

Stadt Hamm

Bebauungsplan Nr. 05.060 „Marktplatz Herringen“

Stadtteil: Hamm - Herringen

Bereich:

Dortmunder Straße (L 736) / Neufchateaustraße /
Fangstraße (L 781)

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

B. Umweltbericht

in der zum Satzungsbeschluß ergänzten Fassung vom 15.05.2008

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit
mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hamm

Verfasser der Begründung zur Öffentlichen Auslegung:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0	<u>Rechtsgrundlagen</u>	4
1	<u>Anlass der Planung</u>	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	<u>Übergeordnete Vorgaben</u>	8
2.1	Flächennutzungsplanung	8
2.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm und Einzelhandelserlass NRW	9
2.3	Landschaftsplanung	11
2.4	Sonstige Vorgaben	11
3	<u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	12
3.1	Bestehende Nutzungen im Umfeld	12
3.2	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	12
4	<u>Planung</u>	12
4.1	Städtebauliche Planung	12
4.1.1	Städtebauliches Konzept	12
4.1.2	Erschließung	13
4.1.3	Ortsgestaltung / Landschaftsbild	15
4.1.4	Ver- und Entsorgung, öffentliche Einrichtungen	15
4.1.5	Grünordnung	16
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	19
4.2.3	Baugestalterische Ziele	19
4.2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
4.3	Auswirkungen der Planung	20
4.3.1	Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	20
4.3.2	Belange des Immissionsschutzes	21
4.3.3	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	24
4.3.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	25
4.3.5	Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	25
5	<u>Flächenbilanz</u>	26

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)
(Detaillierte Gliederung vor B.)

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan wird nach dem Satzungsbeschluß eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB beigelegt.

Fachbeiträge

1. Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung zur Ermittlung des Eingriffes
2. Schalltechnische Untersuchung (AKUS GmbH, Bielefeld, Januar 2007) mit der Ergänzung vom 10.03.2008
3. Gutachterliche Stellungnahme / Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums (BBE, Köln, Mai 2008)
4. Verkehrsuntersuchung Ortsmitte Hamm-Herringen (Blanke Ambrosius, Bochum, Dezember 2006)

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851),
- Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463).

1 Anlass der Planung

Anlass für die Planung Anlass ist die beabsichtigte Stärkung des Stadtteilzentrums zwischen der „Fritz-Husemann-Straße“ und dem Marktplatz mit der Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters sowie ergänzender Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzungen auf den heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche in Form von Weiden und Pferdekoppeln genutzten Teilflächen südlich der „Dortmunder Straße“ (L 736).

Mit der Überplanung der Fläche ist eine deutliche Stärkung des Herringer Zentrums beabsichtigt.

Die Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der südlich gelegenen traditionsreichen Mitte Herringens um die Pfarrkirche St. Victor und dem Marktplatz mit den dort vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung.

Mit der Planung wird somit auf vorhandene bestehende Versorgungsstrukturen eingegangen bzw. für diese eine quantitative und qualitative Verbesserung erzielt. Mit dem Ziel der Neuordnung und Überplanung der Flächen im Plangebiet ist eine deutliche Stärkung des gesamten Herringer Zentrums durch die bauliche Entwicklung einer kombinierten Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnbebauung sowie die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes angestrebt.

Mit der Überplanung kann ein für den Stadtteil an diesem Standort zusammengefasstes Versorgungsangebot entstehen, das aus regional- und landesplanerischer Sicht überörtlich konsensfähig ist.

Zudem wird mit der Planung eine Verbindung zwischen den Angebotskonzentrationen im Bereich des Herrerger Marktes und an der „Fritz-Husemann-Straße“ möglich. Dieses umso mehr, wenn es gelingt, den Bereich südlich der „Dortmunder Straße“ fußläufig dauerhaft zu erschließen und langfristig bei einem Einbezug und Querung der „Dortmunder Straße“ die Trennwirkung der Verkehrsfläche aufzuheben.

Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche kann für Ansiedlungen neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie für integrierte Wohnungen genutzt werden. Unter Ausschluss der teilweise denkmalgeschützten Hofgebäude und ausreichender Abstandsflächen zu diesem ist nach einem Abriss der landwirtschaftlichen Nebengebäude an der Einmündung „Fangstraße“ / „Dortmunder Straße“ die Errichtung der neuen Gebäude vorgesehen.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Verkaufsflächen, die sich mit der Planung ergeben (Vollsortimenter: rd. 2.300 m² Verkaufsfläche, Discounter: rd. 800 m² Verkaufsfläche, weitere Geschäftsnutzungen rd. 500 m² Verkaufsfläche) und der daraus resultierenden Gesamt-Geschossfläche sowie der Berücksichtigung der notwendigen äußeren Erschließung des Bereiches ergibt sich die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur soll innerhalb des Bebauungsplanes im Norden „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und im Süden „Mischgebiet“ gemäß § 6 BaunVO festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erfolgt mit einer zusätzlichen Definition über Art und Nutzung.

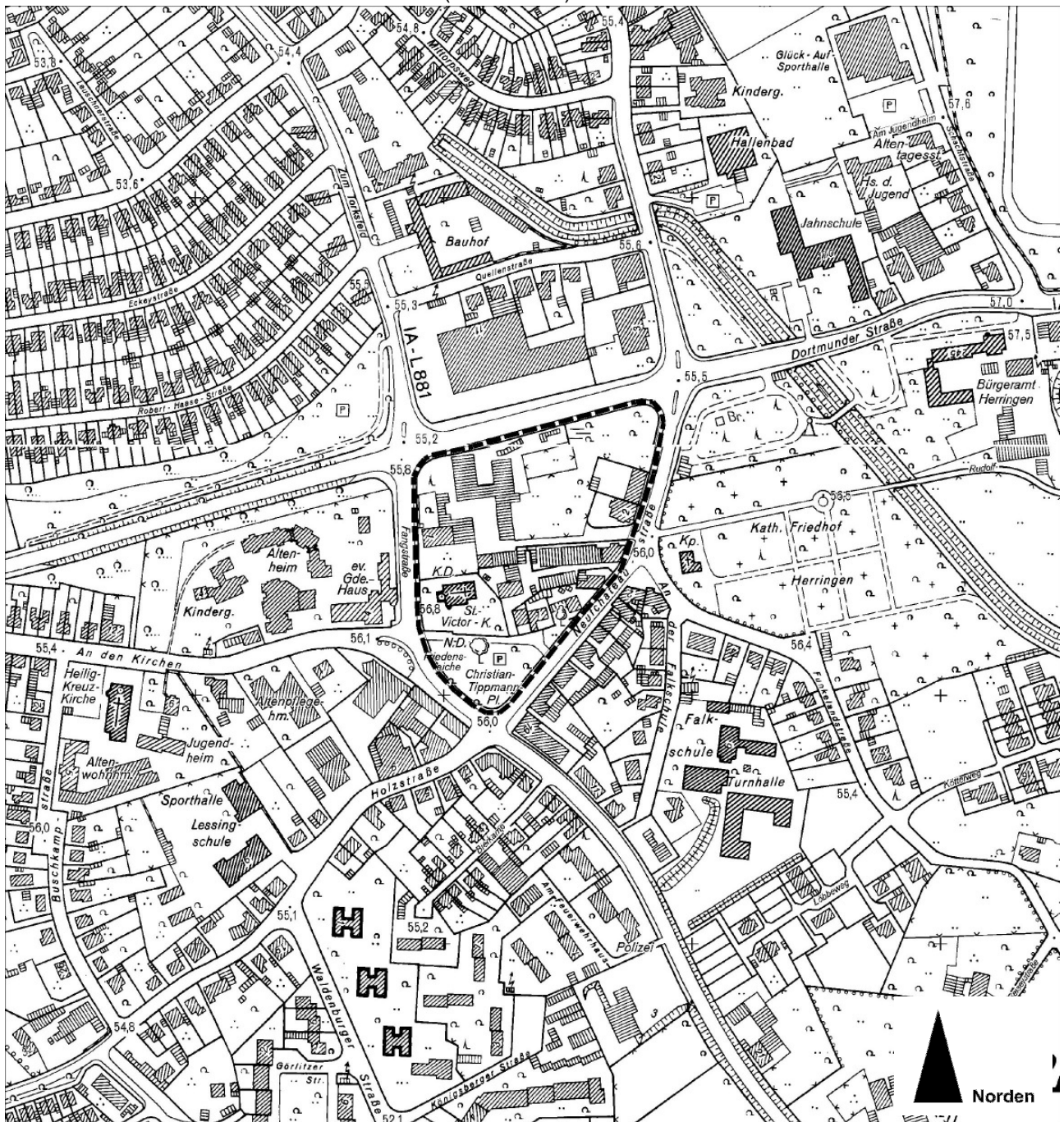
Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BaunVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Stadtteil Herringen bzw. in dem Bereich zwischen „Dortmunder Straße“ und Herrerger Marktplatz aus.

