigt jedoch auch hier, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu prognostizieren ist. Die Umsetzbarkeit der Planung ist somit aus schalltechnischer Sicht ebenfalls gegeben.

7.2. Ergebnisse Verkehrslärmuntersuchung

Die städtebauliche Zielrichtung ist, mit dem aufgestellten Bebauungsplan Nr. 07.102 die Nutzungsschwerpunkte für das Stadtteilzentrum Hamm-Heessen über die Ausweisung von sachgerechten Gebietskategorien planungsrechtlich festzulegen und damit die Entwicklung des Siedlungsbereiches mit seinem Versorgungsschwerpunkt besser steuern zu können. Daher gilt es auch die Geräuscheinwirkungen der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen zu untersuchen und ggfs. geeignete Schutzmaßnahmen zur Wahrung der gesunden bzw. zumutbaren Wohn- u. Arbeitsverhältnisse zu definieren. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten zur Verkehrslärmsituation erstellt. Das Ergebnis wird im Folgenden dargestellt.

Während des Prognosehorizontes 2030 können für die Gebietskategorien MI-, WA- und WR-Gebiet regelmäßig Überschreitung der einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 8 dB(A) erwartet werden.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen machen die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall / Wandkonstruktionen) unmöglich. Insofern sind zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen allein passive Maßnahmen an den Gebäuden zielführend.

Hierfür werden entsprechend den festgestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln im Bebauungsplan für die festgesetzten Bauflächen Lärmpegelbereiche (II bis V) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Juli 2016) definiert, in denen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Luftschalldämmmaße erreichen müssen. Der Nachweis hierzu erfolgt im Rahmen des dem Planverfahren nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Nach den Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.102 vier Alttablagerungen im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Im südwestlichen Teil der Fläche befand sich die ehemalige Schreinerei Eckervogt/W. Becker (1912 – 63, G 632). Im Jahr 2005 erfolgte eine Untersuchung der Verdachtsfläche. Die Untersuchungen der Bodenschichten bis 0,8 m Tiefe ergaben leicht erhöhte PAK-Gehalte und wurde als Fläche ohne Verdacht und ohne Gefahr eingestuft. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse und des Gefährdungspotentials als Fläche ohne Verdacht und Gefahr bezieht sich allerdings ausschließlich auf die derzeitige Nutzung (Brachfläche). Da auf dieser Fläche eine bauliche Entwicklung mit einer sensibleren Nutzung (ggf.

Wohnnutzung) geplant ist, ist eine Gefährdungsabschätzung nach Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) durchzuführen. Diese Untersuchung wurde vom Büro Kleegräfe aus Lippstadt durchgeführt. Als Bewertungsgrundlage wurden in dem Gutachten die sensibelsten Nutzungsarten Wohngebiet und Kinderspielflächen zu Grunde gelegt. Für diese beiden Nutzungsarten sind die zulässigen Konzentrationen der Prüfwerte jeweils unterschritten worden. Das heißt, es handelt sich um eine unauffällige Schadstoffsituation in dem Untersuchungsgebiet und die Prüfwerte wurden eingehalten. Allerdings betrifft dies nur die oberflächennahen Proben. Bei einer Auffüllungsmischprobe sowie einer Auffüllungseinzelprobe wurden erhöhte BaP-Werte festgestellt. In dem Gutachten werden für zukünftige Grünflächen in dem Untersuchungsgebiet vorsorglich Oberboden - Andeckungen und/oder der Einbau von sog. Grabessperren und/oder flächige Auffüllungs-Abschiebungen empfohlen. In Bereichen mit potentiellen Sandspiel-Flächen o.ä. zur Trennung zwischen alter Füll-Sand/-Kies/-Mutterboden im unteren Bereich und neuer Füllsand im oberen Bereich ein Geotextil (Güte GRK 3, 150-200 g/m²) vollflächig und überlappend eingelegt werden. Dies wird auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine weitere altlastverdächtige Fläche unter T 435 eingetragen. Laut Recherche handelt es sich hier um eine ehemalige Eigenverbraucher-Tankanlage mit einem unterirdisch gelagerten 3000 l-Vergaserkraftstofftank und Zapfstelle. Hierfür liegt lediglich ein Antrag auf Errichtung aus dem Jahre 1951 vor. Es liegen keine weiteren Hinweise auf die Nutzung einer Verbraucher-Tankanlage vor. Die Fläche wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zur Fläche G 632 untersucht. Es wurden keine tankstellentypischen Schadstoffe nachgewiesen. Aufgrund der o.g. Ergebnisse wurde die Fläche als Verdacht generell ausgeräumt eingestuft.

Zum anderen wurde die ehemalige Eigenverbraucher-Tankanlage der Milchverwertungsgenossenschaft Heessen (T 239) als Verdachtsfläche eingestuft, da sich dort laut Aufzeichnungen ein unterirdisch gelagerter 7 m³ Diesel-Tank befindet bzw. befunden hat. Die Recherchen ergaben jedoch keine Hinweise auf einen Betrieb einer Eigenverbraucher-Tankanlage. Der Bereich liegt komplett neuversiegelt vor. Aufgrund der fehlenden Nachweise wurde die Fläche als Verdacht generell ausgeräumt eingestuft.

Auf der Fläche T 003 an der Ahlener Straße befindet sich eine Tankstelle im Betrieb. Die Alt-tankstelle (T 003) ist eingestuft als „saniert ohne Überwachung“ (die alten Tanks und kontaminiertes Bodenmaterial sind entsorgt worden). Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zur Fläche G 632 wurde das benachbarte südöstlich gelegene Grundstück untersucht, wobei keine Schadstoffbelastungen festgestellt wurden.



Ausschnitt Altlastenverdachtsflächenkataster Stadt Hamm

8.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich Stellung genommen:

Derzeit liegen für den Planbereich keine gültigen Luftbildauswertungen vor, da die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) Ende 2015 alle Luftbildauswertungen für ungültig erklärt hat. Die Auswertung der neuen, aktuellen Luftbilder wurde beantragt, Ergebnisse lagen bis zur Fertigstellung der Begründung noch nicht vor. Bauarbeiten mit Bodenaushub oder andere erdeingreifende Maßnahmen (Rammarbeiten, Bohrungen, Schürfungen o.ä.) dürfen bis zum Vorliegen der Auswertungen der Luftbilder nicht durchgeführt werden. Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums – 75-54.06.06 – u. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – VA 3-16.21 – vom 08.05.2006)

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Demnach ist über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher

Einwirkungen sollte der o.g. Feldeseigentümer (RAG AG) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 07.102 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Bodendenkmalpflegerische Belange werden nach bisherigem Kenntnisstand im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Der „Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen“ macht jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Immobilie "Kleine Amtsstraße 13" verfügt über einen Mittelspannungsanschluss, einen Niederspannungsanschluss und ist mit Trinkwasser versorgt. Die Immobilien "Kleine Amtsstraße 9 - 9b" verfügen über einen Niederspannungs- und Trinkwasseranschluss. Vor Beginn der Abriss- bzw. Umbauarbeiten müssen ggf. die Anschlussleitungen zurückgebaut werden.

Die Stromversorgung eines möglichen Discounters ist über einen kundeneigenen Mittelspannungsanschluss möglich. Weitere Immobilien können voraussichtlich aus dem Niederspannungsnetz versorgt werden. Verbindliche Aussagen können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe genauerer Leistungsanforderungen getroffen werden.

Die Trinkwasserversorgung ist voraussichtlich über die bestehenden Trinkwasserleitungssysteme in der Straße "Kleine Amtsstraße" möglich. Ebenfalls ist eine Versorgung mit Fernwärme aus dem bestehenden Fernwärmenetz in der "Kleine Amtsstraße" möglich.

Auf dem Flurstück Gemarkung Heessen, Flur 19, Flurstück 351 befindet sich eine Stützpunktstation der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, die der umliegenden Stromversorgung dient und dauerhaft in Betrieb bleiben muss. Die Anlage wurde aufgrund ihrer Wichtigkeit im Bebauungsplan mit (T) als Trafostation gekennzeichnet.

Auf den Flurstücken 323 und 355 befinden sich Fernwärmeleitungen. Die Leitungssysteme dienen der umliegenden Versorgung und sind im Bebauungsplan mit 3m breiten Schutzstreifen dargestellt. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten (d) der Stadtwerke Hamm GmbH festgesetzt.

Auf den Flurstücken 353, 116, 549 und 122 befinden sich Stromversorgungskabel der EWW. Sollten im Rahmen von neuen Planungen Umverlegungen erforderlich sein, wird um frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH gebeten.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Entwässerungsverfahren

Im Generalentwässerungsplan GEP Heessen Süd-West ist die Fläche mit einer Entwässerung im Mischsystem berücksichtigt. Für die angrenzenden Teilbereiche an der Ahlener Straße, Amtsstraße, Ennigerweg und den östlichen Bereich Kleine Amtsstraße erfolgt die Entwässerung

wie sich der Bestand darstellt im Mischsystem. Für die in der Begründung dargestellten Einwirkungsbereiche der Varianten 1 und 2 und der damit verbundenen Flächen sind folgende Aussagen/Festlegungen zu treffen. Die lt. Abfrage des Umweltinformationssystems UIS hohen zu erwartenden Grundwasserstände (1,5- 3,0 m) und die ungünstigen kf-Werte (10-4) sind nicht unbedingt für eine alternative Entwässerung in Form einer Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Ein Gewässer als Einleitungspunkt für die anfallenden Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Das anfallende Mischwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist in die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle abzuleiten. Als Anschlusspunkt steht der vorhandene Mischwasserkanal im Bereich Kleine Amtsstraße zur Verfügung. Im Zuge der weiteren Verfahren muss noch geprüft werden, ob alle Teile des Planungsgebiets aufgrund ihrer Höhenlage an den genannten öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der Höhenlage nicht möglich, steht im Bereich der Amtsstraße der öffentliche Mischwasserkanal zur Verfügung. In diesem Fall würde der Anschluss des Plangebiets private Grundstücke in Anspruch nehmen, was im Rahmen einer Grunddienstbarkeit zu sichern ist.

Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Hamm, den 26.10.2016

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Gniot
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 07.102 – Kleine Amtsstraße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Heessen - Baublock zwischen der Ahlener Straße, Kleine Amtsstraße und Amtsstraße sowie Straßenzug östlich der "Kleine Amtsstraße" und südlich des Ennigerweges	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur - im Wesentlichen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen - Größtenteils zwei bis drei Geschosse	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Bestandsplanung und planungsrechtliche Steuerung des Quartiers ergänzt durch eine Neuplanung im Bereich Einzelhandelsnutzung in Kombination mit einer baulichen Nutzung im Innenbereich	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.05.2016 (Vorlage 0756/16)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	08.04.16 - 09.05.16
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 06.07.2016 im Bürgersaal der Sachsenhalle
	Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Abs. 1 LPIG	Planungen stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.09.16 - 04.10.16
	Offenlegungsbeschluss	13.12.2016
	Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	27.01.2017 – 27.02.2017
	Satzungsbeschluss	Anstehender Verfahrensschritt
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Die zu beplanenden Grundstücksflächen sind im wirksamen FNP alle als Kerngebiet (MK) dargestellt. Da die im B-Plan Nr. 07.102 gewählte Festsetzungsstruktur nicht mit dem FNP übereinstimmt, muss gem. § 8 (2) BauGB der FNP im Parallelverfahren geändert werden.	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelskonzept Fortschreibung von 2010 - Spielhallensteuerungskonzept	
Gutachten	Artenschutz	Erstellt vom Umweltbüro Essen, August 2016
	Umweltbericht	Erstellt vom Umweltbüro Essen, Oktober 2016
	Immissionsschutz	Erstellt vom Büro Uppenkamp und Partner aus Ahaus, September 2016
	Verkehr	Erstellt vom Büro ambrosius.blanke aus Bochum, Juli 2016
	Bodengutachten	Erstellt vom Büro Kleegräfe aus Lippstadt, August 2016
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 4,1 ha