

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.117 – Kamener Straße / Wilhelmstraße –

Teil I: Begründung, städtebaulicher Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.117 – Kamener Straße / Wilhelmstraße - liegt westlich der Innenstadt im sog. „Hammer Westen“, einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Kernstadt Hamm, das durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnlinie deutlich von der Hammer City abzugrenzen ist.

Das Planvorhaben liegt verkehrsgünstig im südöstlichen Quadranten der Kreuzung Kamener Straße/Radbodstraße (B 61) und Herringer Weg/Wilhelmstraße.

Es umfasst im wesentlichen die südlich der Wilhelmstraße liegenden Flächen des Kaufland-Einkaufszentrums sowie die Grundstücksfläche eines Wohn-/Hotelgebäudes an der Wilhelmstraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Nordgrenze der Flurstücke 538, 366 und 368 entlang der Wilhelmstraße, Flur 39,
- Ostgrenze des Flurstückes 368, Flur 39,
- Nordgrenze des Flurstücks 538 bis zur Lohausenholzstraße, Flur 39,
- Ostgrenze des Flurstücks 287 (Lohausenholzstraße), Flur 39
- Südgrenze des Flurstücks 538, Flur 39,
- Westgrenze des Flurstücks 538 entlang der Kamener Straße bis zur Wilhelmstraße.

Der Geltungsbereich umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 4,53 ha. Er ist in der Planzeichnung durch eine graue, durchgezogene Linie eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Zwischen der Lohausenholzstraße im Osten, der Wilhelmstraße im Norden, der Kamener Straße im Westen sowie der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Neptunstraße im Süden ist seit mittlerweile mehr als 30 Jahren ein Einkaufszentrum mit seinen großflächigen Parkplatzanlagen ansässig. Die Firma ANH Grundbesitz als Eigentümer dieses Einkaufszentrums sieht vor, auf einem Teil des Gesamtgrundstückes ergänzende Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld der Lohausenholzstraße mit (nach gegenwärtigem Planungsstand) insgesamt vier Fachmärkten sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln.

Diese Einzelhandelseinrichtungen sollen zusammen genommen eine maximale Verkaufsfläche von 2.400 m² erhalten. Davon entfallen auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment lediglich 600 m², weitere 800 m² sind für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Nicht nahversorgungs- / und zentrenrelevante Sortimente sollen auf der verbliebenen Verkaufsfläche untergebracht werden. Darüber hinaus sind 250 m² dienstleistungsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Die vorgesehene Nutzung ist allerdings aufgrund ihrer Großflächigkeit weder in Gewerbe- noch in Misch- oder Wohngebieten zulässig. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die für die ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen vorgesehenen Flächen im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung auf der Grundlage des § 11 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll darüber hinaus auch das heutige Einkaufszentrum mit einbezogen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen hier einerseits eine mögliche bauliche Erweiterung absichern und andererseits eine Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen sicherstellen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll insgesamt gesichert werden, dass von den vorhandenen und neu anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen keine schädlichen Wirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche von Hamm und den Nachbarstädten ausgehen.

Nördlich an das vorhandene Einkaufszentrum grenzt ein Wohn- und Hotelgebäude an der Wilhelmstraße an. Zur sinnvollen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen diese

Nutzungen ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen und im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung planungsrechtlich bestätigt werden.

Um die angestrebte Maßnahme realisieren zu können, hat der Rat der Stadt Hamm in der Sitzung am 29.08.2006 die Einleitung des Planverfahrens beschlossen.

Einzelhandelsuntersuchung

Zur Ermittlung der von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Umfeld der vorgesehenen Nutzungen wurde im Vorfeld der Planung ein Einzelhandelsgutachten (Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Ladenzeile an der Wilhelmstraße in Hamm, BBE Unternehmensberatung, Köln, im August 2006) erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen werden im folgenden wiedergegeben:

Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm aus dem Jahr 2003 schlägt die Festlegung von vier Kategorien von Einzelhandelszentren vor. Neben der City und insgesamt drei Stadtteilzentren sollen demnach auch Nahversorgungszentren und Fachmarktstandorte vorgesehen werden.

Das betreffende Planvorhaben liegt in dem als Fachmarktstandort qualifizierten Bereich „Wilhelmstraße / KAUFLAND (ehemals FAMILA)“. Aufgabe eines Fachmarktstandortes ist die Ergänzung der City, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungszentren, ohne diese allerdings „durch zu starke Kaufkraftbindung erheblich in ihren Entwicklungsmöglichkeiten oder Überlebenschancen (zu) beeinträchtigen.“ Andererseits sollen sie aber „der Realisierung großflächiger Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten dienen, für die in integrierten Lagen keine geeigneten Standorte zu betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen gefunden werden können.“ Dazu zählen ausdrücklich auch die in dem in Rede stehenden Bereich vorgesehenen Sortimente Möbel und Matratzen.

Zentrenrelevante Sortimente sollen dem Einzelhandelskonzept zufolge nur bis 700 m² VKF (nach neuerer Rechtsprechung 800 m² VKF) zulässig sein, auch sollen zusätzliche Fachmärkte mit Schwerpunkt u.a. auf den Sortimentsbereichen Drogerie, Bekleidung, Schuhe nicht zugelassen werden. Hintergrund dieser Zielsetzung ist das Bestreben, derartige Nutzungen als Frequenzbringer vorzugsweise in der City, in den Stadtteilzentren und in den Nahversorgungszentren zu konzentrieren, um die Gesamtfunktion dieser Standorte zumindest zu erhalten und zu sichern.

Die Auswahl und grobe räumliche Abgrenzung der Standorte erfolgte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, des vorgefundenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes und dessen funktionaler Bezüge zu sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen.

Das „Nahversorgungszentrum Wilhelmstraße“ wurde aus diesem Grund und trotz des im Vergleich insgesamt quantitativ geringeren Einzelhandelsbestandes bewusst östlich des „Fachmarktstandortes“ lokalisiert.

So konnten insgesamt auf Basis der vorgesehenen Verkaufsflächenaufteilung und Sortimentsgestaltung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hamm nachgewiesen werden.

Schließlich wurde noch die grundsätzliche Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamm bewertet, am „Fachmarktstandort Wilhelmstraße“ weder eine Ausweitung der Verkaufsflächen über ein „Wachsen im Bestand“ hinaus noch ein größeres Gewicht für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente vorzusehen.

Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen würde die Verkaufsfläche um insgesamt max. 2.400 m² erweitert, gegenüber dem Bestand am „Fachmarktstandort Wilhelmstraße“ ein Zuwachs um rund ein Viertel. Dabei würden zentrenrelevante Sortimente jedoch nur max. 800 m², nahversorgungsrelevante Sortimente max. 600 m² umfassen. Mindestens 1.000 m² VKF würden demnach mit sonstigen – weder nahversorgungs- noch zentrenrelevanten - Sortimenten belegt, was der grundsätzlichen Zielsetzung für den „Fachmarktstandort Wilhelmstraße“ entspricht.

Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen würde sich durch die geplanten Erweiterungen (auch unter Berücksichtigung der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01.114 angestrebten Verlagerung und Vergrößerung des dort vorhandenen Lebensmittel-Discounters) bei insgesamt steigender Verkaufsfläche sogar leicht reduzieren, von bisher rd. 95 % auf dann noch 88 %.

Die Begrenzung zusätzlicher zentrenrelevanter Verkaufsflächen auf max. 800 m² schließt die Ansiedlung von gesamtstädtisch bedeutsamen Betrieben und damit negative Auswirkungen auf die Hammer Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche aus.

Durch die Begrenzung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen auf max. 600 m² wird die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters äußerst unwahrscheinlich, allenfalls wäre anstelle eines Drogeriemarktes ein Getränkemarkt möglich. Dieser stellte jedoch grundsätzlich keine Gefährdung von Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet dar.

Die Stadt Hamm hat sich bisher im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten sehr konsequent an die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gehalten, das sie per Ratsbeschluss als fachliche Grundlage ihrer Einzelhandelspolitik beschlossen hat. Sie hat damit nicht nur ein vergleichbar hohes Maß an Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen, sondern auch in einigen Fällen bereits eine Konzentration neuer Planungen auf die aus der Gesamtperspektive der Stadtentwicklung erwünschten Standorte bewirkt. Diese klare Linie soll daher auch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.117 – Kamener Straße / Wilhelmstraße beibehalten werden. Dem vorhandenen Fachmarktstandort ist jedoch ein „Wachsen im Bestand“ zu ermöglichen. Dieses wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geregelt.

3. Bestandsbeschreibung

Das rd. 4,53 ha große Plangebiet umfasst die heute fast vollständig baulich genutzten Flächen zwischen der Kamener Straße im Westen, der Wilhelmstraße im Norden, der Lohhauserholzstraße im Osten sowie der Wohnsiedlung am Neptunweg im Süden.