Durch die sich ergebende Funktionseinheit der bautechnisch jeweils für sich selbständigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des nahversorgungsorientierten Einzelhandels (Discounter / Vollsortimenter) ergibt sich die Zweckmäßigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes, wobei die zulässigen Sortimente im Wesentlichen auf den Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswarenbereich beschränkt werden. In den Festsetzungen für das Sondergebiet wird eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen werden.

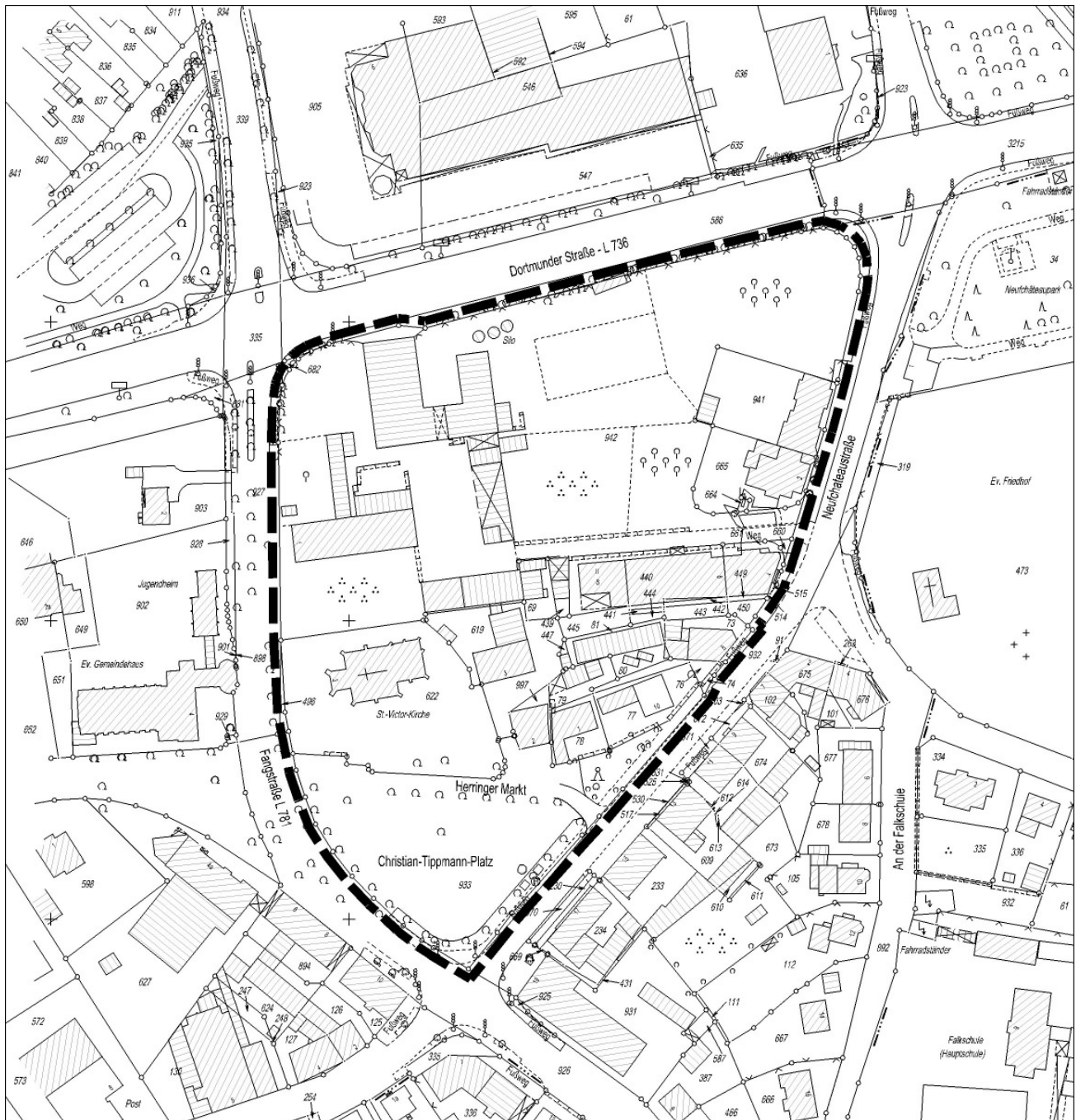
Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erlangen sowie den städtebaulichen Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bereich herzustellen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm notwendig.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 3,12 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Herringen, Flur 5) liegt zentral im Kernbereich des Stadtbezirkes Herringen, südlich der „Dortmunder Straße“ (L 736), westlich der „Neufchateaustraße“, östlich der „Fangstraße“ (L 781).



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (M. 1:2.000)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 586 („Dortmunder Straße“ – L 736);
 Im Osten und Südosten durch die westliche Grenze des Flurstückes 932 („Neufchateausstraße“);
 Im Westen und Südwesten durch die östliche Grenze der Flurstücke 926 (tlw.) und 927 („Fangstraße“ – L 781).

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als „Mischgebiet“ dar. Der Bereich der Pfarrkirche St. Victor und der Hofanlage ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Hinweis Baudenkmal dargestellt. Der engere Bereich des Herringer Marktplatzes sowie ein Streifen parallel zur südlichen Grenze der „Dortmunder Straße“ sind als „Grünfläche“ dargestellt.

Zur Entwicklung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Planungsabsicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird (203. Änderung des Flächennutzungsplanes). Es ist innerhalb einer Teilfläche eine Darstellung von Sonderbaufläche (Sondergebiet - Großflächiger Handel - Lebensmittel) anstelle der Darstellung von Gemischter Baufläche (Mischgebiet) vorgesehen innerhalb der zukünftigen Darstellung / Kennzeichnung des Bereiches als Bestandteil des Stadtteilzentrums (STZ). Die Darstellung ist im Vorentwurf zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt.

Die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB erfolgte durch eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde.

Für den Standort des Marktplatzes („Christian-Tippmann-Platz“) ist in dem Änderungsverfahren zudem die Darstellung von „Parkplatz“ (Verkehrsfläche) anstelle von „Grünfläche“ vorgesehen.

2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm und Einzelhandelserlass NRW

Der Rat der Stadt Hamm hat mit der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes am 09.12.2003 beschlossen, u. a. auch das Nahversorgungszentrum Herringen zu einem Stadtteilzentrum zu entwickeln.

Ein Stadtteilzentrum ist ein der City ähnlicher, jedoch der Bedeutung nach deutlich untergeordneter Innenstadtstandort. Es soll für die Bevölkerung eines begrenzten Einzugsgebietes, im Regelfall des eigenen Stadtbezirkes, Einzelhandelsangebote aller Branchen auf einfachem und mittlerem Sortimentsniveau vorhalten.

Ein Stadtteilzentrum sollte folgende Ausstattungsmerkmale aufweisen:

- Mindestens ein großflächiger Lebensmittelanbieter mit Vollsortiment in fußläufig integrierter Lage („Magnetbetrieb“). Dabei sollte es sich um einen Verbrauchermarkt handeln.
- Mindestens ein Lebensmittel-Discounter in fußläufig integrierter Lage zu diesem „Magnetbetrieb“.
- Mindestens ein Drogeriefachmarkt in fußläufig integrierter Lage.
- Mehrere Anbieter zentrenrelevanter Sortimente, darunter Filialbetriebe und inhabergeführte Anbieter, mit breitem, spezialisiertem und discounterorientiertem Sortiment.
- Ergänzend Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, insbesondere Post und Bank / Sparkasse.

Die Dreiteilung des Nahversorgungszentrums in die Bereiche Markt, Verbrauchermarkt und Fritz-Husemann-Straße kann nach Einschätzung von ECON-CONSULT kaum durch zusätzliche Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes überwunden werden, sollte also als „historisch gewachsen“ akzeptiert werden.

Einer Aufwertung bedürfen dabei vor allem die beiden Bereiche Markt und Fritz-Husemann-Straße, bei denen zwar mehrere Anbieter nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente vorhanden, jedoch auch Leerstände festzustellen sind.

Das Ziel, in Herringen die Angebotsdichte und Vielfalt eines Stadtteilzentrums zu erreichen, kann auf Grund des noch bestehenden Flächenpotentials allein im Bereich des Herrerger Marktes erreicht werden. Dieser Raum ist als historische Mitte mit sehr guter Erreichbarkeit auch städtebaulich besonders geeignet.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² ist der Discounter am Bocksheideweg nach aktuellen Maßstäben sehr klein, so dass Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten bestehen.

Die Einzelhandelssituation in Herringen war nach der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamm (2003/04) mehrfach Gegenstand ergänzender Stellungnahmen zur Bewertung vorgelegter Planungen.

So wurde zunächst ein Planvorhaben „Einkaufszentrum Herringen-Mitte“ auf dem Gelände des ehemaligen Glück-Auf-Sportplatzes mit insgesamt 3.600 m² VKF (davon Verbrauchermarkt 1.600 m² VKF, Discounter 800 m² VKF) als „sinnvolle Ergänzung (...) im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes“ (Econ-Consult 2004) eingestuft. U.a. wurde festgestellt, dass die ausgelösten Wettbewerbseffekte durch Umsatzverlagerungen zu einem erheblichen Teil zu Lasten von Standorten gehen würden, die nicht der Nahversorgung i.e. Sinne dienen. Insbesondere wurde eine Reduzierung von Kaufkraftabflüssen nach Bergkamen (Kaufland / „Am Römerlager“) und in das „Kaufland-Einkaufszentrum“ an der Wilhelmstraße erwartet.

Der Standort Glück-Auf-Stadion konnte jedoch wegen vorhandener Nachteile in Bezug auf die Anbindung an den Nahversorgungsschwerpunkt Fritz-Husemann-Straße und relativ schlechter Anbindung an die Dortmunder Straße als Hauptverkehrsachse nicht realisiert werden.

Die Bereitschaft der Grundstückseigentümer einer in der historischen Mitte von Herringen gelegenen Liegenschaft eröffnet die Möglichkeit, eine gleichgerichtete Entwicklung in direkter Anbindung an den Nahverkehrsschwerpunkt Herrerger Markt zu verwirklichen.

Der Projektumfang stellt sich wie folgt dar:

Markt / Einrichtung	Verkaufsfläche maximal	Bruttogeschossfläche
	(VK) [in m ² , gerundet]	[in m ² , gerundet]
Lebensmittel-Vollsortimenter	2.300	3.450
Lebensmittel-Discounter	800	1.200
Shopeinheiten	500	750
insgesamt	3.600	5.400

Anknüpfend an die vorstehend genannten gutachterliche Stellungnahmen aus den Jahren 2004 bis 2006 wurden 2008 nochmals die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Nahversorgungszentrums zwischen Dortmunder Straße und Herrerger Markt von der BBE geprüft.

Der zu erwartende Umsatz wurde aus geplanten Verkaufsflächen und zu erwartenden Flächenleistungen abgeschätzt. Obwohl die im Durchschnitt erreichte Flächenleistung (Umsatz je m² VKF) dabei stark variieren kann, wurden die zu erwartenden Umsätze auf

Basis marktüblicher Leistungskennzahlen der jeweiligen Handelsformate eingeschätzt, da mögliche Betreiber der jeweiligen Einheiten bereits weitgehend feststehen. Demnach wird der Einzelhandelsumsatz der vorgesehenen Anbieter insgesamt ca. 17 Mio. € erreichen. Mit ca. 13 Mio. € wird der größte Anteil auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Planvorhaben Herringen Markt: Umsatzerwartung nach Sortimenten		
Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatzerwartung
Nahrungs- und Genussmittel	2.470 m ²	12,7 Mio. €
Drogerie / Parfümerie	290 m ²	1,1 Mio. €
sonstige Sortimente	840 m ²	3,2 Mio. €
Summe	3.600 m²	17,0 Mio. €

Das für das Planvorhaben zur Verfügung stehende relevante Nachfragevolumen für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben,
- gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Auf Basis dieser Datengrundlagen errechnet sich für das Planvorhaben im engeren Einzugsbereich (Kernort Herringen) ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 27 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 3 Mio. € für Drogeriewaren. Weitere rd. 11 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 1 Mio. € für Drogeriewaren ergeben sich zusätzlich im weiteren Einzugsgebiet. Damit beträgt die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Stadtbezirk Herringen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie) rd. 42,5 Mio. €. Nach der durchgeführten Marktanalyse werden etwa zwei Drittel des Umsatzes des Planvorhabens aus dem Kernort Herringen stammen. Die Kaufkraftbindung erreicht dort voraussichtlich bis zu 30 %.

Mit 1.830 € pro Kopf für Nahrungs- und Genussmittel sowie 203 € pro Kopf für Drogeriewaren liegt das Kaufkraftniveau in Herringen bei ca. 91 % des Bundesdurchschnittes.

Relevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (Mio. €)					
Teilraum	Einwohner(2007)	Summe	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie /Parfümerie	sonst.Sortimente
Kerneinzugsgebiet (Herringen-Mitte)	14.626	73,7	26,8	3,0	43,9
Erweitertes Einzugsgebiet (Herringen sonst)	6.245	31,2	11,4	1,3	18,6
Stadtbezirk Hamm-Herringen	20.871	104,9	38,2	4,3	62,4

Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen den Stadtbezirk Herringen, allerdings sind auch Umsatzanteile mit Kunden aus den benachbarten Bereichen Hamm-Pelkum, Hamm-Bockum-Hövel, Bergkamen und Werne-Stockum zu erwarten. Dort wird jedoch voraussichtlich keine Kaufkraftbindung in nennenswerter Größenordnung erreicht. Der Einzugsbereich eines Standortes wird nicht nur durch die Siedlungsstruktur und die Verkehrsanbindung beeinflusst, sondern auch sehr wesentlich durch die Ausstrahlung von Wettbewerbern vergleichbarer Größenordnung und Zielgruppenorientierung begrenzt.

Die Wettbewerbsbeziehung zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Standort nördlich der Dortmunder Straße ist wegen der vergleichbaren Profilierung (Standort,

Einzugsgebiet, Größe und Vertriebskonzept) besonders intensiv. Es entsteht erheblicher Anpassungsdruck auf diesen Standort, der nicht von der bequemen fußläufigen Anbindung an den Herringer Markt profitieren kann und auch keinen Discounter neben sich hat. Beide Standorte können aber von der Lage an der vom Pkw-Verkehr stark frequentierten Dortmunder Straße und der daraus resultierenden guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit profitieren.

Für die Umsetzung des Vorhabens spricht vor allem, dass infolge der bisher geringen Ausstattung des Stadtbezirkes Herringen mit Verkaufsflächen und teilweise deutlich attraktiveren Wettbewerbsstandorten in den angrenzenden Teilräumen gegenwärtig ein großer Teil der Kaufkraft abfließt und im Wesentlichen „Rückholeffekte“ zu erwarten sind. Davon sind vor allem die Standorte betroffen, die gegenwärtig von der schwachen Ausstattung in Herringen profitieren, insbesondere die Fachmarkt-Standorte in Bergkamen und an der Wilhelmstraße sowie die neu entstandenen Anbieter an der Kamener Straße in Pelkum-Wiescherhöfen.

Weitere Umverteilungen innerhalb von Herringen werden vor allem die Discounter-Standorte Herringer Heide, Fangstraße und Dortmunder Straße betreffen, auch mit der Aufgabe des Standortes Bocksheideweg muss voraussichtlich gerechnet werden.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung in Hamm oder in Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aber ansonsten aus Sicht des Gutachters auszuschließen. Das landesplanerische Tragfähigkeitskriterium (nach § 24a LEPro NRW) ist uneingeschränkt erfüllt.

Das Planvorhaben in Hamm-Herringen wurde bereits vor der Fortschreibung des REHK 2007 im Grundsatz diskutiert und in mehreren gutachterlichen Stellungnahmen im Zeitraum 2004-2006 gewürdigt. Der „Regionale Konsens“ für den Ausbau der Versorgungsfunktion in der Ortsmitte Herringen konnte dabei stets vorausgesetzt werden. So wurde das Vorhaben bei der Fortschreibung des REHK als „sicheres“ Planvorhaben eingestuft, das nunmehr zur Realisierung ansteht.

In Hamm-Herringen ist die Realisierung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmittel-Discounters und mehrerer kleinerer Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.600 m² geplant. Das Projektareal ist städtebaulich integriert und liegt am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums Herringer Markt, der als Teil des zentralen Versorgungsbereiches einzustufen ist, auch wenn eine räumliche Abgrenzung im Sinne von § 24 a LEPro NRW bisher nicht erfolgt ist. Im Entwurf des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes ist der in Rede stehende Bereich jedoch bereits als Stadtteilzentrum gekennzeichnet.

Eine Zustimmung zum Vorhaben wurde auch im Arbeitskreises Einzelhandel mit Vertretern der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes und der Bezirksregierung Arnsberg erklärt. Weitergehende Betreiberwünsche nach Verkaufsflächen sollen jedoch keine Berücksichtigung finden.

Weitere Gesichtspunkte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum UVPG (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG durchzuführen ist. Nach § 17 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und in dem Umweltbericht dargelegt.

Mit dem Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet) sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

Auch die Erschließung des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet) durch den Kunden- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr ist gesichert (s. Ziffer 4.1.2).

2.3 Landschaftsplanung

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

2.4 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt.

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung „Hamm-Herringen“ aus dem Jahr 1994 liegt ein von der Stadt Hamm beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine von ihr beschlossene städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Satz 1 BauGB u.a. insbesondere bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Hierin wird entsprechend damaliger Entwicklungsvorstellungen die Notwendigkeit eines zusammenhängenden Versorgungsbandes mit hoher Angebots- und Erlebnisvielfalt vom Herringer Markt bis zum Nordende der „Fritz-Husemann-Straße“ zur Sicherung der Versorgungsfunktion aufgezeigt.

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau um. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm bereits ein genereller Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 2 BauGB enthalten, so dass auf eine Kennzeichnung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes verzichtet wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Nördlich der „Dortmunder Straße“ befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit angeschlossenem Getränkemarkt sowie weiterer Dienstleistungen und Gastronomieeinrichtungen.

Westlich der „Fangstraße“ liegen Geschäfte, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie das evangelische Gemeindehaus mit der daran im Westen anschließenden Altenwohnanlage St. Victor.

Östlich der „Neufchateaustraße“ bis zur Einmündung der Straße „An der Falkschule“ befinden sich eine Vielzahl kleinerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wobei die Obergeschosse der Gebäude überwiegend als Wohnungen genutzt werden. Von der Einmündung der Straße „An der Falkschule“ bis zur „Dortmunder Straße“ reichen die weitläufigen Grünanlagen des Friedhofes und der Neufchateau-Park.

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch den Standort des Marktplatzes („Christian-Tippmann-Platz“) geprägt, der außerhalb der Markttage als öffentlicher Parkplatz (Stellplatzanlage) fungiert. An den Platz schließen nördlich die historische Pfarrkirche St. Victor an der „Fangstraße“ an sowie in Richtung Osten zur „Neufchateaustraße“ mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsfachbetriebe. Hier ist insbesondere der Gartenfachmarkt prägnant, der sich von der „Neufchateaustraße“ nach Westen mit seinen Betriebsgebäuden und Freilagern südlich der als Weide und Pferdekoppel genutzten Freifläche erstreckt.

Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes bis zur „Dortmunder Straße“ ist neben einem teilweise denkmalgeschützten Gutshof an der „Fangstraße“ und einer drei- bis viergeschossigen Wohn- / Dienstleistungsbebauung an der „Neufchateaustraße“ als landwirtschaftliche Fläche zu charakterisieren, die ihren Abschluss durch eine Baumreihe entlang der „Dortmunder Straße“ (außerhalb des Plangebietes) findet.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Planung

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den nördlichen Teil des Plangebietes sieht die planungsrechtliche Entwicklung des in dem Bereich des Herringer Marktplatzes vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes bis zur „Dortmunder Straße“ im Norden vor.

Mit der Planung kann

- ein Beitrag zur Standortentwicklung und Sicherung der Grundversorgung im Ortskern sowie
- die sinnvolle Entwicklung eines ortszentralen integrierten Standortes an der „Dortmunder Straße“

erreicht werden.

Dabei ist mit der Ausrichtung dieser ortszentralen Nutzung auf den Schwerpunkt „Versorgung“ die zukünftige überbaubare Fläche auf den potenziellen Baugrundstücken so anzuordnen, dass

- möglichst eine weitgehende Wirkung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bezüglich der wohngenutzten Nachbarbebauung erreicht wird,
- eine Stellplatzanlage in diesem ortszentralen Bereich entsteht,
- eine Querung dieses ortszentralen Bereiches dauerhaft möglich wird,
- im Hinblick auf eine langfristige Veränderung der Verkehrsfunktion der „Dortmunder Straße“ zwar nicht eine Überwindung der Trennwirkung des Verkehrsweges erreicht werden kann, aber eine städtebauliche Akzentuierung des Straßenraumes erfolgt sowie
- eine Anbindung an die umgebenden Verkehrsflächen zur optimalen Erreichbarkeit geschaffen wird, bei gleichzeitiger Wahrung der Belange der Fußgänger und Radfahrer.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Neubaubereich im Norden des Plangebietes eine räumliche Begleitung der „Dortmunder Straße“ sowie der Einmündungssituation „Neufchateaustraße“ durch eine zwei- bis dreigeschossige Randbebauung vor. Diese Randbebauung wird in der Mitte entlang der „Dortmunder Straße“ durch eine Ein- und Ausfahrt unterbrochen und endet im Einmündungsbereich der „Fangstraße“ mit einer zweigeschossigen Randbebauung. In die Baukörper integriert sind jeweils von der „Dortmunder Straße“ abgewandt die eingeschossigen Bauteile des Vollsortimenters bzw. des Discounters. Diese mit flachgeneigten Dächern vorgesehenen Baukörper werden an ihren Seiten ebenfalls durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung flankiert. Das Flachdach des Baukörpers mit dem nahversorgungsorientierten Einzelhandel (Discounter) wird teils als begehbare Fläche, teils mit Dachbegrünung und mit Aufenthaltsmöglichkeiten vorgesehen.

Das Prinzip dieser mehrgeschossigen Bebauung mit innenliegendem eingeschossigem Bauteil soll auch im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung („Ärztelhaus“) an der „Neufchateaustraße“ fortgesetzt werden.

Die zentrale Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes würde somit im Norden, Osten und Westen durch die mehrgeschossige Bebauung eingefasst werden und im Süden durch die vorhandene Bebauung des Gartenfachmarktes bzw. des Schulzenhofes begrenzt.

Südlich des Neubaubereiches wird der bauliche Bestand um die St.-Viktor-Kirche und den Marktplatz / „Christian-Tippmann-Platz“ in seiner Struktur aufgenommen.

In den bereits bebauten und genutzten Bereichen innerhalb des südlichen Plangebietes werden über die heute bereits vorhandenen Baurechte keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Hier wird bauplanungsrechtlich die heutige Bestandssituation mit den Nutzungen und der Bauweise gesichert.

4.1.2 Erschließung

Die Realisierung der sog. „Kanaltrasse“, einer durchgängigen, parallel zum Datteln-Hamm-Kanal verlaufenden Entlastungsstraße zwischen der Autobahn A 1 (Auffahrt Hamm-Bergkamen) und der Innenstadt zur Erschließung der Gewerbeflächen im Hafenbereich wird die verkehrliche Situation der heute vom Durchgangsverkehr erheblich belasteten „Dortmunder Straße“ deutlich verändern. Es wird eine erhebliche Reduzierung der Verkehrsmengen (und hier insbesondere des Schwerlastverkehrs) eintreten. In diesem Zusammenhang ist ein stadtverträglicher Ausbau der „Dortmunder Straße“ zwischen den Kreuzungen „Fangstraße“ / „Zum Torksfeld“ und „Neufchateaustraße“ / „Fritz-Husemann-Straße“ verbunden mit einer veränderten Querschnittsgestaltung angestrebt. Im Zusammenhang damit ist eine erhebliche Verbesserung der Verbindung zwischen dem Einkaufsbereich „Herringer Markt“ und dem großflächigen Einzelhandelsstandort nördlich der „Dortmunder Straße“ geplant. In diesem Rahmen soll ein Ausbau der Kreuzungen mit dem Ziel besserer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Die Erschließung des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet) durch den Kunden- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt primär von der „Dortmunder Straße“ mit einer sog. „Rechts-rein-rechts-raus“-Lösung.

Die Leistungsfähigkeit der „Dortmunder Straße“ ist nicht zuletzt unter Berücksichtigung der o.g. Aussagen gegeben.

Mit der Freigabe der sog. Kanaltrasse wird sich die Gesamtbelastung der „Dortmunder Straße“ in der Höhe des o.g. Einmündungsbereiches um ca. zwei Drittel auf rd. 454 Pkw-E/h verringern. Durch diesen Rückgang der Vorbelastung kann dann auch ein Vollanschluss der Zufahrt / Abfahrt in Betracht gezogen werden. Diese Machbarkeit ist durch die Verkehrsuntersuchung 2006 des Ingenieurbüros für Verkehrs- und Infrastrukturplanung ambrosius-blanke, Bochum belegt.

Von der „Fangstraße“ aus soll der Anlieferverkehr für den Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgen sowie das notwendige Stellplatzangebot für die Geschäfts- / Dienstleistungsnutzung nördlich des teilweise denkmalgeschützten Hofes angefahren werden. Der LKW-Anlieferverkehr soll zudem über die Einmündung an der „Dortmunder Straße“ abgewickelt werden.

Die weitere äußere Erschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes ist mit zwei Anbindungen an die „Neufchateaustraße“ beabsichtigt.

Der durch die geplanten Vorhaben entstehende Bedarf an Stellplätzen kann innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

Wenngleich die Ausrichtung des Vorhabens auch als autokundenorientierter Handel einzustufen ist und somit die Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen sind, stellt sich der Standort zudem für den Fußgänger in das Umfeld integriert dar.

Es soll eine weitestgehende direkte Verbindung des Neubaubereiches mit seinen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie dem Bereich um den Herringer Marktplatz erreicht werden. Zu diesem Zweck wird eine fußläufige Verbindung aus dem Neubaubereich über das Gelände des vorhandenen Gartenfachmarktes perspektivisch vorgesehen. Diese Verbindung soll zumindest während der Öffnungszeiten des Gartenfachmarktes für die Allgemeinheit zugänglich sein.

Innerhalb des Neubaubereiches ist ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen, um eine Querung des Bereiches in Richtung „Dortmunder Straße“ und „Neufchateustraße“ dauerhaft zu gewährleisten.

Die Erschließungssituation für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ändert sich gegenüber den heutigen Bedingungen nicht. Planungsrechtliche Änderungen / Festsetzungen zum Anschluss der dort vorhandenen Baugrundstücke an die Erschließungsflächen außerhalb des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wird der südwestliche Rand der „Neufchateustraße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Marktplatz / „Christian-Tippmann-Platz“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz mit Verkehrsgrün bzw. als Grünfläche im Randbereich festgesetzt.

4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes ist die Bebauung bereits überwiegend vorhanden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung an diesem innerörtlichen integrierten Standort nicht.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachform beschränkt werden. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang in dem Neubaubereich erreicht werden soll, welcher sich von der vorhandenen gewachsenen historischen Bebauung am Herringer Marktplatz unterscheiden soll.

4.1.4 Ver- und Entsorgung; öffentliche Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. In den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen verläuft die Leitung der Wasserver- und -entsorgung. Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt worden (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Plangebiet ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes mit den potenziellen Versorgungseinrichtungen erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Innerhalb des Plangebietes wird die Fläche der St.-Victor-Kirche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt.

4.1.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes wird die Gartenfläche / Bauerngarten südlich des Schulzenhofes als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes festgesetzt.

Für die Stellplatzanlage innerhalb des nördlichen Teiles des Plangebietes wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen getroffen (je 6 Stellplätze ein Laubbaum). Dabei wird eine Pflanzfläche / Baumscheibe von 10 m² Größe empfohlen. Für den Marktplatz („Christian-Tippmann-Platz“) werden der Baumbestand zum Erhalt die sowie der Randbereich als Grünfläche festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan für die Baugebiete

- Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO) sowie
- Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 BauNVO)

festgesetzt.

Damit wird im Wesentlichen einerseits dem vorhandenen Gebietstyp (Mischgebiet) entsprochen bzw. die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Kumulation des großflächigen Einzelhandels (Sondergebiet) geschaffen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll im Norden „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, wobei eine weitere Festsetzung getroffen wird, dass eine Wohnnutzung ausschließlich innerhalb der Baufläche im Bereich „Dortmunder Straße / „Neufchateaustraße“ untergebracht werden darf.

Die Zulässigkeit der Wohnnutzung sowie von Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung in dem Sondergebiet steht dessen Zweckbestimmung nicht entgegen. Primärer Grund für die Festsetzung des Sondergebietes sind die sich ergebende Funktionseinheit der bautechnisch jeweils für sich selbständigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des nahversorgungsorientierten Einzelhandels (Discounter / Vollsortimenter) sowie die Größe der zu erwartenden Bruttogeschossfläche. Diese schließen die Festsetzung innerhalb eines anderen Baugebietstyps der BauNVO außerhalb eines Sonder- oder Kerngebietes aus.

Somit ergeben sich zwei Teilbereiche innerhalb des Sondergebietes:

Sondergebiet 1 (im Bereich „Dortmunder Straße / „Neufchateaustraße“): Wohnen und großflächiger Einzelhandel

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Discounter und Wohnen“.

Darin ist zulässig:

- Maximale Verkaufsfläche - Discounter: 800 m² inklusive Vorkassenzone,
Zulässiges Kernsortiment:
Waren des Wirtschaftszweiges 52.11 (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.33 /52.33.2 (Einzelhandel mit Parfümerie-aren, Körperpflegemitteln, Einzelhandel mit Drogerieartikeln);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.41 (Einzelhandel mit Textilien)

jeweils nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes.

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % dieser Verkaufsfläche zulässig.

Vorkassenzone mit Einzelhandels- und Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf, Schlüsseldienst, Imbiss.

- Maximale Verkaufsfläche - Shopeinheiten: 500 m²,
Die zusätzliche Verkaufsfläche für Shopeinheiten darf maximal 500 m² betragen.
Die einzelnen Ladeneinheiten dürfen maximal 150 m² betragen.
- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,
- Schank- und Speisewirtschaft, Bistro,
- Wohnen, ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses.

Sondergebiet 2 (im Bereich „Dortmunder Straße / Fangstraße“): Großflächiger Einzelhandel

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Vollsortimenter“.

Darin ist zulässig:

- Maximale Verkaufsfläche - Vollsortimenter: 2.300 m² inklusive Vorkassenzone,
Zulässiges Kernsortiment:
Waren des Wirtschaftszweiges 52.11 (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupt-
richtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.33 / 52.33.2 (Einzelhandel mit Parfümeriewaren, Körper-
pflegemitteln, Einzelhandel mit Drogerieartikeln);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.41 (Einzelhandel mit Textilien);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.42 (Einzelhandel mit Bekleidung);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.43 (Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.45 (Einzelhandel mit elektrischen Haus-
haltsgeräten, Geräten der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumenten);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.47 (Einzelhandel mit Büchern, Zeit-
schriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.48 (Einzelhandel mit Tapeten, Boden-
belägen, Kunstgegenständen, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikeln, Uhren, Schmuck
und Spielwaren);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.49.1 (Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut);
Waren des Wirtschaftszweiges 52.49.2 (Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)
jeweils nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen
Bundesamtes.
Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf einer Fläche von
maximal 10 % dieser Verkaufsfläche zulässig.
Vorkassenzone mit Einzelhandels- und Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger, Blumenver-
kauf, Schlüsseldienst, Imbiss.
- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung.

Innerhalb der Mischgebiete sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Für unzulässig werden die Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

erklärt, da hier einerseits die integrierte Lage der Mischgebiete, andererseits die Nähe zu den Wohngebieten und den kirchlichen und sozialen Einrichtungen der Jugendbetreuung eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht sinnvoll erscheinen lässt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt in dem kleinteiligen Mischgebiet aufgrund des planerischen Ziels, eine dem Ortskern angepasste Mischung von Nutzungen zu erreichen. Diese Nutzungen sollen sich im Wesentlichen auf die ortszentrale Funktion des Standortes beziehen. Daher sind meist flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nicht an der Hauptverkehrsstraße liegen würden, hier nicht sinnvoll.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Mischgebiet im Süden und im Westen des Plangebietes mit 0,6 zuzüglich der nach BauNVO zulässigen Überschreitung für Stellplätze, Garagen etc. sowie deren Zufahrten festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ: Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche) wird entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Mischgebiet im Nordosten des Plangebietes („Ärztehaus“ mit Anbau). Hier werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 bei zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt. Für das Sondergebiet wird eine GRZ mit 1,0 bei einer GFZ von 2,4 (im Rahmen der Obergrenze des § 17 BauNVO) bei einer Geschossigkeit zwischen einem und drei Vollgeschossen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grund- bzw. Geschossflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Mischgebiet und das Sondergebiet kann toleriert werden, da

- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne der Schaffung der Randbebauung an den Straßenverkehrsflächen und
- die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung an dem integrierten Standort hinsichtlich der Bauweise, Geschossigkeit, Kubatur und Baumasse sowie
- das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordern,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und
- nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

Es wird in dem Plangebiet für das Mischgebiet im Westen (Schulzenhof in Form des Hauptgebäudes) und im Osten („Ärztelhaus“) eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet und den baulichen Bestand des Mischgebietes im Süden des Plangebietes wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird großzügig gehalten, um eine im Ortskern notwendige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen.

4.2.3 Baugestalterische Ziele

Gemäß der vorherrschenden Dachform innerhalb der Bestandsbebauung werden für die Baukörper in dem Plangebiet gemäß den bislang getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zugelassen. Innerhalb des Sondergebietes und des Mischgebietes im Osten („Anbau „Ärztelhaus“) sind das Flachdach, das schwach geneigte Satteldach und das Pultdach entsprechend der vorliegenden Projektplanung zulässig.

Die Zulässigkeit und die Art und Gestaltung der Werbeanlagen sind gemäß § 86 Abs. 4 BauONRW in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Dabei wird auf eine angemessene Möglichkeit der Werbung für die Betriebe / Einrichtungen gezielt. Es soll sichergestellt werden, dass die Werbeanlagen mit ihrer Nähe zu überörtlichen Straßen („Dortmunder Straße“ – L 736) eine Hinweiswirkung auf den Standort entfalten aber keine Gefährdung des Verkehrs darstellen. Es wird dazu ein Genehmigungsverfahren durch die oberste Landesstraßenbaubehörde durchgeführt, soweit die Unzulässigkeit von Werbeanlagen bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze berührt ist. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Kreuzungsbereich der Dortmunder Straße und Neufchateaustraße/Fritz-Husemann-Straße.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entsprechend der Vorgaben der BauNVO, der BauONRW und den entsprechenden Verordnungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Zusätzlich werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Flächen festgesetzt, in denen ausschließlich Stellplätze für diese Nutzung zulässig sind.

4.3 Auswirkungen der Planung

Im Verfahren wird parallel eine Umweltprüfung mit der Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen vorgenommen und in einem Umweltbericht dargestellt.

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtbezirkes stehen außer der Inanspruchnahme des nördlichen Bereiches des Plangebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Kernbereiches Herringens geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Vorrangig andere für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen innerörtlichen Gebietes ohne Belang.

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

Für die geplante Neubebauung werden überwiegend bisher landwirtschaftlich (Weide, Viehkoppel) genutzte Flächen in Anspruch genommen.

In dem Plangebiet sind die Altlastenverdachtsflächen Tanklager T 536, Tankstelle T 537 und T 473 vorhanden. Die Flächen werden in dem Bebauungsplan gekennzeichnet, da Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Bei baulichen Änderungen ist das Umweltamt der Stadt Hamm (Untere Bodenschutzbehörde) zwingend zu beteiligen

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Nach heutigem Kenntnisstand befinden sich außerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe, die geruchsimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung relevant wären.

Die Belange des Immissionsschutzes sind in jedem Fall im Zusammenhang mit der Nähe des Plangebietes zur „Dortmunder Straße“ (Verkehrslärm) und aufgrund der Planung des Vollsortimenter- / Discounter- Standortes im Norden des Plangebietes (Anlagenlärm) zu beachten. Hierzu sind schalltechnische Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Januar 2007) eingeholt worden.

Verkehrslärm

Durch die Realisierung der sog. Kanaltrasse, die eine Verbindungen von der Autobahn A1 und der Innenstadt zur Erschließung von Gewerbeflächen im Hafenbereich parallel zum „Datteln-Hamm-Kanal“ herstellt, wird eine erhebliche Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der „Dortmunder Straße“ erwartet.

Die Verkehrsuntersuchung des Büros Blanke Ambrosius (Bochum, Dezember 2006) geht in dem Abschnitt der Dortmunder Straße zwischen Fangstraße und Neufchateaustraße von einer Reduzierung der Verkehrsbelastung (DTV) von derzeit 16.937 KFZ/ Tag auf 6.180 KFZ/ Tag nach Fertigstellung der Kanaltrasse aus. Im Abschnitt westlich der Fangstraße wird sich weiterhin die Belastung von 14.099 KFZ/ Tag auf 8.315 KFZ/ Tag und im Abschnitt östlich der Neufchateaustraße von 22.597 KFZ/ Tag auf 11.897 KFZ/ Tag verringern.

Auch wenn der Bau des 3. und letzten Bauabschnittes der Kanaltrasse in Kürze begonnen werden soll, muss jedoch von dem derzeit vorhandenen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden.

Die Nordfassaden der geplanten Wohnnutzungen befinden sich in einer Entfernung von < 25 m von der „Dortmunder Straße“, so dass dort Beurteilungspegel in der Größenordnung von bis zu 71 / 60 dB(A) tags / nachts zu erwarten sind. An der Ostfassade treten Beurteilungspegel von 65 / 55 dB(A) tags / nachts auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrsgeräusche betragen für Mischgebiete 60 / 50 dB(A) tags / nachts. Diese Orientierungswerte würden somit an der Nord- und Ostfassade überschritten.

Mithin ergibt sich unter Zugrundelegung einer mischgebietstypischen Situation für die zukünftige Wohnnutzung im Obergeschoss der geplanten Marktnutzung ohne die Erbringung von schalltechnischen Schutzmaßnahmen an der Nordfassade eine rechnerische Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Sinne des gesunden Wohnens von 70 dB(A) tags. Die Überschreitung dieses Grenzwertes kann nur im Hinblick auf die festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen und die unmittelbar bevorstehende Realisierung des 3. und letzten Bauabschnittes der Kanaltrasse toleriert werden.

Auch wenn sich durch die Realisierung der Kanaltrasse das Verkehrsaufkommen deutlich verringert, werden die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte an der Nordfassade weiterhin überschritten.

Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm von 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Kern- und Mischgebiete ist durch die zu ergreifenden Schallschutzmaßnahmen über die Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 hinaus zu berücksichtigen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der o.g. Orientierungswerte sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, so dass nur durch passive Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann.

Hierzu zählt zunächst eine hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung optimierte Grundrissgestaltung.

Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sind auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten, d.h. in dem hier vorliegenden Fall auf die Süd- und Westseite zu legen. Auf den lärmzugewandten Seiten können Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen angeordnet werden. Eventuell verbleibende Wohnräume auf den lärmzugewandten Seiten müssen ggf. zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden, der gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" und entsprechend dem Lärmpegelbereich V (bzw. IV) der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, zu dimensionieren ist.

Anlagenlärm

Die Ermittlung des Anlagenlärms erfolgt auf der Grundlage der TA-Lärm, nach der ein Richtwert von tags 60/ nachts 45 dB(A) für Kern- und Mischgebiete gilt. Auch wenn das Gutachten der AKUS GmbH das geplante Sondergebiet mit einem Kerngebiet gleichsetzt, unterscheidet die TA Lärm (im Gegensatz zur DIN 18005) nicht zwischen den Richtwerten für Kern- und Mischgebiete. Eine Berücksichtigung der folgenden mit dem Betrieb innerhalb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schallleistungs- und Spitzenpegel) ist ebenso wie die Ermittlung der Vorbelastung durch den vorhandenen Verbrauchermarkt nördlich der Dortmunder Straße erforderlich:

- Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türeinschlagen, Einkaufswagen schieben etc.),
- Anlieferung durch LKW, Rangier- und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate, Lüftungs- und Kühlaggregate und
- Potenzielle Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Bistro, Beachtung der Öffnungszeiten der Einrichtungen (Vollsortimenter, Discounter etc.).

Dabei ergibt sich folgende Beurteilungssituation der Immissionsorte:

- Die vorhandene Bebauung im Süden des Plangebietes bzw. an der „Fangstraße“ (Immissionsorte I1 und I11) und der „Neufchateaustraße“ (Immissionsorte I2, I2A, I3, I3A und I7) ist als Mischgebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/ nachts.
- Die vorhandene Bebauung nördlich der „Dortmunder Straße“ ist an der „Robert-Haase-Straße“ (Immissionsort I5, südlich der „Robert-Haase-Straße“) mit den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/ 40 dB(A) tags / nachts und nördlich der „Robert-Haase-Straße“ (Immissionsort I6) mit den Immissionsrichtwerten für reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50 / 35 dB(A) tags / nachts sowie an der „Fritz-Husemann-Straße“ (Immissionsort I4) mit den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/ nachts zu beurteilen.
- Die geplante Wohnnutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes im Einmündungsbereich der „Neufchateaustraße“ in die „Dortmunder Straße“ ist als Mischgebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Richt- / Orientierungswerte nach TA Lärm für Kern- und Mischgebiete von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/ nachts bzw. nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/ nachts (Immissionsorte I8 – I10).

In der ergänzenden Schalltechnischen Untersuchung vom März 2008 wurde die Vorbelastung der geplanten Wohnnutzungen im Sondergebiet durch den vorhandenen Verbrauchermarkt nördlich der Dortmunder Straße vertiefend betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert tags von 60 dB(A) an den Immissionsorten I8, I9 und I11 um mindestens 11 dB(A) unterschritten wird. Die dort durch den vorhandenen Verbrauchermarkt erzeugte Vorbelastung kann im Sinne der TA Lärm als nicht relevant bewertet werden. Am Immissionsort I10 (Gebäudeseite zur Dortmunder Straße) erreicht die Vorbelastung einen Wert von 58 dB(A). Zusammen mit der Zusatzbelastung von 55 dB(A) durch die geplanten Geschäftsnutzungen ergibt sich hier eine Gesamtbelastung von 60 dB(A), so dass der maßgebliche Grenzwert der TA Lärm für Kern- und Mischgebiete eingehalten und ausgeschöpft wird.

Um die verursachten Immissionen an den relevanten umliegenden vorhandenen bzw. geplanten potenziellen Immissionsorten zu bewältigen, sind folgende schallschützende Maßnahmen notwendig.

Am Immissionsort I11 „Schulzenhof“ wird der MI-Richtwert eingehalten und ausgeschöpft. Da dort eine Wohnnutzung toleriert werden soll, wird empfohlen, dass an der Nordseite nur Fenster von Räumen mit untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Bäder, Hauswirtschaftsräume oder Küchen vorzusehen und Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nach Süden zur Gartenseite hin zu orientieren sind. Diese Empfehlung gilt auch für die umgebenden potenziell als Wohngebäude zu nutzenden Bauflächen in dem Mischgebiet.

Am Immissionsort I7 „Gebäude östlich des Schulzenhofes“ werden die Immissionsrichtwerte bei einer uneingeschränkten Nutzung der unmittelbar angrenzenden Parkplatzflächen des Sondergebietes, deren Gestaltung im Bebauungsplan nur nachrichtlich eingetragen ist, für die bestehende Wohnnutzung tags im Erdgeschoss mit 64 dB(A) und im 1. Obergeschoss mit 63 dB(A) überschritten.

Diese Richtwert-Überschreitung wird im Wesentlichen durch die Parkplatzgeräusche und durch die Geräusche beim Zusammenschieben der Einkaufswagen verursacht.

Aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand ist in dem hier vorliegenden Fall nicht möglich, da die Lärmschutzwand annähernd die Höhe der zu schützenden Geschossebene und damit ein Höhe von ca. 4 – 5 m besitzen müsste. Eine derart hohe Lärmschutzwand lässt sich sowohl auf Grund der dadurch ausgelösten Abstandserfordernisse als auch aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nicht realisieren.

Durch Ausgestaltung und Organisation des Parkplatzes kann der Immissionskonflikt jedoch deutlich minimiert werden. Die Stellplatzreihe unmittelbar vor dem Immissionsort sollte nicht ausgeführt werden oder den Geschäftsbesuchern als Mitarbeiterparkplatz nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin sollte der Abstellplatz für die Einkaufswagen entweder so ausgeführt werden, dass dieser keine schalltechnisch relevante Emissionsquelle mehr darstellt oder der Abstellplatz für die Einkaufswagen in das Gebäude verlagert werden. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen würde der Immissionswert zwar weiterhin rechnerisch mit 60,8 dB(A) im Erdgeschoß und 61,2 dB(A) im Obergeschoß um 1 dB(A) überschritten werden, diese Überschreitung wäre aber durch die Sicherheitsmarge der schalltechnischen Ansätze zur Ermittlung der Emissionspegel abgedeckt. Der Nachweis vorstehend beschriebener ausreichender Maßnahmen zur verträglichen Ausgestaltung der Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es erfolgt zudem die Aufnahme eines Hinweises zur notwendigen organisatorischen Regelung bzw. Einschränkung der Betriebs- / Nutzungszeiten und zur Ausführung der Zufahrten und Rückstoßflächen bei der Stellplatzanlage:

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:

Kein Anlieferverkehr innerhalb des Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr (Ausnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen schalltechnisch zu prüfen.).

Eine Nachtnutzung der Märkte ist ausgeschlossen.

Die neu zu errichtenden Zufahrten und Rückstoßflächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ausschließlich in Asphalt auszuführen.

Die Rückkühler der Kühltechnik innerhalb des Sondergebietes sind schalltechnisch so dimensionieren, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschallpegel von $L \leq 30$ dB(A) bewirkt wird. Bei derartigen Pegeln ist auch die Nachtruhe gewährleistet. Ein diesbezüglicher schalltechnischer Nachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Märkte zu erbringen.

Lichtimmissionen

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann nach heutigem Kenntnisstand unterbleiben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche dem Grunde nach nicht zu erwarten.

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die aufgrund der bisherigen Nutzung im südlichen Teil bereits überwiegend bebaut und versiegelt ist. Hier werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine über das heutige Maß der baulichen Nutzung hinausgehenden Baurechte geschaffen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist noch überwiegend unbebaut und zeigt sich mit der Weidefläche und den zu dem Schulzenhof gehörenden Freiflächen mit ihrem Baumbestand.

Dieser Teil des Plangebietes wird nahezu vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche nach dem Vollzug der Planung versiegelt sein. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

Aus diesem Grund ergibt sich die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen im Planverfahren.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Umweltbericht), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 21.024 Wertpunkten.

Eine Kompensation des Eingriffes wird innerhalb des Plangebietes selbst nicht möglich sein. Die Ausgleichsfläche bzw. ein entsprechendes Ersatzgeld wird allen Grundstücken / Flächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet (Sammelausgleich), auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Planung um eine Sicherung des Standortes für eine Nutzung im Innenbereich handelt und keine landschafts- und naturräumlich wertvollen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Ebenso bestehen für die Bebauung im Süden des Plangebietes Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB, so dass bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Flächen keine wesentliche Eingriffserheblichkeit besteht.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand mit dem Schulzenhof und der St.-Victor-Kirche Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Die Gartenfläche südlich des Schulzenhofes stellt im Zusammenhang mit dem Hof als erhaltenswertes Ensemble und der östlich der St.-Victor-Kirche vorhandenen kleinteiligen Bebauung eine für das Zentrum Herringens prägende städtebauliche Situation dar und ist ebenfalls in die Denkmalliste eingetragen.

Bodendenkmale und sonstige Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den mittelalterlichen Ortskern Herringens.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersuchungen ist in dem Punkt „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

4.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Belange der sozialen Infrastruktur werden durch die Planung nicht tangiert.

Belange der technischen Infrastruktur werden nicht berührt. Es kann auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zurückgegriffen werden.

Eine vorhandene Gasdruckreglerstation wird als Versorgungsfläche im Bestand gesichert, die zugehörigen Leitungstrassen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Der notwendige Standort für eine Trafostation in dem Plangebiet ist nicht lagegenau festgesetzt. Er muss im Rahmen der weiteren Projektrealisierung durch Grundstücksverhandlungen in einer Größe von 5 x 7 m noch abschließend geklärt werden.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Mischgebiet	9.885	31,7
Sondergebiet	13.360	42,8
Gesamt Baugebiete	22.245	74,5
Fläche für den Gemeinbedarf	3.040	9,8
Öffentliche Grünfläche	275	0,9
Straßenverkehrsfläche	365	1,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.237	13,6
Versorgungsfläche	13	0
Plangebietsgröße	31.175	100

Hamm, 15. Mai 2008

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor