

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 03.062 -Oberallener Weg/Wambelner Straße-

für den Bereich zwischen westliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 143, der südlichen Seite der Straße Oberster Kamp, Wambelner Straße und eine parallele Linie in einem Abstand von 11,0 m südlich der nördlichen Begrenzung des Flurstücks 120, Flur 1, Gemarkung Allen (Oberallener Weg).

1. Planerfordernis

Das Gewerbegebiet Rhynern ist im interregionalen Vergleich aufgrund seiner außergewöhnlich guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahnen A 2, über die B 63 mit der A 445 und der A 44 als ein herausragendes Gewerbeflächenpotenzial der Stadt anzusehen. Dies zeigt sich auch an der stetigen Nachfrage ansiedlungsinteressierter Unternehmen.

Das durch den seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 03.037 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn (BAB A 2), der Werler Straße (B 63), der Straße Oberster Kamp und dem Bördenweg festgesetzte Gewerbegebiet ist vollständig bebaut.

Die östlich und südlich an diesen Bereich angrenzenden Gewerbeflächen, für die die Bebauungspläne Nr. 03.054 - Oberster Kamp - und 03.061 - Nördlich Oberallener Weg -, rechtsverbindlich seit 1989 bzw. 1993, aufgestellt wurden, sind durch Unternehmensansiedlungen in den vergangenen Jahren und durch zahlreiche konkrete Ansiedlungsvorhaben nur noch zu einem geringen Teil verfügbar. Um der Nachfrage zu entsprechen, ist es daher erforderlich, die gewerblichen Bauflächen südlich der Straße Oberster Kamp nach Osten bis zur Wambelner Straße weiter auszudehnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft und insbesondere der Förderung mittelständischer Betriebe. Neben den Zielen der Stadt Hamm, innerstädtische Gewerbeflächen auf früher größtenteils industriell genutzten Flächenbrachen zu entwickeln, wird hierdurch eine Ergänzung im Außenbereich vorgenommen, um ein ausreichendes Flächenangebot für neue Betriebe, nach Hamm umsiedelnde Betriebe oder solche, die Erweiterungen beabsichtigen und an ihrem jetzigen Standort keine genügenden Flächenreserven vorfinden, im Nahbereich der Autobahn zu gewährleisten. Damit wird ein Beitrag für die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich südlich der Straße Oberster Kamp zwischen der B 63 (Werler Straße) im Westen, der L 669 (Wambelner Straße) im Osten und dem Oberallener Weg im Süden ist im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbeansiedlungsbereich dargestellt.

Entsprechend stellt der gültige Flächennutzungsplan in dem Bereich überwiegend Gewerbe- und (für einen kleineren Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.-061 – Nördlich Oberallener Weg -) Industriegebiet dar.

2.2 Entwicklung aus dem städtebaulichen Gestaltungsplan für den Gewerbepark Hamm-Rhynern

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem "Städtebaulichen Gestaltungsplan Gewerbepark Hamm-Rhynern" abgeleitet. Zweck der vom Kommunalverband Ruhrgebiet ausgearbeiteten Planung ist neben

Akquisitionszwecken u.a. die Fortentwicklung der Bauleitplanung. Der "Gestaltungsplan" enthält dabei hohe städtebaulich-architektonische und ökologische Qualitätsstandards.

Die städtebauliche Konzeption wird im "Grobkonzept" des Städtebaulichen Gestaltungsplanes dargestellt, das die Entwicklungsziele in Hinsicht auf Nutzung, Erschließung und Gestaltung im Plangebiet unter Berücksichtigung der ökologischen und städtebaulichen Vorgaben aufzeigt. Parallel zum Grobkonzept sind die ökologischen Entwicklungsvorstellungen im "ökologischen Raumkonzept" enthalten. Bei diesem Konzept steht der Ausgleich von Minderungen und Verlusten vorhandener ökologischer Ressourcen durch die Entwicklung verschiedener Begrünungselemente im Vordergrund.

Das Grobkonzept und das ökologische Raumkonzept bilden die konzeptionelle Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Entsprechend den Eingriffsregelungen des § 1 a Baugesetzbuch - BauGB wird weiter unten eine Bilanzierung des Eingriffs und der durch den Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

2.3 Bestandsbeschreibung und Entwicklungsbeschreibung

Das rd. 18,5 ha große Plangebiet wird im Norden durch den Obersten Kamp, im Westen durch das Grundstück eines Betriebes für den Dachdeckerbedarf, im Süden durch den Oberallener Weg und im Osten durch die Wambelner Straße begrenzt.

Der überwiegende Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Acker- oder Weidefläche. Im mittleren Bereich bestand bis vor einiger Zeit eine Baumschule. Diese Nutzung wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus mit einem Nutzgarten, dessen Eigentümer nicht beabsichtigt, die Wohnnutzung aufzugeben. Außerdem befindet sich im südöstlichen Bereich ein ehemals genutztes Wohnhaus, das heute bereits als Gewerbegebäude genutzt wird. Die überbaubare Fläche in diesem Bereich schließt den Gebäudebestand ein und lässt Anbauten oder andere bauliche Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden zu.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet z.T. wertvolle Baum- und Strauchbestände. Sie haben ihren Standort überwiegend im Gartenbereich der Gebäude bzw. ehemaliger Gebäude. Im westlichen Teil des Gebietes befindet sich ein trockengefallener Teich. Ein besonderes Merkmal dieses Biotops sind die wertvollen Kopfweidenbestände, die den Teich einsäumen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Geltungsbereich einer gewerblichen Nutzung (vorwiegend Dienstleistungen, Produktion und Großhandel) zuzuführen. Aus diesem Grund wird der westliche Teil des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um im östlichen Bereich die Ansiedlung von Speditionen- und Logistikbetrieben, mit denen z.Z. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.062 Verhandlungen geführt werden, zu ermöglichen, wird dort ein eingeschränktes Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dabei werden als Industriebetriebe und -anlagen lediglich gem. Nr. 148 der Abstandsliste des Abstandserlasses NW 1998 (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsliste); RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.98, MBl. NW Nr. 43, S. 744 ff.) "Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen" zugelassen. Darüber hinaus sind auch alle entsprechend den Abstandserfordernissen des Abstandserlasses

möglichen Gewerbebetriebe und -anlagen der Abstandsklassen VI und VII und solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht unter den Regelungen des Abstandserlasses fallen. Durch die eingeschränkte GI-Festsetzung wird erreicht, dass keine erheblich belastenden oder gesundheitsbelastigenden Betriebe oder Anlagen angesiedelt werden können, die für ein Industriegebiet typisch sind. Die festgesetzte GI-Fläche im Bebauungsplan beträgt ca. 9,9 ha, die GE-Fläche 7,0 ha.

Um vor dem Hintergrund eines flächensparenden Umgangs bei der gewerblichen Entwicklung eine die gestalterischen Zielsetzungen beachtende Verdichtung der Bebauung zu erreichen, erfolgt bei den GE-Gebieten die Festsetzung einer 3-geschossigen Bauweise und bei den GI-Gebieten einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0. Die Traufhöhe wird in den Bereichen auf 14 m festgesetzt, wobei ausnahmsweise eine Überschreitung von 2,5 m möglich ist. Um in Anlehnung an die benachbarten, vorhandenen Höhenentwicklungen der Gewerbegebäude im Obersten Kamp und bei dem vergleichenden Maßstab der Gebäude auf der nördlichen Seite des Obersten Kamp eine Höhenbegrenzung zu erreichen, wird in einem Abstand von 25 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eine 2-geschossige Bebauung mit einer Begrenzung der baulichen Höhen von 10,5 m, gemessen an der Traufe, festgesetzt.

Daneben ist es Ziel, nicht nur die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 (3) BauNVO auszuschließen, sondern, da es sich wegen der Verkehrsgunst um einen hochwertigen Gewerbestandort und keinen Versorgungsstandort handelt, auch weitgehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder tlw. an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Vertriebssortiment an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist.

Die Kriterien dazu sind aus folgenden planerischen Überlegungen getroffen worden. Es dürfen keine Sortimente sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Eine Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - in wohnungsnahen oder aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichenden zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an peripheren, nicht integrierten Standorten gefährdet werden. Die angebotenen Waren dürfen kein city- bzw. zentrentypisches Sortiment umfassen. Es soll verhindert werden, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, gefährdet wird.

Die gemäß §§ 8 (3) und 9 (3) BauNVO in GE- bzw. GI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen zur Vermeidung einer faktischen Nutzungsänderung nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden.

Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden in Bezug auf die für den Immissionsschutz erforderlichen Abstände zwischen den festgesetzten GI- und GE-Gebieten und den nördlich des Obersten Kamp gelegenen Wohnhäusern die Abstandserfordernisse berücksichtigt, die der Abstandserlass NW 1998 enthält. Zu den Wohnhäusern erfolgt eine Staffelung für die zulässigen Betriebe und Anlagen entsprechend der Abstandsliste dieses Erlasses.

Da nach dem Willen des Eigentümers bei dem Haus Oberster Kamp Nr. 2 die Wohnnutzung in absehbarer Zeit nicht aufgegeben werden soll, ist für diesen Bereich eine Festsetzung getroffen worden, bei der der ungenutzte südliche Bereich des Grundstückes für eine gewerbliche Ansiedlung unter Beachtung der Schutzansprüche des Wohnens ermöglicht wird. Durch die Festsetzung auf den unmittelbar angrenzenden Flächen eines GE-Gebietes mit Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist ein Schutz vor unverträglichen Immissionen für das Wohnhaus gewährleistet. Darüber hinaus wurde eine Staffelung der zulässigen Betriebe und Anlagen gem. den Vorgaben der Abstands-

liste des Abstandserlasses 1998 Nordrhein-Westfalen vorgenommen. Der Eigentümer, mit dem eine intensive Abstimmung vorgenommen worden ist, ist mit den planungsrechtlichen Regelungen grundsätzlich einverstanden.

Neben der Beachtung der Vorgaben des Abstandserlasses 1998 wurde in Hinsicht auf die Ansiedlung der Speditions- und Logistikbetriebe und der damit verbundenen Festsetzung eines GI-Gebietes eine schallschutztechnische Prüfung vorgenommen, auf die in dem Abschnitt 3.5 Immissionsschutz eingegangen wird.

Die Festsetzung eines eingeschränkten GE-Gebietes bezieht sich auf den unmittelbaren Bereich des Wohnhauses; für die vorhandene Wohnnutzung besteht planungsrechtlich Bestandschutz. Es ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Nutzung dieser Fläche vom Eigentümer des Hauses selber abhängt, da sich die gesamte Fläche in seinem Eigentum befindet. Bei der übrigen Fläche, die der Eigentümer weiter selbst nutzen möchte, wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Weideland, entsprechend der z. Z. bestehenden Nutzung, vorgenommen.

3.2 Erschließung

Der Gewerbepark Rhynern und somit auch das Plangebiet wird von der Straße Oberster Kamp als Verbindungsstraße zwischen der B 63 und der L 667/669 an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Für die innere Erschließung sind zwei Erschließungsstraßen im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches (auf der Trasse des Oberallener Weges) vorgesehen, die im Rahmen des Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 03.062 eine Stichstraße ergeben. Der Rat der Stadt Hamm hat den Bereich südlich der Straße Oberallener Weg als Erweiterungsbereich (Suchraum 6) für den Gewerbepark Rhynern beschlossen und die Verwaltung beauftragt, entsprechende Prüfungen vorzunehmen und die erforderlichen planerischen Schritte einzuleiten. Eine erste Einschätzung des Raumes für die gewerbliche Nutzung hat ergeben, dass dieses möglich und sinnvoll ist.

Über die verkehrsmäßige Erschließung des Bereiches südlich des Plangebietes des B.-Planes Nr. 03.062 soll keine Aussage getroffen werden; das Erschließungskonzept für diesen südlichen Erweiterungsbereich soll im Rahmen der erforderlichen Planverfahren entwickelt werden. Sollten vor einer planungsrechtlichen Klärung des Erweiterungsbereiches die Planstraßen A und B realisiert werden, sind mögliche "Schleichverkehre" auf die B 63 Werler Straße (B 63) und auf die Wambelner Straße (L 669) zu unterbinden. Hierzu sind ggf. entsprechende verkehrstechnische und straßenrechtliche Maßnahmen vorzunehmen.

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz bestimmt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten für die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen sind in diesem Bereich bindige Böden (Schluff, Geschiebelehm/-mergel) mit geringer Durchlässigkeit anzutreffen ($k_f < 5 \times 10^{-6}$). Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51a LWG ist daher nicht möglich, so dass die von der BR Arnsberg im genehmigten Entwässerungsentwurf geplante Ableitung aus dem Plangebiet erforderlich ist. Die Nutzungsberechtigten der Grundstücke können jedoch freiwillig Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen bzw. einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation erhalten. Es gelten die Bestimmungen der Abwassersatzung.

Das Bebauungsplangebiet gehört entwässerungstechnisch zu zwei Einzugsgebieten mit unterschiedlichen Entwässerungssystemen. Die Grundstücke unmittelbar südlich der Straße Oberster Kamp sind dem Einzugsgebiet der dort vorhandenen und genehmigten Mischkanalisation zugeordnet. In diesem Bereich ist für die innere Erschließung der Bau eines Mischwasserkanals im nördlichen Abschnitt der Planstraße A erforderlich, in den Schmutz- und Niederschlagswasser gemeinsam abgeleitet wird.

Die südlich angrenzenden Restgrundstücke bis zum Oberallener Weg werden im Trennsystem entwässert. Für das Sammeln und Fortleiten des Abwassers in diesem Teilgebiet werden im südlichen Abschnitt der Planstraße A ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal gebaut. Die Kanäle erhalten Anschluss an die bereits vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle westlich im Oberallener Weg. Der Anschluss der Grundstücksentwässerungsanlagen der südwestlichen Grundstücke muss an die geplante Trennkanalisation in der Planstraße A erfolgen. Das Niederschlagswasser wird weiter zum vorhandenen Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken geleitet, wird dort gereinigt und gedrosselt in das Gewässer Nr. 8205 eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über das am Oberallener Weg vorhandene Pumpwerk in die Mischkanalisation in der Straße Oberster Kamp und weiter zur Kläranlage Hamm geleitet.

Die Entwässerung des südöstlichen Bereiches ist nicht mehr im freien Gefälle zu den vorhandenen Abwasseranlagen möglich. Für diesen Teilbereich wird für die Ableitung des Schmutzwassers ein Druckentwässerungsnetz hergestellt.

Das Niederschlagswasser wird in östlicher Richtung zum Gewässer Nr. 8231 an der Wambelner Straße abgeleitet und gedrosselt eingeleitet. Von der Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung mit einer unerheblichen bzw. geringen Belastung gerechnet wird. Die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers soll in der an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) erfolgen. Soweit erforderlich, kann eine Behandlung als Niederschlagswasser durch eine gezielte Gestaltung im Straßenseitengraben erfolgen.

3.3 Kompensationsregelung und Begrünung

Zur Bewertung des möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde entsprechend der Eingriffsregelungen von § 1a Baugesetzbuch - BauGB eine Bewertung vorgenommen. Es wurde eine rechnerische Bewertung der Landschaftsbereiche und des planerischen Konzeptes nach dem gleichen Bewertungssystem durchgeführt. Beide Bilanzen gegenübergestellt führen zu einer Gesamtbilanzierung, die den Grad des geplanten Eingriffs anzeigt. Die Berechnung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die Planungsbeurteilung ergibt nach der Bilanzierung eine Differenz von -4.690 bei einem Gesamtflächenwert von 44.656. Damit wird rechnerisch eine Kompensation des durch den Bebauungsplan festgelegten Eingriffs von 90,5 % erreicht.

Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind über die im Bebauungsplan enthaltenen, als Kompensations-Maßnahmen zu wertenden Begrünungsfestsetzungen hinaus nicht möglich. Im näheren Umfeld der Eingriffsfläche kommt nur die in der Anlage in einem Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 27, die im städtischen Eigentum ist, in Frage. Die Fläche ist Bestandteil des geplanten Naturschutzgebietes "Oberer Bewerbach" N 26. Das Gelände in einer Größe von 2,56 ha hat die Seseke als nördliche Begrenzung und ist heute eine Grünfläche mit einem lückenhaften Obstbaumbestand. Die Ersatzmaßnahmen sehen zusammenhängende Aufwertungen und Ergänzungen der vorhandenen Landschafts- und Biotopstrukturen vor.

Eine kleine Fläche für die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen befindet sich im privaten Besitz. Der Erwerb der Fläche ist für die Realisierung der Gesamtentwicklungsziele der ökologischen Maßnahmen in diesem Bereich des geplanten Naturschutzgebietes N 26 sinnvoll.

Durch die festgelegten Ersatzmaßnahmen wird eine nahezu ausgeglichene Bilanz (ca. 99 %) der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erreicht. Sie sind in der den Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Die auf der privaten Fläche vorgeschlagenen Maßnahmen bedürfen zusätzlich der Einigung und entsprechend vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer bzw. den Ankauf der Fläche durch die Stadt.

3.4 Begrünung

Im Planbereich soll eine gezielte Gewerbeumfeldgestaltung erfolgen. Dabei dienen die Festsetzungen im Bebauungsplan einem positiven Erscheinungsbild unter Würdigung des Standortimages des Gewerbeparks, der Entwicklung des ökologischen Potenzials und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Erlebnis- und Aufenthaltsraumes für Besucher.

Verschiedene Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, wie die raumwirksame Grünabschirmung des Gewerbegebietes nach außen, eine Förderung der Durchgrünung nach innen in Anbindung an die freie Landschaft sowie eine weitgehende Entsiegelung der Grundstücksflächen sollen sich entsprechend ergänzen.

Der Schutz des im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Biotops mit Kopfweidenbestand ist durch die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB gewährleistet. Sie berücksichtigt die Gestaltung einer ausreichenden Abstandszone zu den bebauten und befestigten Flächen unter Ergänzung der in dem Biotop vorhandenen typischen Fläche.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücksflächen aus städtebaulichen, gestalterischen und klima-ökologischen Gründen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Um die Raumwirksamkeit dieses Grünstreifens zu unterstützen, sollen Grundstückseinfriedungen, soweit erforderlich, um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung als Ausgleich für die durch die Gewerbeansiedlungen erzeugten Flächeninanspruchnahmen ist pro 150 m² versiegelter Fläche ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind, auch um den Folgen der Versiegelung in Hinsicht auf den erhöhten Abfluss durch Niederschlagswasser entgegenzuwirken und das Mikroklima günstig zu beeinflussen, Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünungsmaßnahmen vorgeschrieben.

Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und damit das Kleinklima zu verbessern, sind ungenutzte Betriebsflächen zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit der Sukzession zuzuführen oder extensiv zu pflegen.

Um die z.T. großflächigen Stellplatzanlagen stadtbildverträglicher zu gestalten, ist pro 6 Stellplätze ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen (Parken unter Bäumen).

Im öffentlichen Raum wird zur Schaffung eines visuellen Leitsystems und zur Betonung der jeweiligen Funktion der Erschließungsstraße innerhalb des Erschließungsnetzes entlang der Planstraßen eine einseitige Baumreihe gepflanzt.

Der Übergangsbereich zur freien Landschaft wird durch die Realisierung einer weichen Kante, d.h. eines in Höhe und Tiefe gestaffelten Vegetationsstreifens erreicht. Gleichzeitig ist die Bepflanzung so vorzunehmen, dass bei einer Erweiterung des Gewerbeparks in Richtung Süden der Vegetationsgürtel mit gliedernder Funktion innerhalb des Gewerbeparks zu werten ist. Östlich ist der Grünstreifen als "Verkehrsgrün" Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche, er ist so zu modellieren, dass er bei starken Regenereignissen Rückstaufäche für das Regenwasser ist. In Richtung Osten wird das Regenwasser in das östlich der Wambelner Straße liegende Gewässer Nr. 8231 eingeleitet (vgl. Abschn. 3.2 Erschließung).

Zur Sicherung des Grüngerüstes für den Gewerbepark wird in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt; durch sie soll durch die Anlage eines Fuß- und Radweges eine naturbezogene und direkte Durchquerung des Gewerbeparks von Rhynern in die freie Landschaft geschaffen werden.

Der in der Fläche vorhandene wertvolle Eichenbestand wird durch die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert, ebenso die südwestlich davon vorhandenen Eichen- und Weidenbestände.

Da das BauGB nur Regelungsmöglichkeiten für die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b) bietet, sind für das Pflanzgebot eines Baumes pro 150 m² versiegelter Fläche, das Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen und die Gestaltung der ungenutzten Betriebsflächen sowie die Lage der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 86 (1) und (4) der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen – BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es werden Regelungen gem. § 86 (1) Nrn. 4 und 5 BauO NW vorgenommen.

3.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist innerhalb des Plangebietes das Wohnhaus Oberster Kamp Nr. 2 zu berücksichtigen (s. Abschn. 3.1).

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen nördlich die Wohnhäuser Bördenweg Hs.-Nr. 15 und Oberster Kamp Hs.-Nrn. 3 - 11 in Abständen von mind. 90 m. Da die Errichtung von Lärmschutzanlagen aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar ist und sie deshalb in beiden Fällen nicht vorgesehen sind, ist es aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderlich, zwischen der Splitter-siedlung sowie dem Einzelwohnhaus und einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung einen Mindestabstand einzuhalten. Da dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, wird das Gebiet entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses NW 1998 nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Dabei werden auch die geruchsintensiven Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Neben den Emissionen der betrieblichen Anlagen sind auch die betrieblich bedingten Fahrzeug- und Verkehrsgeräusche für die Zulässigkeit einer Anlage gem. der Technischen Anleitung-Lärm (TA-Lärm) ebenfalls immissionsschutzrechtlich relevant. So sind u.a. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und mit den Anlagengeräuschen zu beurteilen. Deswegen sind bei der geplanten Ausweisung der Industrie- und Gewerbeflächen die Immissionen der Verkehrsbelastung zu berücksichtigen.

In einer Lärmprognose wurden aus diesen Gründen die Qualität der vorhandenen sowie überschlägig die von der Erweiterung der Gewerbeflächen erwarteten Verkehrsbelastungen untersucht. Zur Bestimmung der aktuellen Belastungszahlen auf der Straße Oberster Kamp wurde im November 1999 eine Verkehrszählung durchgeführt und die Ergebnisse in die Untersuchung einbezogen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Oberste Kamp keine unzumutbare Vorbelastung für das vorhandene Gebiet nördlich des Obersten Kamp darstellt. Auch bei einem erheblichen Anstieg der Verkehrsstärke durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Flächen im Gewerbepark Rhynern bleiben die Tages-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm weit unterschritten. Lediglich für die Nachtzeit wurden leichte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte errechnet, die keine schallschutztechnischen Maßnahmen erfordern.

Nach Erstellung des Lärmgutachtens vom Dezember 1999 wurde vor dem Hintergrund der mit der bevorstehenden Ansiedlungen zweier Speditions- und Logistikbetriebe verbundenen Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes im östlichen Bereich des Plangebietes eine erneute Prüfung der erwarteten Lärmbelastungen vorgenommen. Darin wird festgestellt, dass im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes die Anwendung des Abstandserlasses 1998 im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ausreichend ist. Im Untersuchungsbereich wird der o.a. Mindestabstand von 100 Meter für unter der lfd. Nr. 149 des Abstandserlasses aufgeführte Speditionsbetriebe zur angrenzenden Wohnbebauung im Obersten

Kamp Nr. 2 jedoch an einer Stelle geringfügig unterschritten. Für den zwischen der vorhandenen Nutzung und der geplanten Industrienutzung liegenden Bereich ist ein 25 m breiter Grünzug festgesetzt. Darüber hinaus ist die Möglichkeit einer Zu- und Ausfahrt auf das Grundstück als lärmintensivster Bereich der Grundstücksfläche in einem Abstand von unter 150 m von der Wohnbebauung nicht gegeben.

Innerhalb des GI-Gebietes sollte die planungsrechtliche Unterschreitung des Mindestabstandes ggf. durch entsprechende Anordnung der betrieblichen Abläufe bzw. der Gebäudestellungen lärmschutztechnisch aufgefangen werden. Hierzu ist eine Einzelfallprüfung bei einem konkreten Ansiedlungsvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Neben den betrieblichen Immissionen ist bei der Planung auch das wegen der Industrie- und Gewerbebetriebe zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehrswegen zu berücksichtigen. Hierzu wurde bei der Anzahl an Fahrzeugbewegungen von 5000 DTV auf der Straße Oberster Kamp, die in der vorhergehenden Untersuchung von 1999 zugrundegelegt wurde, von einem Prognosewert von zusätzlich 20% ausgegangen. Der zu berücksichtigende Lkw-Anteil wurde gleichzeitig von 11% auf angenommene 20% tags und von 3,5% auf 15% nachts angehoben. Die extreme Erhöhung der Lkw-Anteile trägt der vorgesehenen Ansiedlung von Speditionen im GI-Gebiet Rechnung.

Die Straße Oberster Kamp bildet die Haupteinfahrstraße für den gesamten Gewerbepark Rhynern. Da hier eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr stattfindet, ist eine genaue Zuordnung der Verkehrsbewegung im Sinne der TA-Lärm nicht möglich. Die u. Pkt. "Immissionsschutzrechtliche Grundsätze" aufgeführten Voraussetzungen für die Einbeziehung von Verkehrsbelastungen in die TA-Lärm sind hier also nicht gegeben. Zur Bewertung der durch den Straßenverkehr auf dem Obersten Kamp hervorgerufenen Immissionsbelastung wird daher die DIN 18005 von 1987 herangezogen. Die hierin vorgegebenen und zu berücksichtigenden Orientierungswerte für ein MI-Gebiet betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die prognostizierte Erhöhung der Verkehrsbelastung auf dem Obersten Kamp führt nach der Berechnung nicht zu einer Überschreitung der zu berücksichtigenden o.a. MI-Orientierungswerte der DIN 18005. Mit max. 56,9 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts verbleiben die an den Wohngebäuden des MI-Gebietes ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der zu berücksichtigenden Orientierungswerte, so dass weitere immissionsschutztechnische Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich sind.

3.6 Städtebaulich-architektonische Gestaltung

Eine anspruchsvolle hochwertige architektonische Gestaltung der Gewerbegebäude soll in erster Linie durch intensive Beratung der Investoren und ihrer Architekten erreicht werden. Die Grundlage hierfür bilden die im "Städtebaulichen Gestaltungsplan Gewerbepark Hamm-Rhynern" enthaltenen städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen für den Gewerbepark. Grundsätzlich wird jedoch auch über das vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung und die Höhenbegrenzung der Gebäude ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen vorgegeben.

3.7 Bodenordnende Maßnahmen

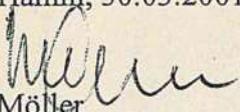
Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

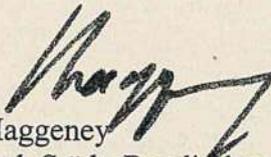
4. Kosten

Die Gesamtkosten, die der Stadt Hamm bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig mit 6,5 Mio. DM ermittelt worden.

Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge i.S.d. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Hamm, 30.03.2001


Möller
Stadtbaurat


Haggney
Ltd. Städt. Baudirektor

Be 3/4.01

Hand 2.09
1/4

Be 02/04/01

Anlage

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.062 - Oberallener Weg/ Wambelner Straße -

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	An- zahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	intensive Grünlandnutzung		24.850,00				
1a	Fläche 1		9.900,00	0,4	1	0,4	3960,0
1b	Fläche 2 mit Obstbaumbeständen		7.150,00	0,4	1,2	0,5	3575,0
1c	sukzessive Fläche unter 5 Jahre		7.800,00	0,4	1	0,4	3120,0
2	Hoffläche/ Gebäude mit Nutzgarten* (Annahme: 30 % der Gesamtl. ist versiegelt = Gebäude und Zufahrten)		4.050,00				
2a	Fläche 1 (Gesamtfläche = 1.050 qm)		735,00	0,3	1	0,3	220,5
2b	Fläche 2 (Gesamtfläche = 1.750 qm)		1.125,00	0,3	1	0,3	337,5
2c	Fläche 3 (Gesamtfläche = 1.250 qm)		875,00	0,3	1	0,3	262,5
3	Garten mit Obstbaumbestand		2.416,00				
3a	Fläche 1		1.600,00	0,4	1	0,4	640,0
3b	Fläche 2		816,00	0,4	1	0,4	326,4
4	intens. genutzte landwirtschaftl. Fläche		125.675,00				
4a	Fläche 1		38.425,00	0,2	1	0,2	7685,0
4b	Fläche 2		42.100,00	0,2	1	0,2	8420,0
4c	Fläche 3		41.800,00	0,2	1	0,2	8360,0
4d	Fläche 4		3.350,00	0,2	1	0,2	670,0
5	Straße		5.500,00				
5a	Fläche 1		2.200,00	0	1	0	0,0
5b	Fläche 2		3.300,00	0	1	0	0,0
6	verbuschle Brache mit Hochstauden		4.985,00	0,6	1,2	0,72	3589,2
7	sukzessive Fläche		5.050,00				
7a	Fläche 1		2.475,00	0,6	1	0,6	1485,0
7b	Fläche 2		2.575,00	0,6	1	0,6	1545,0
8	Baumschule bis 1992, heute Sukzession		3.780,00	0,5	1	0,5	1890,0
9	intens. genutzte Ackerfläche bis 1992		3.659,00	0,4	1	0,4	1463,6
10	Streuobstwiese		1.300,00	0,9	1	0,9	1170,0
11	Teich mit Kopfweidenbestand		400,00	1	1	1	400,0
12	Oberallener Weg		4.690,00	0	1	0	0,0
13	intens. Ackerfläche südl.d. Oberallener Weges		1.140,00	0,2	1	0,2	228,0
Gesamtfläche			186.355,00	Gesamtflächenwert A		49347,7	

B Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bauleitplan)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	gepl. Anzahl	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Teich mit Kopfweidenbestand		400,0	1,0	1	1,0	400,0
2	Biotoptergänzende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB		1.310,0	0,3	1	0,3	393,0
3	Gewerbeflächen (GE-Gebiete)						
3a	Westl. des gepl. Grünzuges						
	Gesamtfläche davon:		57.000,0				
	max. Ausnutzung (0,7 GRZ)= 70 %		39.900,0	0,0	1	0,0	0,0
	Pflanzstreifen gem. § 25a BauGB		7.265,0	0,8	0,8	0,64	4.649,6
	je 150 qm 1 Baum		9.835,0	0,8	1	0,8	7.868,0
	Dachbegrünung (Annahme: 50 % d. Fläche = Gebäude, davon 20 % Dachbegr.)*		5.700,0	0,15	1	0,15	855,0
3b	Östl. des gepl. Grünzuges						
	Gesamtfläche davon:		99.294,0				
	max. Ausnutzung (0,7 GRZ)= 70 %		69.506,0	0,0	1	0,0	0,0
	Pflanzstreifen gem. § 25a BauGB		3.070,0	0,8	0,8	0,64	1.964,8
	je 150 qm 1 Baum		26.718,0	0,8	1	0,8	21.374,4
	Dachbegrünung (Annahme: 50 % d. Fläche = Gebäude, davon 20 % Dachbegr.)*		9.929,4	0,15	1	0,15	1.489,4
4a	Planstraße A (1-seitige Baumpflanzung)		5.126,0	0,1	1	0,1	512,6
4b	Planstraße B (1-seitige Baumpflanzung)		3.300,0	0,1	1	0,1	330,0
5	Grüngürtel mit Fuß-/ Radweg		4.125,0	0,4	0,8	0,32	1.320,0
6	Grüngürtel südl. Planbereichsgrenze		1.600,0	0,4	1	0,4	640,0
7	Verkehrsgrün als Versickerungsfläche		3.000,0	0,2	1	0,2	600,0
8	Versorgungsfläche (50% bepflanzt)		200,0	0,3	1	0,3	60,0
9	private Grünfläche		11.000,0	0,2	1	0,2	2.200,0
Gesamtfläche Bauvorhaben			175355,0	Gesamtflächenwert B		44.656,81	
C. Gesamtwiszenbilanz (Bestand - Planung)							-4.690,89

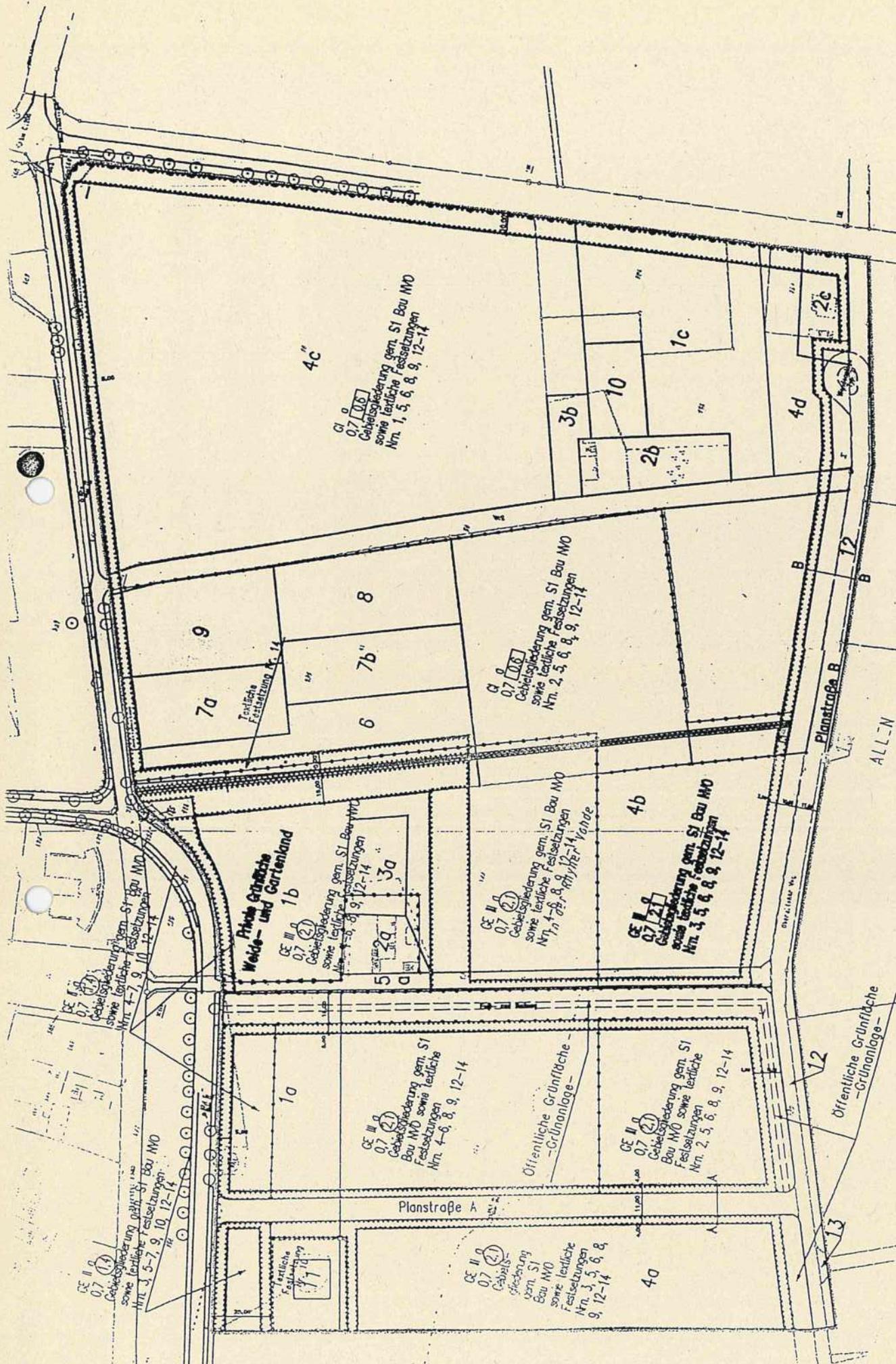
* Bei der Annahme wird davon ausgegangen, daß ca. 80 % der Gebäude gem. Nr. 13 der textlichen Festsetzungen mit einer Dachneigung von über 20 ° Grad ausgeführt werden; die Fläche ist in der o.g. Zahl "max. Ausnutzung" enthalten

Die durch die Festsetzungen des B.-Planes Nr. 03.062 geplanten Eingriffe werden zu 90,5 % ausgeglichen

Ersatzmaßnahmen auf den Flächen des gepl. Naturschutzgebietes "Oberer Bieberbach" Bilanzierung:

Ersatzmaßnahmen auf der städtischen Fläche + 3.145 Wertpunkte
 Ersatzmaßnahmen auf der privaten Fläche + 1.187 Wertpunkte
 Bilanz + 4.332 Wertpunkte

4.332 Wertp. - 4.690 Wertp. = 358 Wertp. Defizit

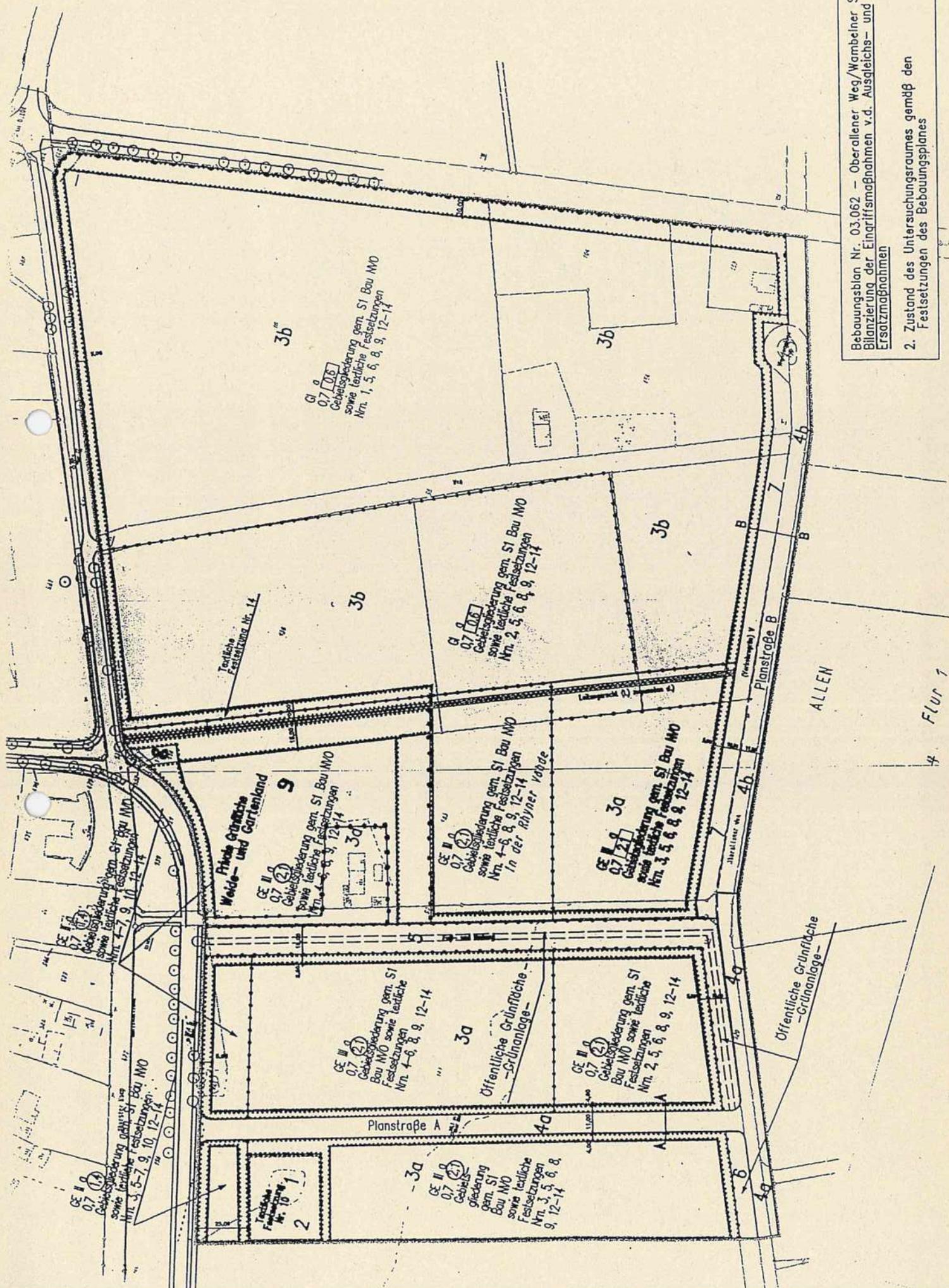


Behauungsplan Nr. 03.062 - Oberdellener Weg/Wambelner Straße - Bilanzierung der Eingriffsmöglichkeiten v.d. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

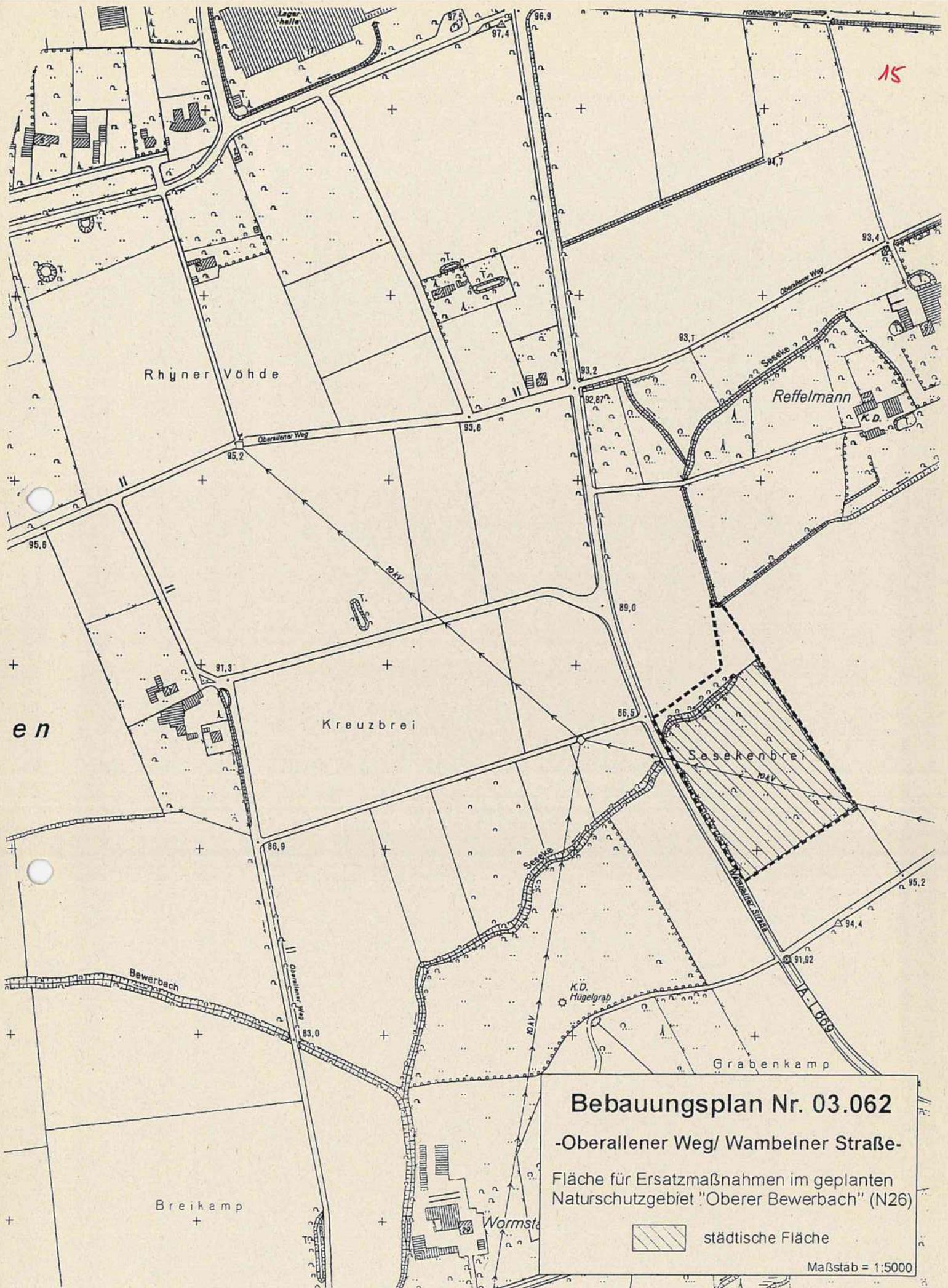
B

4. Flur



Bebauungsplan Nr. 03.062 - Oberallener Weg/Wambelner StraÙe
 Bilanzierung der Eingriffsmaßnahmen v.d. Ausgleichs- und
 Ersatzmaßnahmen

2. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den
 Festsetzungen des Bebauungsplanes



15

Bebauungsplan Nr. 03.062

-Oberallener Weg/ Wambelner Straße-

Fläche für Ersatzmaßnahmen im geplanten Naturschutzgebiet "Oberer Bewerbach" (N26)

 städtische Fläche

Maßstab = 1:5000