Mit Ausnahme der südwestlichen Richtung ist das Areal von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen umschlossen, dabei findet sich aber lediglich entlang der Lohhauserholzstraße und an der Wilhelmstraße eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung. Vor allem in südlicher Richtung überwiegt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet selbst umfasst das vorhandene Gebäude des Kaufland-Einkaufszentrums mit großem Parkplatz und ein Wohn-/Hotelgebäude mit Stellplatzanlage an der Wilhelmstraße.

Es ist derzeit weitgehend versiegelt; lediglich kleine Teilflächen sind vegetationsbestanden. Im einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Rasen und Bodendecker in einem Umfang von ca. 3.600 m² beiderseits der Zufahrt von Lohhauserholzstraße und westlich des Hauses Lohhauserholzstraße 2. Die Anpflanzungen sind zum Teil offenkundig auf Anschüttungen erfolgt.
- Rasenfläche (ca. 1.600 m²) mit Baumreihe parallel der Kamener Straße.
- Grünstreifen mit überwiegend niedrigem ruderalem Bewuchs an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Innerhalb dieser Fläche finden sich verschiedene Einzelbäume, die jedoch aufgrund ihres Alters bzw. ihrer Wuchsform nicht für eine Festsetzung als erhaltenswerte Einzelbäume in Betracht kommen.
- Baumbestandene Fläche südlich der Lärmschutzwand.

Die Biotoptypen des Plangebietes weisen somit weit überwiegend eine sehr geringe bioökologische Wertigkeit auf. Besonders erhaltenswerte Bäume bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der seit dem Jahre 2004 wirksame Regionalplan (ehemalige Bezeichnung: Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil - (Dortmund/Unna/Hamm) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 01.117 als „Kerngebiet“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Der Bebauungsplan Nr. 01.117 – Kamener Straße / Wilhelmstraße – ist aus den künftigen Darstellungen des z.Zt. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm entwickelt. Der Geltungsbereich wird im künftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Hotel-Grundstück im Norden) gemäß § 1 (2) Nr. 6 BauNVO und als Sondergebiet – GH-L Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel (Fläche des bestehenden Kaufland-Einkaufszentrums und der geplanten Fachmärkte auf dem Parkplatz und an der Lohausersholzstraße) gemäß § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt. Das Sondergebiet ist Teil des im Entwurf des neuen FNP dargestellten Fachmarktzentrum Wilhelmstraße.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliches Konzept und Nutzung

In Nachbarschaft zum bestehenden Kaufland-Einkaufszentrum an der Wilhelmstraße in Hamm plant die Firma ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsangebote.

Neben dem Einkaufszentrum sollen ergänzende Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.400 m² entstehen, die sich aus Fachmärkten der Sortimentsbereiche Drogerie, Textil, Schuh und Möbel/Heimtextil zusammensetzen. Die Einzelhandelseinrichtungen sollen nach gegenwärtigem Planungsstand in zwei Gebäudekomplexen untergebracht werden, die als Bindeglied zwischen dem vorhandenen Einkaufszentrum und der Lohausersholzstraße fungieren.

Dabei soll mit den Neubauten insbesondere an der Lohausersholzstraße eine attraktive stadträumliche Prägung erreicht werden.

Die Erschließung der Sondergebietsflächen (bestehendes Einkaufszentrum und neue Einzelhandelseinrichtungen) soll wie bisher auch von der Lohausersholzstraße erfolgen. Allerdings wird die derzeit vorhandene Zufahrt aufgegeben. Stattdessen wird im nördlichen Abschnitt des Plangrundstückes eine neue Kundenzufahrt nördlich der Neubebauung geschaffen. Von dort wird die Stellplatzanlage für Kunden angegliedert. Die Hauptstellplatzanlage mit insgesamt ca. 470 Stellmöglichkeiten für Pkw befindet sich zwischen dem vorhandenen und den geplanten neuen Gebäuden. Ein weiterer kleinerer Stellplatzbereich mit insgesamt 38 Stellplätzen befindet sich bereits heute nördlich des Einkaufszentrums. Darüber hinaus soll eine -den Mitarbeitern vorbehaltene Stellplatzanlage- mit ca. 36 Stellplätzen südlich der neuen Gebäude entstehen.

Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt dagegen über eine separate Zufahrt, die südlich der geplanten Einzelhandelseinrichtungen auf das Plangebietsgelände führt.

Für Fußgänger besteht eine Zugänglichkeit des Einzelhandelsbereiches sowohl von der Wilhelmstraße als auch von der Lohausersholzstraße aus. Dort befindet sich ebenfalls unmittelbar im Eingangsbereich eine Bushaltestelle, so dass eine gute Erreichbarkeit auch für Kunden ohne PKW gegeben ist.

An der Wilhelmstraße befindet sich nördlich des Einkaufszentrums ein Gebäudekomplex, der aus einem Hotel mit Gaststätte und Wohnungen besteht. Diese Nutzungen sollen langfristig beibehalten werden und werden daher an dem Standort im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung planungsrechtlich bestätigt. Die Erschließung des Mischgebietes soll wie bisher auch unmittelbar von der Wilhelmstraße aus erfolgen. Dort sind auch die Stellplätze für diese Nutzungen untergebracht.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Mischgebiet

Entsprechend der vorhandenen Prägung wird das bestehende, zu Wohnzwecken und als Hotel-/Gaststätte genutzte Gebäude an der Wilhelmstraße als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Bestätigung der vorhandenen, gemischt genutzten Bebauung.

Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und zur Ermöglichung einer standortgerechten Fortentwicklung wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (4) BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet nur folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe aller Art
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben verhindert werden; gleichzeitig soll gesichert werden, dass die Flächen auch nach einer möglichen Aufgabe von heutigen Nutzungen vorwiegend den angestrebten Nutzungen zugeführt werden. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass die großflächigen und Immissionen verursachenden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet nicht zulässig sind.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Aufwertung des Planbereiches soll einerseits gesichert werden, dass die Flächen einer vorwiegend gewerblichen Nutzung zugeführt werden und andererseits der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten häufig verbundene "trading-down-Effekt" verhindert werden. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.2.2 Sondergebiet

Der Bebauungsplan setzt für die Hauptentwicklungsfläche zwischen der Lohuserholzstraße im Osten und der Kamener Straße im Westen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ fest. Das Sondergebiet wird in das Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentrum-West“ und SO 2 „Einkaufszentrum-Ost“ aufgeteilt.

Dabei umfasst das Sondergebiet SO 1 ausschließlich das vorhandene Einkaufszentrum. Zur Zeit werden dort Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.100 qm und Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf einer Fläche von ca. 400 qm betrieben.

Diese Nutzungen sollen im Zuge der Überplanung planungsrechtlich im Bestand gesichert werden. Zur Beschränkung der zentrenschädigenden Auswirkungen des Vorhabens werden in den Bebauungsplan darüber hinaus differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen aufgenommen.

So wird festgesetzt, dass in dem gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 "Einkaufszentrum-West" Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.500 qm zulässig sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 5.500 qm angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 qm angeboten werden. Hiervon dürfen nicht mehr als 800 qm auf ein Ladenlokal entfallen. Ausnahmsweise dürfen maximal 1.200 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten auf ein Ladenlokal entfallen, wenn es sich bei diesem Ladenlokal um einen Verbrauchermarkt handelt, wenn die zentrenrelevanten Sortimente untergeordnete Bedeutung (max. ein Drittel der Gesamtfläche des Verbrauchermarktes) haben, wenn sich die zentrenrelevanten Sortimente auf mindestens fünf Warengruppen (WZ-Nummern siehe Tabelle) verteilen und wenn die Verkaufsfläche pro WZ-Nummer 300 qm nicht übersteigt. Zusätzlich sind auf einer maximalen Geschossfläche von 500 qm sonstige gewerbliche Nutzungen zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören und wenn sie mischgebietsverträglich sind.

Zur Klarstellung, dass die Fläche der Mall nicht zu den Verkaufsflächen zählt, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass diese im Einkaufszentrum-West nicht als Verkaufsfläche hinzuzurechnen ist. Zeitlich befristete Kleinverkaufsstände und Imbissbuden sind im Bereich der Mall und der Parkplatzfläche beider Sondergebiete auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm zulässig.

In dem gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 "Einkaufszentrum-Ost", in dem die ergänzenden Fachmarktsiedlungen vorgesehen sind, werden entsprechend der oben genannten Zielsetzung Einzelhandelsbetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.400 qm als zulässig festgesetzt. Davon dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm angeboten werden. Sortimente, die weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant sind, dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm angeboten werden. Darüber hinaus sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf einer Fläche von maximal 250 qm zulässig. Diese

Größenordnungen wurden im Rahmen des durchgeführten Einzelhandelsgutachtens sowie in Abstimmung mit den Fach- und Genehmigungsbehörden als dem Standort angemessen und verträglich bewertet.

Sortimentslisten

Die Abgrenzung der zulässigen Sortimente innerhalb der Sondergebiete erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. Vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben- (MBI NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischem Bundesamt Wiesbaden) bzw. auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003) des Statistischen Bundesamtes.

Zentrenrelevante Sortimente umfassen folgende Warengruppen:

Sortiment	WZ-Nummer
Bekleidung	WZ-Nr. 52.42
Schuhe und Lederwaren	WZ-Nr. 52.43
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	WZ-Nr. 52.48.5
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,	WZ-Nr. 52.47
Computer, Computerteile periphere Einheiten, Software	WZ-Nr. 52.49.5
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	WZ-Nr. 52.49.6
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	WZ-Nr. 52.45.2
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (Waschmaschinen, Wäschetrockner u. -schleudern, Bügelautomaten, Herde und Mikrowellengeräte, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Sonnenbänke)	WZ-Nr. 52.45.1
Foto- und optische Erzeugnisse	WZ-Nr. 52.49.4
Musikinstrumente und Musikalien	WZ-Nr. 52.45.3
Spielwaren	WZ-Nr. 52.48.6
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	WZ-Nr. 52.49.8
Haushaltsgegenstände (ohne Bedarfsartikel für den Garten sowie Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)	WZ-Nr. 52.44.3
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	WZ-Nr. 52.44.4
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren [ohne Matratzen])	WZ-Nr. 52.41.1
Heimtextilien (ohne Teppiche)	WZ-Nr. 52.44.7
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	WZ-Nr. 52.48.2

Aufstellung nach WZ Nummern-Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen folgende Warengruppen:

Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse), Tiernahrung	WB 00-10, 12-13, 960
Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	WB 15-18
Getränke	WB 11

Aufstellung entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Mischgebiet durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt und orientiert sich damit an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit diesen Festsetzungen wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich bestätigt.

Für das Mischgebiet werden II-Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Dieser Wert stellt einen Maximalwert da, der im Falle einer Neubebauung angestrebt werden soll. Da sich dort derzeit allerdings ein VII-geschossiges Bestandsgebäude befindet, das planungsrechtlich bestätigt werden soll, wird eine textliche Festsetzung dahingehend aufgenommen, dass in dem Mischgebiet eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Maß von VII-Vollgeschossen durch Bestandsgebäude zulässig ist.

Sondergebiete

Für die Sondergebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann einerseits die bestehende Bebauung gesichert werden und andererseits die Hochbauplanung für die ergänzenden Fachmärkte auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird durch eine textliche Festsetzung allerdings eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht, zumal bereits heute eine weitgehende Versiegelung gegeben ist.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 soll zudem durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen und die Begrünung von Flachdächern der Neubebauung teilweise kompensiert werden. Da es sich um bisher weitgehend versiegelte Flächen handelt, sind durch die Überschreitung bis zu einem Wert von 0,95 keine erheblichen negativen Auswirkungen im Gegensatz zur heutigen Situation gegeben.

Damit auf vertikaler Ebene die Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel gestaltet werden kann, soll in allen Baugebieten die zulässige Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse festgesetzt werden.

5.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für die Sondergebiete eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

Für das Mischgebiet wird entsprechend des baulichen Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Sondergebiete sollen die Baugrenzen auf der Grundlage der Hochbauplanung großzügig festgesetzt werden, um einen Gestaltungsspielraum bei der baulichen Fortentwicklung zu ermöglichen.

5.5 Erschließung / Verkehrsflächen

5.5.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung (Ingenieurbüro Kühnert, Bergkamen, Februar 2007) wurde das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen eingeschätzt. Dabei wurde nicht nur die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.117 angestrebte Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums und der Ansiedlung zusätzlicher Fachmärkte berücksichtigt, sondern auch das Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 01.114 geplante Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittel-Discounters an der Lohausenholzstraße.

Es wurde geprüft, unter welchen baulichen/verkehrlichen Voraussetzungen auch zukünftig in diesem Bereich eine zufriedenstellende Verkehrsabwicklung möglich ist. Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Signalanlage Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße überprüft.

Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung der Kreuzung Anbindung Einkaufszentrum / Lohausenholzstraße (Die folgenden Zahlen betreffen nur Kaufland und die geplanten Fachmärkte)

Die von der bestehenden Gewerbeansiedlung ausgelösten Verkehrsmengen betragen derzeit in der Spitzenstunde 333 Kfz/h von den Besuchern sowie 12 Kfz/h vom Lieferverkehr.

Aufgrund des Ansiedlungsvorhabens ist von einer Steigerung um 114 Kfz in der Spitzenstunde vom Besucherverkehr (PKW) sowie einem 1 Kfz in der Spitzenstunde vom Lieferverkehr (= 3 LKW/Tag) auszugehen.

Bei einer angenommenen Verkehrsverteilung von 50 % in Richtung Norden zur Wilhelmstraße und 50 % Richtung Süden ergibt die Leistungsfähigkeitsberechnung für einen Knoten ohne Lichtsignalanlage nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2001 eine Verkehrsqualität von Stufe A (Wartezeit <10 sec.) für den Linksabbieger aus der Lohausenholzstraße, Stufe B (Wartezeit zwischen 10 und 20 sec.) für den Rechtseinbieger aus dem Sondergebiet sowie Stufe F (Wartezeit >80 sec.) für den Linkseinbieger aus dem Sondergebiet.

Für die LKW - Anbindung als Kreuzung mit der Friedrich-Engels-Straße wird eine Verkehrsqualität von Stufe A (Wartezeit <10 sec.) für beide Linksabbieger aus der Lohausenholzstraße sowie Stufe B (Wartezeit zwischen 10 und 20 sec.) für alle übrigen Verkehrsbeziehungen erwartet.

Für den öffentlichen Straßenbereich der Lohausenholzstraße ist damit eine ausreichend gute Verkehrsqualität sicher gestellt.

Ein Rückstau ist für die Ausfahrt des Sondergebietes zu erwarten. Da sich der Rückstau allerdings auf privaten Grundstücksflächen ereignen wird, ist damit keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses verbunden.

Ergebnis der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Signalanlage Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße (Die folgenden Zahlen beinhalten auch die durch den geplanten Lidl-Markt verursachten Mehrverkehre.)

Die vorhandene Signalanlage an der Einmündung der Lohausenholzstraße in die Wilhelmstraße ist für eine Regelumlaufzeit von 100 sec. ausgelegt.

Dem Zulauf aus der Lohausenholzstraße sind 22 sec. Grünzeit zugeordnet, welche durch einen Vorlauf für den Rechtseinbieger von 11 sec. ergänzt wird.

Die Berechnung der erforderlichen Grünzeitverteilung nach RiLSA zeigt, dass dem Nebenstrom aus der Lohausenholzstraße bereits mehr Grünzeit zugeordnet ist als erforderlich.

Die Mehrbelastung des Knotens in allen Ästen durch die geplanten Ansiedlungsvorhaben auf dem Kaufland-Grundstück ist mit +38 Kfz/h aus Richtung Westen, +19 Kfz/h aus Richtung Osten und + 57 Kfz/h aus Richtung Süden vernachlässigbar gering, eine signifikante Veränderung der Rückstausituation ist nicht zu erwarten.

Die rechnerische Rückstaulänge in der Lohausenholzstraße beträgt 45 m. Die von der Stadt Hamm aus der praktischen Erfahrung abgeleiteten circa 90 m sind im Bereich der Knotenpunktaufweitung abdeckbar und erreichen nicht den neu geplanten Einmündungsbereich der Neuansiedlung.

Entwicklung einer Knotenpunktkonzeption Kreuzung Auf dem Hilkenhohl / Parkplatz Einkaufszentrum / Lohausenholzstraße

1. Einmündung Pkw – Zufahrt an der Lohausenholzstraße

Die vorhandene Zufahrt zum Parkplatz „Kaufland“ ist mit einer Fahrbahnaufweitung für eine Linksabbiegespur und eine Mittelinsel in der Anbindung entwickelt worden. Sie entspricht damit den Regeln der Technik, hier RAS – K 88.

Vor diesem Hintergrund und im Sinne der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird zukünftig eine Aufweitung für eine Linksabbiegespur ohne Verzögerungstreifen und mit offener Einleitung gewählt.

Die Linksabbiegespur schließt nördlich an den geplanten Anschluss der Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter an. Die Aufstelllänge beträgt ca. 25 m.

Die Spurbreiten werden durch die Anforderung nach durchgehenden Angebotsstreifen für Radfahrer für beide Fahrtrichtungen geprägt. Die minimale Breite für Angebotsstreifen beträgt nach ERA 95 –Empfehlung für die Anlage von Radverkehrsanlagen- 1,25 m.

Für die Ausfahrt sind zwei Spuren zur Verkehrstrennung für den Linksabbieger und den Rechtsabbieger geplant. Die Querbarkeit der Anbindung sollte durch einen Fußgängerüberweg gesichert werden.

Da die zukünftige Leistungsfähigkeit nicht eindeutig gesichert ist, wird vorsorglich der Entstehung einer unzumutbaren Situation eine Signalanlage durch den Einbau von Leerrohren und Schächten vorbereitet.

Diese verkehrstechnische Lösung, die die beiden benachbarten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 01.114 und 01.117 berücksichtigt hat, ist Grundlage der jeweiligen Bebauungspläne. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.117 bedarf die Aufweitung einer Vergrößerung der Verkehrsfläche der Lohausenholzstraße.

2. Anbindung Lkw – Zufahrt an Lohausenholzstraße

Die neue Anbindung ist in Höhe der vorhandenen Einmündung der Friedrich-Engels-Straße konzipiert. Die Abbiegespur aus Richtung Süden ist bereits vorhanden und für die zu erwartenden Lkw-Frequenzen ausreichend dimensioniert.

Der Linksabbieger aus Richtung Norden in die Friedrich-Engels-Straße kann sich im Schatten einer neuen Mittelinsel als Querungshilfe aufstellen, da diese Verkehrsmenge vergleichsweise gering ist.

3. Bushaltestelle

Die im Bestand unmittelbar nördlich der vorhandenen Anbindung des Einkaufszentrums gelegene Busbucht wird durch die Pkw-Anbindung überplant.

Als neuer Standort wurde der Bereich zwischen den beiden neuen Anbindungen vor dem neuen Fachmarkt-Zentrum gewählt.

So ist einerseits eine kürzestmögliche Verbindung zum Einkaufsbereich gewährleistet. Andererseits ist der Schüler- und Publikumsverkehrs der angrenzenden Siedlung bis zur Fußgängerbedarfsampel durch Zebrastreifen zu führen, so dass insgesamt eine sichere Verkehrsführung gewährleistet ist.

Zusammenfassung

- Die Erschließung sieht zukünftig eine getrennte Anbindung für Pkw und eine für Lkw vor. Die Lkw – Anbindung soll direkt gegenüber der Einmündung der Friedrich-Engels-Straße erfolgen, die Anbindung für PKW ist etwa mittig zwischen Friedrich-Engels-Straße und „Auf dem Hilkenhohl“ geplant.
- Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens aus dem Grundstück „Kaufland“ von circa 114 Pkw/h zu erwarten. Dies entspricht einem vollständigen Stellplatzwechsel in jeder Stunde. Als Quellverkehr insgesamt ist somit von etwa 447 Kfz/h für die Pkw-Anbindung und 14 Kfz/h für die Lkw – Anbindung auszugehen.
- Die Leistungsfähigkeiten der neuen Pkw-Anbindung und der entstehenden Kreuzung an der Friedrich-Engels-Straße wurden nachgewiesen. Es sind Wartezeiten auf der Lohausenholzstraße unter 10 sec. und in den Zufahrtsästen zwischen 20 und 30 sec. zu erwarten. Hierbei sind auch die durch den geplanten Lidl-Markt entstehenden Mehrverkehre berücksichtigt worden.
- Lediglich der PKW - Linkseinbieger aus dem Sondergebiet in die Lohausenholzstraße erreicht rechnerisch keine ausreichende Leistungsfähigkeit. Der zu erwartende Rückstau entwickelt sich auf dem Privatgrundstück, so dass der Verkehrsfluss auf der Lohausenholzstraße nicht beeinträchtigt wird. Für den Fall, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt hier eine unzumutbare Situation ergeben sollte, gibt es zwei Möglichkeiten einer Nachbesserung. Der Kreuzungsbereich wird beim Umbau bereits mit Leerrohren ausgestattet, so dass bei Bedarf eine Lichtsignalanlage problemlos nachgerüstet werden kann. Im Bereich westlich des Hotels Lippmann wird eine Entlastungsausfahrt zur Wilhelmstraße mit Rechtsabbiegegebot geprüft. Hierzu ist neben einer verkehrstechnischen auch eine immissionsrechtliche Prüfung erforderlich, da der ausreichende Immissionsschutz des angrenzenden Mischgebietes sichergestellt sein muss. Ferner muss die Verkehrssicherheit für querenden Fußgänger- und Radverkehr gewährleistet sein.
- Für die Funktionsfähigkeit der Signalanlage an der Wilhelmstraße sind keine erkennbaren Veränderungen zu erwarten. Der Rückstau in der Lohausenholzstraße wird weiterhin deutlich vor dem neu geplanten Knoten enden.

- Zur Entwicklung der beiden neuen Anbindungen ist eine Linksabbiegespur in der Lohausenholzstraße vorgesehen. Sie entwickelt sich aus der bestehenden Abbiegespur südlich der Einmündung Friedrich-Engels-Straße und reicht bis zum Knoten Auf dem Hilkenhohl.
- Die Busbucht wird zwischen die beiden neuen Anbindungen verlegt.
- Zur Sicherung der Querbarkeit der Lohausenholzstraße bleibt die bestehende Fußgängerbedarfsampel erhalten und wird den baulichen Veränderungen angepasst.
- Zusätzlich wird am Knoten Friedrich-Engels-Straße eine Mittelinsel als Querungshilfe eingebaut.

5.5.2 Erschließungskonzept / Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des gesamten Bereiches erfolgt von der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße. Von dort ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Es bestehen gute Anbindungen an die übrigen Stadtteile und auch die Innenstadt von Hamm.

Über verschiedene Buslinien im Verlauf der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße ist auch eine gute Anbindung des Planbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Die an der Wilhelmstraße liegenden Nutzungen werden wie bisher auch über die Ortsfahrbahn entlang der Wilhelmstraße erschlossen.

Das Einkaufszentrum und die geplanten Fachmärkte werden zukünftig über getrennte Zufahrten für PKW und LKW erschlossen. Um hier eine verkehrsgerechte Zufahrt zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Linksabbiegespur vorgesehen. Zu diesem Zweck muss die Lohausenholzstraße entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten Verkehrsgutachtens in westliche Richtung aufgeweitet werden.

Die dafür benötigten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Da die Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die gesamte Lohausenholzstraße hat, wird diese bis zu ihrer östlichen Straßenbegrenzungslinie in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Kauflandgrundstückes befinden sich noch nicht in städtischem Eigentum. Sie müssen vom Vorhabenträger kosten- und lastenfrei an die Stadt Hamm übertragen werden.

Entlang der Kamener Straße (B 61) und entlang der Wilhelmstraße (von der Kreuzung mit der Kamener Straße bis 50 m östlich hiervon) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs an diesen Straßenabschnitten keine zusätzlichen Zu- und Abfahrten zulassen.

Zu einem späteren Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, im Falle unzumutbarer Rückstaus auf dem Kaufland-Parkplatz die Machbarkeit einer zusätzlichen Entlastungsausfahrt auf die Wilhelmstraße zu prüfen. Da sich die räumlich hierfür zunächst anbietenden Stellen (östlich vom Hotel Lippmann und westlich vom alten Lidl-Standort) in Drittbesitz befinden und daher kein Zugriff auf diese Flächen möglich ist, könnte eine Entlastungsausfahrt nur unmittelbar westlich des Hotels Lippmann (vom Aldi-Parkplatz) auf die Wilhelmstraße gebaut werden. In diesem Fall muss neben der verkehrstechnischen auch eine immissionsrechtliche Untersuchung erfolgen, um den Schutzanspruch des benachbarten Mischgebietes zu berücksichtigen.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Für den mit den Einzelhandelsnutzungen verbundenen ruhenden Verkehr können Stellplätze in ausreichender Zahl innerhalb der Sondergebiete angeboten werden. Nach derzeitigem Planungsstand können für die bestehenden und neuen Nutzungen in den Sondergebieten insgesamt mindestens 500 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Der Stellplatzbedarf der Mischgebietenutzungen kann wie bisher auch auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

5.6 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Stellplatzflächen soll wie bisher auch in die im Umfeld liegenden Kanäle eingeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer aufweisen, da im Gegensatz zur heutigen Situation keine wesentlich höhere Versiegelung oder abwasserproduzierende Nutzungen vorgesehen sind.

5.7 Begrünung

Als Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die privaten Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Bäumen der in den Festsetzungen enthaltenen Artenliste zu durchgrünen sind. Für jeweils 10 Stellplätze ist auf dem Grundstück ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Von dieser Festsetzung sind bestehende Stellplätze im Sinne des Bestandschutzes ausgenommen, da eine Umgestaltung von großen Teilen der vorhandenen Stellplatzanlage nicht vorgesehen ist.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass es auch in den derzeit weitgehend versiegelten Bereichen bei einer eventuellen Neugestaltung der Stellplatzanlagen zu einer Mindestbegrünung kommen wird.

Der Bereich südlich der vorhandenen Lärmschutzwand, auf dem bereits heute eine dichte Eingrünung gegeben ist, wird zur Gewährleistung der dauerhaften Erhaltung der Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die vorhandene Baumreihe westlich des Kauflandmarktes mildert die monotone Fassadenansicht entlang der Kamener Straße und zum Kreuzungsbereich Kamener Straße / Wilhelmstraße etwas ab und muss daher auch aus stadtgestalterischen Gründen im Bestand gesichert werden. Der Bereich dieser Baumreihe wird daher ebenfalls als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzt.

Die Untere Landschaftsbehörde weist im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB darauf hin, dass der Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Grundstückes (Grenze zum Lidl-Markt und zum Autohaus Kamps) zu erhalten ist. Dies ist eine Vermeidungsmaßnahme gemäß § 19 (1) Bundesnaturschutzgesetz und § 4a (1) Landschaftsgesetz. Damit sollen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des bereits stark versiegelten Grundstückes vermieden werden. Aus diesem Grund wird der Bereich nördlich der Kundenzufahrt in einer Breite von 3 Metern als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzt.

Als weitere Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO2 Flachdächer mit Ausnahme von notwendigen haustechnischen Einrichtungen und Glasdächern extensiv zu begrünen sind. Mit dieser Festsetzung wird auch ein funktioneller Ausgleich zur erhöhten Versiegelung (GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von 0.95) erreicht.

5.8 Immissionsschutz

Da sich im Umfeld des Einkaufszentrums zu Wohnzwecken genutzte Gebäude befinden, ist nicht auszuschließen, dass das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen von der Planung betroffen ist. Durch das Gutachterbüro Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Schalltechnischen Gutachten wurde untersucht, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen, den damit verbundenen An- und Ablieferungsverkehr und unter Berücksichtigung des Kundenverkehrs an den maßgeblichen Immissionspunkten im Umfeld möglich ist.

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgte nach den einschlägigen Verwaltungsvorschriften und DIN-Normen.

5.8.1 Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen

Einzelhandelsnutzungen

Die mit der Ansiedlung des Einzelhandelskomplexes entstehenden Lärmemissionen wurden detailliert ermittelt.

Die Immissionsberechnungen wurden beispielhaft für 4 Immissionspunkte im Umfeld der Einzelhandelsnutzung durchgeführt. Dabei handelt es sich um:

- Immissionspunkt IP1: Wohnhaus Lohausenholzstraße 21-23 im WA
- Immissionspunkt IP2: Wohnhaus Lohausenholzstraße 2 im WA
- Immissionspunkt IP3: Wohnhaus Neptunstraße 28 im WA
- Immissionspunkt IP4: Wohnhaus Lohausenholzstraße 4a im MI

Da eine nächtliche Nutzung der Einzelhandelseinrichtungen aus Immissionsschutzgründen nicht möglich ist, sind die Beurteilungspegel tagsüber maßgebend. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen hier bei 60 dB(A) für Mischgebiete und 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete.

Für die Immissionspunkte wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt:

- Immissionspunkt IP1: 54,8 dB(A) gerundet 55 dB(A)
- Immissionspunkt IP2: 55,2 dB(A) gerundet 55 dB(A)
- Immissionspunkt IP3: 52,2 dB(A) gerundet 52 dB(A)
- Immissionspunkt IP4: 56,0 dB(A)

Da die Grenzwerte für gewerbliche Geräuschimmissionen bei 55 dB(A) für die Immissionspunkte im WA bzw. 60 dB(A) im Mischgebiet liegen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm insgesamt eingehalten.

Bei zusätzlicher Betrachtung der Schalleinwirkungen des geplanten Lidl-Marktes an der Lohausenholzstraße ergibt sich für den IP1 ein Gesamt-Beurteilungspegel von 55,6 dB (A), d.h., dass eine Überschreitung von 0,6 dB(A) vorliegt. Gemäß Absatz 3 der TA-Lärm ist eine Überschreitung von unter 1 dB(A) tolerabel.

Ein weiterer Grund für die Tolerierbarkeit dieser geringfügigen Überschreitung ist der Verkehrslärm, der die Immissionen aus den Einzelhandelseinrichtungen bei weitem übersteigt und somit überlagert. Die bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen liegen bereits jetzt im IST-Zustand um ca. 10 dB(A) über dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet. In diesem Fall kann somit von einer ständigen Überlagerung des Anlagengeräusches durch die Straßenverkehrsfremdgeräusche ausgegangen werden, so dass angesichts der Verkehrslärmvorbelastung das Bebauungsplanverfahren im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften weiter entwickelt werden kann.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Entsprechend Punkt 7.4 der TA-Lärm 1998 sind Fahrzeuggeräusche, welche durch den Betrieb der Anlage auf öffentlichen Verkehrsflächen auftreten, nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Danach sind Maßnahmen erforderlich, wenn durch den Betrieb der Anlage folgende Kriterien eintreten:

- der Beurteilungspegel wird durch den Betrieb der Anlage um 3 dB(A) erhöht
- es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr

und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Diese Bedingungen gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle 3 Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art Geräusche soweit wie möglich vermindert werden.

Aufgrund des heute schon bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Lohausenholzstraße von DTV mehr als 6000 Kfz / 24 h gemäß Verkehrsgutachten sind Pegelerhöhungen > 3 dB(A) durch den induzierten Verkehr des Einkaufszentrums einschließlich der Erweiterungen ausgeschlossen. Nach den Ergebnissen

des Gutachtens liegt die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen bei + 2,2 dB(A), so dass die Anforderungen von Punkt 7.4 der TA-Lärm in vollem Umfang erfüllt sind, ohne dass besondere Maßnahmen erforderlich sind.

Fazit

Aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und den Abständen zur vorhandenen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei Beachtung der im Gutachten gemachten Vorgaben zum Schallschutz unterschritten. Somit erfolgt die Weiterentwicklung der Planung (auch unter Einbeziehung des Bebauungsplanes 01.114) im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften.

5.8.2 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Verminderung der auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirkenden Lärmimmissionen durch den umzugestaltenden Parkplatz wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Parkplatzoberfläche inkl. den Fahrgassen einen ebenen Belag erhält, z. B. Formstein ohne Fase oder Asphalt, damit Klappergeräusche durch Einkaufswagen vermieden und reduziert werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber der geplanten LKW-Zufahrt ist die Errichtung einer Schallschutzwand südlich der geplanten Lkw-Zufahrt erforderlich. Diese Wand wird, beginnend ab dem anzulegenden Zebra-Streifen, auf einer Länge von ca. 21,50 m eine Höhe von 3,50 m aufweisen. Auf dem verbleibenden Stück beträgt die Höhe 2,0 m. Die Lärmschutzwand schließt unmittelbar an das bestehende Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück an.

Zwischen den beiden festgesetzten überbaubaren Flächen des SO₂-Gebietes wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 Metern festgesetzt. Sie ist so auszuführen, dass sie unmittelbar an beide Baukörper anschließt und somit ein lückenloser Schallschutz entsteht.

Die Schallschutzwände müssen den Anforderungen der ZTV Lsw88 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straße entsprechen. Die Kriterien der Schalldämmung und Schallabsorption müssen ebenfalls den Anforderungen der ZTV Lsw88 entsprechen.

Die vorhandene Schallschutzwand südlich der Lkw-Anlieferzone Kaufland bleibt unverändert bestehen und wird entsprechend festgesetzt.

5.8.3 Fazit

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen untersucht und prognostiziert, die im Zusammenhang mit dem geplanten Betrieb von 4 Fachmärkten, den gewerblichen Flächen und dem Kaufland-Einkaufszentrum entstehen.

Es zeigt sich, dass aufgrund der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und den Abständen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei Umsetzung der vorgeschlagenen und festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, so dass die Weiterentwicklung der Planung (auch unter Einbeziehung des Bebauungsplanes 01.114) im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.

Insgesamt sind keine Konflikte durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen zu erwarten.

5.9 Altlasten

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs, der Liegenschaftskatasterkarten, historischer Stadtpläne, weiterer potentiell altlastrelevanter Datei und Karteninformationen und Deutsche Grundkarten (DGK5), geologische und hydrologische Karten, etc. sowie von Bauakten konnte für die Plangebietsflächen folgendes ermittelt werden:

Die Flächen im Plangebiet wurden seit ca. 1829 zuerst landwirtschaftlich als Hofstelle mit Gartenland, Grabenfläche, Ackerland und Grünland, später zusätzlich als Gaststätte sowie Gewerbebetrieb, ab ca. 1969 größtenteils als Einkaufszentrum mit Parkplatz und Grünanlagen genutzt.

Zur Zeit sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten folgende Flächen erfasst:

- Fläche T 207: Tankstelle (1926-1967) eines Gaststättenbesitzers, danach eines Unternehmers; Gefährdungsgrad: „Gefährdung nicht auszuschließen“
- Fläche T 118: Tankstelle (1969-1990) des Einkaufszentrums mit Waschhalle; Gefährdungsgrad: „Gefährdung nicht auszuschließen“
- Fläche R 27: Chemische Reinigung (seit 1969); 1992 wurde mit PER und FKW gereinigt; Gefährdungsgrad: „Gefährdung nicht auszuschließen“
- Fläche G 548: Schreinerei-Werkstatt (+ Baustoff-Großhandlung und Fußbodenbeläge) (1962-1969); Gefährdungsgrad: „Fläche mit geringem Verdacht“.

Des Weiteren liegen für das Areal mehrere Bohrprofile (Baugrunduntersuchung (1969); Kanalbau (1991); keine chemischen Untersuchungen) vor, die keine Hinweise auf Altlasten enthalten.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird die Realisierung des Bebauungsplanes durch die vorgenannten Verdachtsflächen jedoch nicht berührt. Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung dahingehend, dass aus Gründen der Vorsorge in den betreffenden Bereichen alle Maßnahmen, die mit Bodenbewegungen verbunden sind, im Beisein eines Sachverständigen durchzuführen sind. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist vor der Durchführung solcher Maßnahmen zu informieren.

6. Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende textliche Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um. Daher wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Altlasten

Die mit X X X X gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird nach den bisherigen Erkenntnissen davon jedoch nicht berührt. Aus Gründen der Vorsorge sind alle Maßnahmen, die mit Bodenbewegungen verbunden sind, im Beisein eines Sachverständigen durchzuführen. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist vor der Durchführung solcher Maßnahmen zu informieren.

7. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich nicht berührt. Allerdings können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Deshalb wird zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Im Plangebiet ist eine größere Anzahl von Bombenrichtern aus dem 2. Weltkrieg festgestellt worden. Da im Planbereich das Vorhandensein von Kampfmittel –insbesondere auch von Blindgängern- des Zweiten Weltkrieges nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände aufgefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend telefonisch (Hamm, 903-341 oder 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm zu verständigen.

Abstimmungserfordernis bezüglich der Gebäudehöhe

Sofern Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, sind diese vorab mit der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde abzustimmen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung. Da aber die Entwicklung auf den eigenen Grundstücksflächen der jeweiligen Eigentümer stattfinden soll, sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

9. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Auf der Westseite des bestehenden Kauflandmarktes sowie im südöstlichen Planbereich zur Erschließung des Flurstückes 994 bestehen Kabeltrassen der Stadtwerke Hamm, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Diese Trassen werden einschließlich eines 3 Meter breiten Schutzstreifens über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH gesichert.

Die Festsetzung eines weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger sichert die Erreichbarkeit des Flurstückes 993, welches ausschließlich über den heutigen Parkplatz des Einkaufszentrums erschlossen werden kann.

Das Plangebiet wird von einem Regenwasserentlastungskanal gequert, der von der Wilhelmstraße in Höhe des Hotels Lippmann bis zur Lohausenholzstraße in Höhe der geplanten Kundenzufahrt verläuft. Für diesen Regenwasserentlastungskanal wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm festgesetzt.

10. Flächenbilanz

Flächenart	Größe in ha
Sondergebiet Einzelhandel	ca. 4,24
- davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,32
Mischgebiet	ca. 0,15
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,14
Gesamt	ca. 4,53

11. Umweltbericht

Umweltbericht siehe Teil 2 dieser Begründung.

12. Kosten

Die mit der Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen unmittelbar verbundenen Maßnahmen an den öffentlichen Erschließungseinrichtungen werden durch einen privaten Investor finanziert. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Hamm und dem Investor geregelt.

Teil II: Umweltbericht**Gliederung**

1	Einleitung	23
2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
3	Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	24
4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	25
4.1	Status-quo-Prognose	25
4.2	Schutzgut Mensch	25
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
4.4	Schutzgut Boden	25
4.5	Schutzgut Wasser	26
4.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	26
4.7	Schutzgut Landschaft	26
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
4.9	Schutzgüter-Wechselwirkungen	26
5	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	27
5.1	Schutzgut Mensch	27
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	27
5.3	Schutzgut Boden	28
5.4	Schutzgut Wasser	28
5.5	Schutzgüter Klima und Lufthygiene	28
5.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)	29
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
5.8	Wechselwirkungen	29
6	Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	30
6.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	30
6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30
7	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	30
8	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
9	Monitoring	30
10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	31

1. Einleitung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage der im Rahmen der Ämter- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und folgender zum Bebauungsplan vorgelegten Gutachten geprüft:

- Schalltechnisches Gutachten vom 12.02.2007 (Graner und Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach) und
- Verkehrsgutachten von Januar 2007 (Ingenieurbüro Kühnert, Bergkamen).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.117 ist es, die Grundlage zu schaffen, um Bauvoranfragen auf Basis aktuellen Rechts und den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm beurteilen zu können. Für das Plangebiet stuft der Baugebietsplan der Stadt Hamm von 1970 das Plangebiet im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung als Kerngebiet (MK, II-geschossig, offene Bauweise) ein. Die damals geltende Baunutzungsverordnung ließ in Kerngebieten eine vollständige Flächenausnutzung (GRZ 1,0) zu, wie dies auch die aktuelle BauNVO festlegt. Der geltende FNP stellt ebenfalls Kerngebiet dar.

Im Plangebiet 01.117 ist neben der Bestätigung vorhandener Nutzungen die Ansiedlung von vier Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte) in zwei Baukörpern vorgesehen. Diese sind mit ihrer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² nur in Kerngebieten oder in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Unmittelbar nördlich grenzt der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.114 an, in dem die Ansiedlung eines SB-Marktes erfolgen soll. Die Auswirkungen beider Bebauungspläne sind hinsichtlich möglicher kumulierender Wirkungen zu bewerten.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Ebenso liegen keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

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 folgende Orientierungswerte differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag [dB]	Nacht [dB]	Nutzung	Tag [dB]	Nacht [dB]
reine Wohngebiete	50	40/35	Kerngebiete	65	55/50
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50
Mischgebiete	60	50/45	Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55

Im September 2002 sind Luftqualitätsrichtlinien der EU mit den neuen Luftreinhaltevorschriften (7. Gesetz zur Änderung des BImSchG; 22 VO zur Durchführung des BImSchG; VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) in deutsches Recht umgesetzt worden. Mit diesen neuen Luftreinhaltevorschriften wurden neue und zugleich niedrigere Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffoxide und Blei sowie Feinstaub PM 10, Benzol und Kohlenmonoxid eingeführt, die spätestens ab 2005 bzw. 2010 nicht mehr überschritten werden dürfen.

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.

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.

3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 4,5 ha groß und fast vollständig baulich (Gebäude und sonstige befestigte Flächen) genutzt. Es umfasst das Gebäude des Kaufland-Einkaufszentrums mit großem Parkplatz und ein Wohn-/Hotelgebäude mit Stellplatzanlage an der Wilhelmstraße.

Die geplante Ansiedlung neuer Fachmärkte soll auf Flächen erfolgen, die derzeit überwiegend als Stellplatz und Zufahrt zum Stellplatz genutzt werden. Darüber hinaus sind insbesondere auch ca. 3.600 m² Rasenfläche und Zierstrauchfläche (Bodendecker) betroffen.

Der Rechtsplan sieht die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen wie auch der geplanten Einzelhandelseinrichtungen durch die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum-West“ bzw. „Einkaufszentrum-Ost“ vor. Die vorhandene Wohn-/Hotelnutzung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes bestätigt.

Die Verkehrserschließung des Sondergebietes erfolgt weiterhin von der Lohhauserholzstraße. Allerdings wird die derzeitige Zufahrt aufgegeben und nördlich der neuen Fachmärkte an der Lohhauserholzstraße eine neue Kundenzufahrt sowie südlich eine separate Zufahrt für die Anlieferung geschaffen. Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes erfolgt weiterhin über die Wilhelmstraße.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Kanalnetz.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

4.1 Status-quo-Prognose

Durch den Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes (=Null-Prognose) wird sich voraussichtlich an der derzeitigen Nutzungsstruktur keine wesentliche Änderung ergeben. Da auch derzeit bereits eine weit überwiegende bauliche Nutzung vorliegt, ist nicht erkennbar, dass sich die Situation in stadt- und landschaftsökologischer Hinsicht wesentlich verändern würde.

4.2 Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Östlich der Lohhauserholzstraße befinden sich unmittelbar gegenüber der geplanten Zu- und Abfahrten des Sondergebietes Wohnhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet. Südlich der Zufahrten und westlich der Lohhauserholzstraße liegen weitere Wohngebäude in einer als Mischgebiet zu bewertenden Fläche. Ein weiterer geschlossener Bestand an Wohnhäusern befindet sich südlich des vorhandenen Parkplatzes und ist von diesem durch eine Lärmschutzwand getrennt.

Alle Wohngebäude sind bereits derzeit durch die umgebenden Nutzungen in Hinblick auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen sowie Gewerbelärm (v.a. Parkplatz) vorbelastet.

Eine Bewertung der Erheblichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen worden, die auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 01.114 berücksichtigt.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist weit überwiegend baulich genutzt. Lediglich kleine Teilflächen sind vegetationsbestanden. Im einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Rasen und Bodendecker in einem Umfang von ca. 3.600 m² beiderseits der Zufahrt von der Lohhauserholzstraße und westlich des Hauses Lohhauserholzstraße 2. Die Anpflanzungen sind zum Teil offenkundig auf Anschüttungen erfolgt.
- Rasenfläche (ca. 1.600 m²) mit Baumreihe parallel der Kamener Straße.
- Baumbestandene Fläche an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes
- Baumbestandene Fläche südlich der Lärmschutzwand

Die Biotoptypen des Plangebietes weisen somit weit überwiegend eine sehr geringe bioökologische Wertigkeit auf.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Auch besondere Entwicklungspotenziale für den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der Standortcharakteristika nicht zu erkennen.

4.4 Schutzgut Boden

Natürlicherweise würden im Plangebiet überwiegend grundwassergeprägte Böden (Gley bzw. Gley-Podsol) ausgebildet sein. Da das Plangebiet fast vollständig baulich genutzt wird (Einkaufszentrum und Parkplatz seit 1969), ist ein natürlicher Bodenaufbau jedoch nicht mehr vorhanden.

Teile des Plangebietes sind im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten“ erfasst. Es handelt es sich um zwei ehemalige Tankstellenstandorte, eine Schreinerei-Werkstatt sowie eine chemische Reinigung. Gefährdungen sind daher nicht auszuschließen, allerdings liegen aus mehreren Bohrprofilen keine Hinweise auf Altlasten vor.

4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Grundwasser ist nach Angaben in vorliegenden Planwerken (Bodenkarte, hydrogeologische Karten) insbesondere im norwestlichen Plangebiet in der Regel erst in mehr als 1,5 m Tiefe zu erwarten. Im nordöstlichen Plangebiet, also auf Flächen, die neu bebaut werden sollen, kann der Flurabstand nach diesen Angaben auch geringer sein. Über Absenkungen des Grundwasserstandes liegen für das Plangebiet keine belastbaren Daten vor. Solche sind jedoch insbesondere im östlichen Plangebiet aufgrund der umfangreichen Siedlungstätigkeit im Umfeld des Plangebietes anzunehmen.

Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Grundwasser vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und hat keine direkte Anbindung an den Freiraum. Die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sind jedoch überwiegend gering verdichtet und gut durchgrünt und die Entfernungen zur freien Landschaft sind mit weniger als 1 km vergleichsweise gering. Es ist daher davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit der Klimatoptyp „Siedlungsrandklima“ vorliegt, der aufgrund der großflächigen Versiegelung eine Tendenz zum Klimatoptyp „Gewerbeklima“ aufweist. Damit geht eine deutliche Veränderung des täglichen Temperaturgangs einher, der die Stärkung von Grünelementen in den gewerblich genutzten Flächen nahe legt, jedoch keinen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf nach sich zieht. Auswirkungen auf die benachbarten Flächen hat der hohe Versiegelungsgrad nicht.

Ein Bedarf an klimatischem Ausgleich ist im Umfeld des Plangebietes nicht erkennbar, dem Plangebiet käme diesbezüglich aber auch kein Potenzial zu.

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften als unwahrscheinlich anzusehen.

4.7 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild ist im Untersuchungsraum durch breite Verkehrsflächen und ein Nebeneinander sehr unterschiedlicher Nutzungen von teilweise geringer gestalterischer Qualität gekennzeichnet. Visuelle Bezüge wesentlich über das Plangebiet hinaus bestehen nicht.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung für die breitere Öffentlichkeit hat das Plangebiet keine Bedeutung.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind jedoch nicht zu erkennen.

5. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Schutzgut Mensch

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Die zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung hat das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen und enthält Vorschläge zur Realisierung neuer (Lärmschutzwand bzw. Verbindungsgang mit Lärmschutzfunktion) bzw. zum Erhalt vorhandener Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand). Zusammenfassend kommt die Untersuchung vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass „aufgrund der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und den Abständen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei Beachtung der Vorgaben zum Schallschutz unterschritten, also eingehalten werden, so dass die Weiterentwicklung der Planung (auch unter Einbeziehung des Bebauungsplanes 01.114) im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.“

Geplante Maßnahmen

Es werden folgende Festsetzungen zum aktiven Schallschutz getroffen:

- Entlang der Südgrenze des Kaufland-Grundstückes wird die vorhandene 3,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.
- Zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen im SO2-Gebiet ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 4 Metern zu errichten. Die Lärmschutzwand muss unmittelbar an die Baukörper des Fachmarktzentrum anschließen.
- Auf der Nordseite des Grundstückes Lohuserholzstraße 2 ist eine Lärmschutzwand mit zwei Abschnitten in einer Höhe von mindestens 3,5 bzw. mindestens 2 Metern über der OK der angrenzenden LKW-Zufahrt zu errichten.
- Die Stellplätze und Fahrgassen von neu anzulegenden Stellplatzanlagen im Sondergebiet sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit eng verlegtem Pflaster ohne Fase oder Asphaltdecke auszuführen.

Die Auswirkungen sind, da der gesetzlich geforderte Lärmschutz mit den festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann, als nicht erheblich zu werten.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Prognose der Auswirkungen

Es ist absehbar, dass bei einer Realisierung der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten wesentliche Teile der noch verbliebenen Vegetationsbestände (ca. 3.600 m² Rasen und Bodendecker) auf teilweise erhöhtem Untergrund beseitigt werden. Weit überwiegend sind jedoch bereits versiegelte bzw. massiv befestigte Flächen betroffen. Es werden somit Flächen in Anspruch genommen, die einen geringen bis sehr geringen bioökologischen Wert haben.

Geplante Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind vorgesehen:

- Die Parkplatzflächen werden begrünt; je 10 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.
- Die vorhandenen Baumstreifen im Norden, Westen und Süden des Plangebietes werden als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei wird der Streifen im Norden auf insgesamt 3 Meter verbreitert.
- Die Flachdächer der Neubebauung im Sondergebiet SO2 werden extensiv begrünt.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ökologisch wenig wertvolle Flächen betroffen sind und da umfangreiche Maßnahmen zur Eingriff-Minimierung vorgesehen sind, als nicht erheblich anzusehen.

5.3 Schutzgut Boden

Prognose der Auswirkungen

Die Neuerrichtung von Gebäuden, Stellplätzen und Verkehrsflächen erfolgt auf Flächen, die derzeit weit überwiegend bereits versiegelt sind. Darüber hinaus sind ca. 3.600 m² anthropogen erheblich überformter Boden betroffen. In Teilflächen, die für Anpflanzungen vorgesehen sind, erfolgt eine Entsiegelung.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen, sind nicht vorgesehen. Die bekannten Altlastenflächen werden im Plan gekennzeichnet. Im Bereich der neu anzulegenden Stellplatzflächen ist für je 10 Stellplätze ein Baum mit einer offenen Bodenfläche von jeweils mindestens 6 qm zu pflanzen.

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

5.4 Schutzgut Wasser

Prognose der Auswirkungen

Da überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, sind keine wesentlichen Veränderungen in Hinblick auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Insbesondere sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot (die wirtschaftliche Nutzbarkeit) oder auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (v.a. Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften bei neuen Einleitungen eine gewässerverträgliche Drosselung der Einleitungsmengen sicherstellen.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen, sind nicht vorgesehen.

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

5.5 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Prognose der Auswirkungen

Durch die Bebauung wird keine grundlegende Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen und auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind auszuschließen.

Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist eine allenfalls geringfügige Zunahme von verkehrsbedingten Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen ist jedoch nicht erkennbar.

Während der Bauabwicklung wird es zu einer Lärm- und Staubentwicklung kommen, wogegen Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es diesbezüglich nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter gestalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht haben.

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

5.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)

Prognose der Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung an der Lohhauserholzstraße deutlich verändern. Der Straßenraum erhält auf der Westseite eine bauliche Fassung. Durch Pflanzmaßnahmen auf den Stellplatzflächen des geplanten Sondergebietes wird eine deutliche gestalterische Aufwertung möglich werden. Durch Erhalt der Baumreihen und Gehölzstreifen an den westlichen, nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes bleibt das Ortsbild bewahrt.

Geplante Maßnahmen

Um Wirkungen im Nahbereich so weit wie möglich zu reduzieren bzw. Grünbestände als Bestandteil des zukünftigen Erscheinungsbildes planungsrechtlich zu sichern, werden der Erhalt von Bäumen und Sträuchern an den westlichen, nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes zeichnerisch und die Begrünung von Stellplatzflächen textlich festgesetzt.

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

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Prognose der Auswirkungen

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als nicht erheblich anzusehen.

5.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung sind zum Beispiel die durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf Ortsbild und Stadtklima zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

6. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

6.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine fast vollständige Nutzung des Plangebietes für Verkehrsflächen, Gebäude und begleitende Anlagen (gestaltete Freiflächen etc.) vor. Der gestalterischen Einbindung dienen Pflanzfestsetzungen auf den als Stellplatzanlage vorgesehenen Flächen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Folgende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind vorgesehen:

- Die Parkplatzflächen werden begrünt; je 10 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.
- Die vorhandenen Baumstreifen im Norden, Westen und Süden des Plangebietes werden als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei wird der Streifen im Norden auf insgesamt 3 Meter verbreitert.
- Die Flachdächer der Neubebauung im Sondergebiet SO2 werden extensiv begrünt.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne, die eines Ausgleichs bedürften, liegen nicht vor, da das Plangebiet im Geltungsbereich eines Baugebietsplanes liegt, demzufolge das Plangebiet im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung als Kerngebiet (MK, II-geschossig, offene Bauweise) zu beurteilen ist. Durch den neuen Bebauungsplan entstehen gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft.

7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Für das Plangebiet wurden unter Beachtung der grundsätzlichen Ziele Variantenbetrachtungen mit verschiedenen Anordnungen der Gebäude und Stellplätze vorgenommen. Diese unterscheiden sich in Hinblick auf die Umweltbelange nicht wesentlich.

Die geplanten Nutzungen entsprechen weitgehend den bestehenden und der auch im Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung einer vollständigen Nutzung für Siedlungszwecke. Daher sind eine dezidierte Darstellung von Standortalternativen und die Begründung der Standortauswahl verzichtbar.

8. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

9. Monitoring

Das Monitoring der Auswirkungen des Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist die Errichtung mehrerer Fachmärkte mit zugehörigen Parkplätzen und Zufahrten sowie die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Nutzungen geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Ansiedlung der Fachmärkte wegen des Umfangs der Verkaufsfläche nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig ist.

Das Plangebiet ist derzeit weit überwiegend baulich genutzt.

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 keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen. Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

- Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind weit überwiegend versiegelt oder befestigt, zumindest aber massiv überformt.
- Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar.
- Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.
- Eine allenfalls geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
- Durch einfache Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes kann die Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte bereits sichergestellt werden. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in Wohnbereichen ist nicht zu erwarten.
- Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der überwiegende Teil des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen. Besondere Entwicklungspotenziale weist das Plangebiet nicht auf.
- Aktuelle oder potenzielle Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung im Nahbereich zwar deutlich verändert, entspricht in seinem Charakter jedoch der bisherigen Nutzung.

Folgende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind vorgesehen:

- Die Parkplatzflächen werden begrünt; je 10 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.
- Die vorhandenen Baumstreifen im Norden, Westen und Süden des Plangebietes werden als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei wird der Streifen im Norden auf insgesamt 3 Meter verbreitert.
- Die Flachdächer der Neubebauung im Sondergebiet SO2 werden extensiv begrünt.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanes würde eine Nutzungsverdichtung im Rahmen des geltenden Planungsrechtes umgesetzt. In Hinblick auf die Umweltauswirkungen sind dabei keine gravierenden Unterschiede zu erkennen.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind daher keine erheblichen Auswirkungen absehbar.

Hamm, 12.09.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind in dem festgesetzten Mischgebiet nur folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe aller Art
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig.

1. Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO)
2. Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO)
3. Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO)

1.1.4 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sondergebiete (§ 11 BauGB)

1.2.1 In dem gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 "Einkaufszentrum-West" sind Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.500 qm zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 5.500 qm angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 qm angeboten werden. Hiervon dürfen nicht mehr als 800 qm auf ein Ladenlokal entfallen. Ausnahmsweise dürfen maximal 1.200 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten auf ein Ladenlokal entfallen, wenn es sich bei diesem Ladenlokal um einen Verbrauchermarkt handelt, wenn die zentrenrelevanten Sortimente untergeordnete Bedeutung (max. ein Drittel der Gesamtfläche des Verbrauchermarktes) haben, wenn sich die zentrenrelevanten Sortimente auf mindestens fünf Warengruppen (WZ-Nummern siehe Tabelle) verteilen und wenn die Verkaufsfläche pro WZ-Nummer 300 qm nicht übersteigt. Zusätzlich sind auf einer maximalen Geschossfläche von 500 qm sonstige gewerbliche Nutzungen zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören und wenn sie mischgebietsverträglich sind.

- 1.2.2 In dem gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 "Einkaufszentrum-Ost" sind Einzelhandelsbetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.400 qm zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm angeboten werden. Sortimente, die weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant sind, dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm angeboten werden. Darüber hinaus sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf einer Fläche von maximal 250 qm zulässig.
- 1.2.3 Die Fläche der Mall im Einkaufszentrum-West wird nicht als Verkaufsfläche hinzugerechnet. Zeitlich befristete Kleinverkaufsstände und Imbissbuden sind im Bereich der Mall und der Parkplatzfläche beider Sondergebiete auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm zulässig.
- 1.2.4 Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente werden wie folgt definiert:

Zentrenrelevante Sortimente umfassen folgende Warengruppen:

Sortiment	WZ-Nummer
Bekleidung	WZ-Nr. 52.42
Schuhe und Lederwaren	WZ-Nr. 52.43
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	WZ-Nr. 52.48.5
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,	WZ-Nr. 52.47
Computer, Computerteile periphere Einheiten, Software	WZ-Nr. 52.49.5
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	WZ-Nr. 52.49.6
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	WZ-Nr. 52.45.2
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (Waschmaschinen, Wäschetrockner u. -schleudern, Bügelautomaten, Herde und Mikrowellengeräte, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Sonnenbänke)	WZ-Nr. 52.45.1
Foto- und optische Erzeugnisse	WZ-Nr. 52.49.4
Musikinstrumente und Musikalien	WZ-Nr. 52.45.3
Spielwaren	WZ-Nr. 52.48.6
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	WZ-Nr. 52.49.8
Haushaltsgegenstände (ohne Bedarfsartikel für den Garten sowie Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)	WZ-Nr. 52.44.3
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	WZ-Nr. 52.44.4
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren [ohne Matratzen])	WZ-Nr. 52.41.1
Heimtextilien (ohne Teppiche)	WZ-Nr. 52.44.7
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	WZ-Nr. 52.48.2

Aufstellung nach WZ Nummern-Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen folgende Warengruppen:

Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse), Tiernahrung	WB 00-10, 12-13 960
Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	WB 15-18
Getränke	WB 11

Aufstellung entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 In den festgesetzten Sondergebieten ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

- 2.2 In dem festgesetzten Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Maß von VII-Vollgeschossen durch Bestandsgebäude zulässig.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1 Im Bereich der festgesetzten Sondergebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.1 Die Stellplätze innerhalb der Baugebiete sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen (siehe Artenliste). Für jeweils 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Die Baumscheiben sind flächig mit bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Von dieser Festsetzung sind bestehende Stellplätze ausgenommen.

Artenliste

<u>Botanische Bezeichnung</u>	<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Mindeststammumfang</u>
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn	14 - 16
Fraxinus exelsior 'Atlas'	Esche	14 - 16
Fraxinus ang. 'Raywood'	Esche	14 - 16
Tilia cordata	Winterlinde	14 - 16
Tilia x intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde	14 - 16
Prunus Padus/Waterer	Traubenkirsche	14 - 16

- 4.2 Innerhalb des Sondergebietes SO2 sind Flachdächer mit Ausnahme von haustechnischen Einrichtungen und Glasdächern extensiv zu begrünen.
- 4.3 In den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der vorhandenen Pflanzen sind die Flächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Laubgehölzen fachgerecht und lückenlos zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlagen in den Sondergebieten SO1 und SO2 sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit eng verlegtem Pflaster ohne Fuge oder mit einer Asphaltdecke auszuführen.
- 5.2 Die mit 1 bezeichnete Lärmschutzwand ist als geschlossene bauliche Verbindung zwischen den Baukörpern des Fachmarktzentrums mit einer Höhe von mindestens 4,0 m zu errichten.
- 5.3 Bei den im Plangebiet neu zu errichtenden Lärmschutzwänden ist zu beachten, dass die Kriterien der Schalldämmung $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 25$ dB und - Schallabsorption $\Delta L_{A,a, Str.} > 8$ dB den Anforderungen der ZTV Lsw 88 entsprechen müssen.

II. Hinweise

Denkmalschutz:

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel:

Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände aufgefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend telefonisch (Hamm, 903-341 oder 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm zu verständigen.

Abstimmungserfordernis bezüglich der Gebäudehöhe

Sofern Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, sind diese vorab mit der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde abzustimmen.

Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 (5) BauGB

Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Altlastenverdachtsflächen

Die mit X X X X gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird nach den bisherigen Erkenntnissen davon jedoch nicht berührt.

Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt der Stadt Hamm (Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

Sämtliche Auskofferungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm - untere Bodenschutzbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen.