

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.060 - Südlich Soosmanns Kamp -

Inhalt

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	8
2.	Das Plangebiet und dessen Umfeld	8-10
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.060	
2.2	Bestandssituation des Plangebietes	
2.3	Bestandssituation des städtebaulichen Umfeldes	
2.4	Nahversorgung	
2.5	Verkehrssituation	
3.	Rahmenbedingungen/-planung	10-13
3.1	Flächennutzungsplan	
3.2	Rahmenplanung	
3.3	Sonstige Planungen	
3.4	Erschließungssituation	
3.5	Gewässer	
4.	Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 04.060	13-14
4.1	Städtebauliches Konzept	
4.2	Erschließungs- und Stellplatzkonzept	
4.3	Grünkonzept	
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14-17
5.1	Art der baulichen Nutzung	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
5.4	Stellplätze und Garagen	
5.5	Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsfläche	
5.6	Private Grünfläche	
5.7	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
6.	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	17
7.	Immissionen	18
8.	Umweltbelange	18-20
8.1	Vorprüfung des Einzelfalls	
8.2	Eingriffsprüfung und Ausgleichsmaßnahmen	
9.	Bodenordnung	20
10.	Erschließung	20
11.	Ver- und Entsorgung	20-21
11.1	Versorgungsleitungen / Schmutzwasserentsorgung	
11.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser	
12.	Kosten	21
13.	Städtebauliche Zahlenwerte	21

Anlagen

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bereich zwischen Kamener Straße (B 61), Fangstraße (L 881) und der Grubenanschlussbahntrasse zur Schachanlage Heinrich-Robert im Stadtbezirk Pelkum, Stadtteil Wiescherhöfen befindet sich in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Insbesondere die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils sowie die unmittelbare Nähe zum neugestalteten und aufgewerteten Marktplatz Wiescherhöfen macht eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches notwendig.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Stärkung und dem Ausbau von zentrumsnahem Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen sowie der Einbeziehung von Freiflächen wurde dieser Bereich zunächst im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Rahmenplanung) betrachtet.

Die städtebauliche Rahmenplanung betrifft den räumlichen Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne und fasst diese im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zusammen. Hierbei handelt es sich um die folgenden drei Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 04.042 – DKA Kamener Straße –,
- Bebauungsplan Nr. 04.054 – Auf Soosmanns Kamp –,
- Bebauungsplan Nr. 04.059 – Fangstraße –.

Im Vorfeld der städtebaulichen Planungen wurde im Auftrag der Stadt Hamm durch das Büro ECON-Consult (Köln) ein Einzelhandelsgutachten bzw. -konzept erstellt, welches das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Dieses Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zur Stärkung des Nahversorgungsstandortes Wiescherhöfen noch einen Bedarf an großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel gibt. Um der Entwicklung nach Verlagerung von SB-Märkten auf die »Grüne Wiese« entgegenzusteuern und gleichzeitig das Stadtteilzentrum Wiescherhöfen zu stärken, sollen daher an der Kamener Straße in unmittelbarer Zentrumsnähe zwei großflächige Lebensmittelmärkte gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Kombination Vollsortimenter und Discounter angesiedelt werden.

Parallel hierzu wurde das Planungsbüro Post und Welters, Dortmund, von der Stadt Hamm beauftragt, das städtebauliche Gesamtkonzept und den Bebauungsplan im Bereich der SB-Märkte auszuarbeiten.

Um die im Einzelhandelsgutachten empfohlene Stärkung des Nahversorgungsstandortes Wiescherhöfen kurzfristig in der o.a. Weise zu verwirklichen und dem hier bestehenden akuten Handlungsbedarf gerecht zu werden, ist beabsichtigt, den Bereich der SB-Märkte aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 04.042 und Nr. 04.054 herauszulösen und als formal eigenständiges Verfahren mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 04.060 -Südlich Soosmanns Kamp- weiterzuführen.

Die entsprechende 159. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Das Plangebiet und dessen Umfeld

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.060

Der Bebauungsplan Nr. 04.060 umfasst den Bereich der Gemarkung Pelkum, Flur 1, zwischen

- der Südostgrenze der Kamener Straße (B 61),
- einer Linie 12 m westlich parallel zu den Westgrenzen der Flurstücke 377 und 350 bis zum Schnittpunkt mit einer Verbindungslinie 7 m südlich parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 301,
- dieser Verbindungslinie von hier nach Westen bis zur Ostgrenze des Flurstücks 303,
- der Ostgrenzen des Flurstücks 303,
- einer Linie rechtwinklig zur Ostgrenze des Flurstücks 303, zwischen dem östlichsten Grenzstein auf der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 303 und dem Schnittpunkt mit einer Verbindungslinie ausgehend vom östlichsten Grenzstein des Flurstücks 383 rechtwinklig Kamener Straße nach Nordosten,
- dieser Verbindungslinie bis zur Südostgrenze Kamener Straße.

2.2 Bestandssituation des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes ist bisher freiraumgeprägt. Sie stellt nördlich entlang der Kamener Straße den Ortseingang zum Stadtteil Wiescherhöfen dar. Derzeit wird die Fläche überwiegend als Grünland genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich an der Kamener Straße ein Teil einer Grabelandfläche, die im Zusammenhang mit dieser Planung insgesamt nach Westen verlegt, neu geordnet und in den Status einer Kleingartenanlage überführt werden soll. Im südöstlichen Bereich befinden sich an der Kamener Straße Nutzgärten. Im südwestlichen Bereich ist die Kamener Straße Teil des Plangebietes.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine freiraumprägende Baumreihe aus Pappeln.

2.3 Bestandssituation des städtebaulichen Umfeldes

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Kamener Straße bildet als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine zentrale Erschließungsachse, welche auch die Stadtteile Wiescherhöfen und Pelkum miteinander verbindet. Von dieser Straße ausgehend entwickelt sich nach Süden hin das (zwischenzeitlich zusammengewachsene) Hauptsiedlungsgebiet beider Stadtteile.

Entlang der Kamener Straße befindet sich östlich angrenzend an das Plangebiet zunächst ein zu den rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen führender Weg sowie eine Kfz-Werkstatt und ein Kfz-Handel. Die Gebäude sind hier gegenüber der Straße zurückgesetzt, zur Kamener Straße hin befindet sich der Kfz-Ausstellungsbereich. Der Kfz-Betrieb besteht aus eingeschossigen, mit flach geneigten Satteldächern versehenen Gebäuden. Im weiteren Verlauf der Kamener Straße geht die Baustruktur in eine locker bebaute, bis zu zweigeschossige Straßenrandbebauung mit breiten Seitenabständen und größeren »Bebauungslücken« über, die zum Ortszentrum hin deutlich an Dichte zunimmt (geschlossene Bauweise mit bis zu 4 Geschossen). Die Gebäude nördlich der Kamener Straße wechseln unregelmäßig zwischen trauf- und giebelständiger Gebäudestellung.

Dem Plangebiet gegenüber an der Kamener Straße befinden sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise (z.T. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss). Die Gebäude besitzen hier Satteldächer und stehen als Straßenrandbebauung mit gleichem Abstand traufständig zur Kamener Straße, z.T. gegliedert durch Zwerchhäuser. Nach Osten in Richtung Ortszentrum treten Dienstleistungsnutzungen stärker in Erscheinung.

Insgesamt herrscht bei der Bebauung nördlich entlang der Kamener Straße ein Mischgebietscharakter und südlich des Plangebietes der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes vor.

Freiraumstruktur

Nördlich und nordwestlich an das Plangebiet grenzen größere Freiraumbereiche in Form von Grünland und Wald an. Entlang des Waldrandes und nördlich entlang des Plangebietes verläuft ein System von Entwässerungsgräben (Fließgewässer Nr. 6541 und Nr. 654). Hier wird das Regenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesammelt und in nördlicher Richtung unter der Grubenanschlussbahntrasse hindurch geführt und schließlich in den Hoppeibach eingeleitet. Neben dem Wald bildet der im Norden gelegene, dicht mit Gehölzen bewachsene Bahndamm einen markanten räumlichen Einschnitt im Umfeld.

Westlich außerhalb des Plangebietes (und zum Teil auch innerhalb des Plangebietes, vgl. Pkt. 2.2) befindet sich an der Kamener Straße eine ca. 1 ha umfassende Grabelandfläche mit zugehöriger kleiner Stellplatzanlage. Die Stellplätze können über einen vorbeiführenden Weg, der in Höhe der Otto-Wels-Straße in die Kamener Straße mündet, erreicht werden.

2.4 Nahversorgung

Pelkum/Wiescherhöfen ist laut Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum eingestuft. In Wiescherhöfen liegen die wichtigen Magnetbetriebe (Lebensmittelvollsortiment, 725 m² Verkaufsfläche; Discounter, 375 m² Verkaufsfläche) allerdings räumlich getrennt. Sie sind relativ klein und nicht der integrierten Lage (Kamener Straße, Wiescherhöfener Markt) zugeordnet.

2.5 Verkehrssituation

Individualverkehr

Bei der Kamener Straße handelt es sich um die überörtliche Verbindung zwischen den Stadtzentren Kamen und Unna im Südwesten und Hamm im Nordosten. Die Straße besitzt zur Zeit noch die Klassifizierung als Bundesstraße, sie soll aber langfristig im Zusammenhang mit einer weiter südlich geplanten Ortsumgehung verkehrlich entlastet und umgewidmet werden. Zur Zeit besitzt die Kamener Straße im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsbelastung von ca. 15.500 DTV. (= durchschnittlicher täglicher Verkehr)

Bei der in östlicher Nachbarschaft vorbei führenden Fangstraße (L 881) handelt es sich um ein Teilstück der Verbindung zwischen den Stadtteilen Herringen und Bockum-Hövel im Norden und Selmigerheide im Osten. Nach Süden hin führt die Große Werlstraße. Der Bereich zwischen den Einmündungen Große Werlstraße und Fangstraße in die B 61 bildet den zentralen Verkehrsknotenpunkt des Stadtteiles Wiescherhöfen, an dem sich südöstlich der Marktplatz als stadträumliches Zentrum anschließt.

ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch zwei Buslinien angeschlossen (Linien 125 und 193). Entlang der Kamener Straße befinden sich im Abstand von ca. 500 m zwei Haltestellen (eine am Marktplatz und eine in Höhe der Otto-Wels-Straße). Hierdurch besteht eine direkte ÖPNV-Verbindung zu den angrenzenden Stadtteilen wie auch zu den Stadtzentren von Hamm und Bergkamen.

Grubenanschlussbahntrasse im Norden

Der in diesem Bereich viergleisige Übergabebahnhof der Deutschen Steinkohle AG (DSK) verbindet die nordöstlich gelegenen Schachtanlage Heinrich Robert mit der südlich gelegenen überörtlichen Güterverkehrsstrecke Hamm-Recklinghausen der Deutschen Bahn AG.

3. Rahmenbedingungen/-planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm wird das Plangebiet entlang der Kamener Straße als Grünfläche dargestellt. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten konkretisiert. Im rückwärtigen Bereich nordwestlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Waldfläche dar, die von der Grubenanschlussbahntrasse im Norden begrenzt wird. Zwischen dieser Waldfläche und der Grünfläche befindet sich ein Bereich, der sowohl eine landwirtschaftliche Nutzung als auch Wald zulässt. Dieser Bereich wird geringfügig vom Plangebiet in Anspruch genommen.

Südlich des Plangebietes auf der anderen Straßenseite der Kamener Straße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Östlich des Plangebietes auf der nördlichen Seite der Kamener Straße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Innerhalb der Kamener Straße befindet sich die Darstellung zweier Leitungstrassen überörtlicher Wasserleitungen (NW 250 und NW 500).

In der zur Zeit parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 159. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von gemischten Bauflächen entlang der Kamener Straße nach Westen hin bis zur benachbarten Wege-Einmündung fortgeführt und darüber hinaus um eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung »Lebensmittel-Einzelhandel« ergänzt werden. Der rückwärtige, an die gemischten Bauflächen angrenzende Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt, die von der nördlich angrenzenden Bahnfläche und der nordwestlich angrenzenden Waldfläche durch eine Grünfläche getrennt wird. Die Darstellungen Waldfläche und im westlichen Bereich die Fläche für Landwirtschaft und die Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten bleiben weiterhin bestehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.060 werden aus den Darstellungen dieser 159. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und folgen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.2 Rahmenplanung

Allgemein

Übergeordnetes und langfristiges Ziel des Gesamtkonzeptes ist die Aufwertung und Stärkung des Stadtteilzentrums von Wiescherhöfen unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe des Marktplatzes. Das städtebauliche Konzept gliedert sich in vier grundsätzlich unterschiedliche Nutzungsbereiche, die sich gebäudetypologisch und freiräumlich stark voneinander unterscheiden:

- zentrumsorientierte Arrondierung der Straßenrandbebauung entlang der Kamener Straße und der Fangstraße durch mehrgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung (z.B. Geschäfte im Erdgeschoss / Wohnen und Büros in den Obergeschossen);
- verkehrsgünstige und zentrumsbezogene Anordnung zweier großflächiger SB-Lebensmittelmärkte zur Stärkung der Nahversorgung;
- durchgrünte Wohnquartiere mit kleinmaßstäblicher Wohnbebauung im rückwärtigen Gebiet;
- Verlegung der Grabelandfläche am Ortseingang und Neuordnung zu einer Kleingartenanlage.

Planungen entlang der Kamener Straße

Das städtebauliche Konzept sieht im zentrumsorientierten Abschnitt der Kamener Straße zwischen den Einmündungen der Großen Werlstraße und der Fangstraße eine drei- bis viergeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung im Sinne der Bestandserhaltung vor. Nach Südwesten wird diese Bebauung zwei- bis dreigeschossig im Sinne einer Arrondierung fortgeführt und findet ihren baulichen Abschluss auf dem Grundstück der heutigen Kfz-Werkstatt. Hier sind Gebäude mit gemischter Nutzung (im Sinne von Wohnen und Arbeiten) in offener Bauweise geplant.

Südwestlich hiervon grenzt der geplante Bereich für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel an, der zukünftig zusammen mit der geplanten, neu geordneten Kleingartenanlage den Ortseingang Wiescherhöfens auf der nördlichen Seite der Kamener Straße bilden wird.

Planungen für den rückwärtigen Gebietsbereich

Der rückwärtige »Innenbereich« ist für die Entwicklung von freiraumorientierter Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Hierbei sollen bevorzugt freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen, an städtebaulich prägnanten oder raumbildenden Stellen sieht das Konzept auch Reihenhäuser vor.

3.3 Sonstige Planungen

Baugebietsplan

Im gültigen Baugebietsplan werden für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes 04.060 keine Angaben gemacht. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird jedoch als Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit maximal 4 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kamener Straße wird im Baugebietsplan ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Durch die Planungen werden entlang der Kamener Straße die festgesetzten Mischgebiete südwestlich um ein Sondergebiet (SO) für Lebensmittel-Einzelhandel ergänzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Hamm-West, die bestehende Bebauung entlang der Kamener Straße ist ausgenommen. Der Landschaftsplan setzt für das Plangebiet keine Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutz fest. Im Landschaftsplan ist die im Nordwesten angrenzende Waldfläche als geschützter Landschaftsbestandteil (gemäß § 23 Landschaftsgesetz NRW) mit besonderen Festsetzungen für die forstliche Nutzung festgesetzt. Die innerhalb des Planbereiches an der Nordseite der Kamener Straße stehenden Bäume, sind im Landschaftsplan ebenfalls als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsraumes 1.11 »Hoppeibach-Mulde«, der im Landschaftsplan abgegrenzt ist. Die Entwicklungsziele für die Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 LG NW liegen in diesem Raum in der »Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft« (Auszug aus den textlichen Erläuterungen).

Durch die Planungen wird die im Landschaftsplan ausgenommene Bebauung nördlich der Kamener Straße in Form einer Arrondierung erweitert. Die Erweiterung greift dabei zwar geringfügig in den Randbereich des Landschaftsplanes Hamm-West ein (Straßenbäume an der Kamener Straße), berührt jedoch keine der festgesetzten Flächen. Der Eingriff wird ausgeglichen.

3.4 Erschließungssituation

Das Plangebiet soll über die Kamener Straße (B 61) erschlossen werden. Ein entsprechendes Kanalsystem sowie die Versorgungsleitungen sind hier vorhanden.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt, den vorhandenen Querschnitt der Kamener Straße innerhalb des Plangebietes im Rahmen dieser Planung geringfügig zu verändern, um hier eine zusätzliche Linksabbiegespur auf die Marktgrundstücke und Querungshilfen für Fußgänger unterzubringen. Zudem soll versucht werden, dieses Teilstück der Kamener Straße so umzubauen, dass es bereits den Gesamtausbauabsichten entspricht.

Angrenzend zum nordöstlichen Plangebietsrand ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine öffentliche Grünfläche geplant, die auch zur Aufnahme einer Wegeverbindung in das rückwärtige, zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet zwischen der Bebauung an der Kamener Straße und der Grubenanschlussbahntrasse dienen soll.

Westlich an das Plangebiet angrenzend soll zukünftig ein Stichweg angelegt werden, welcher zur Erschließung der geplanten Kleingartenanlage dient.

Die rückwärtig gelegene Private Grünfläche ist über den SB-Markt-Bereich bzw. ggf. über die geplante Wegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche erreichbar.

3.5 Gewässer

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen die namenlosen Fließgewässer Nr. 6541 und Nr. 654 (Graben). Von Westen kommend teilt sich das Fließgewässer Nr. 654 am südöstlichen Punkt des Waldrandes. Ein Teil verändert seine Fließrichtung und fließt entlang des östlichen Waldrandes weiter nach Norden, ein anderer Teil fließt als Gewässer Nr. 6541 geradeaus in östlicher Richtung weiter. Das Gewässer Nr. 654 mündet nördlich der Grubenanschlussbahntrasse in den Hoppeibach, der zum Einzugsgebiet des Herringer Baches gehört.

4. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 04.060

Übergeordnetes und langfristiges Ziel der Planung ist die Aufwertung und Stärkung des Stadtteilzentrums Wiescherhöfen (Umfeld des Wiescherhöfener Marktes) als Einzelhandelsstandort und damit die Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation.

4.1 Städtebauliches Konzept der SB-Märkte

Als westlicher Abschluss der geplanten Bebauung an der Kamener Straße befindet sich eine ca. 1,6 ha große Grundstücksfläche für zwei SB-Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) und deren Stellplatzanlagen.

Das annähernd rechteckige Grundstück wird durch die beiden eingeschossigen Gebäudekörper der SB-Märkte eingefasst. Das westliche Gebäude ist als Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm (inkl. 400 qm Getränkemarkt) geplant. Das Gebäude besitzt einen kleineren Anbau für den Getränkemarkt, der dem Grundstück im Norden einen räumlichen Abschluss gibt. Dem Vollsortimenter gegenüber ist auf der anderen Grundstücksseite ein Discounter mit zunächst ca. 750 (erweiterbar auf ca. 900 qm) Verkaufsfläche vorgesehen. Die Entwurfskriterien sind im Einzelnen:

- Kombination Vollsortimenter/Discounter gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes;
- räumliche Fassung des Grundstückes und der zentralen Stellplatzanlage durch die beiden an der äußeren Grundstücksgrenze liegenden Baukörper der Lebensmittelmärkte, beim Vollsortimenter ergänzt um einen winkelförmigen Anbau für den Getränkemarkt;
- eingeschossige Gebäudekörper mit leicht geneigten Satteldächern;
- Ausrichtung der jeweiligen Eingangssituation auf die zentrale Stellplatzanlage (insgesamt 3 Eingänge – Vollsortimenter, Getränkemarkt, Discounter);
- Abrücken der Gebäude von der Kamener Straße in den hinteren Grundstücksbereich zugunsten einer gut einsehbaren Stellplatzanlage;
- Erweiterungsoption für den Discounter nach Nordwesten in den rückwärtigen Grundstücksbereich (insgesamt max. 900 qm Verkaufsfläche);
- Ausbildung einer begrünten Grundstückseinfriedung (Sträucher/ berankter Zaun / Bäume).

4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept der SB-Märkte

Das Gesamtgrundstück wird aufgeteilt in zwei den jeweiligen Lebensmittelmärkten zugeordneten Grundstückshälften. Das Gesamtgrundstück mit der hier geplanten Stellplatzanlage soll zentral über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt (Ausfahrt aufgeteilt in Links- und Rechtsabbiegerspur) von der Kamener Straße erschlossen werden. Diese Zufahrt dient sowohl dem Kunden- als auch dem Lieferverkehr. Darüber hinaus ist zur Entzerrung des ausfahrenden Verkehrsaufkommens eine 2. Ausfahrt für Linksabbieger in die Kamener Straße im Bereich der östlichen Grenze der SO-Gebiete festgesetzt.

Die Anordnung der insgesamt ca. 245 Stellplätze sowie der Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage ist im Sinne der Übersichtlichkeit so gewählt, dass sich die Stellplatzanlage kontinuierlich von der Zufahrt ausgehend füllen kann, ohne dass es zu unnötigen Suchverkehren kommt. Die mittlere, zentrale Fahrgasse ist etwas größer dimensioniert, um hier dem Lieferverkehr genügend Raum zu geben. Die Anlieferung des Vollsortimenters erfolgt über die zentrale Fahrgasse im rückwärtigen Gebäudeteil hinter dem Anbau des Getränkemarktes, so dass dieser Bereich außerhalb des Blickfeldes der Kunden liegt. Die Anlieferung des Discounters erfolgt ebenfalls über die zentrale Fahrgasse an der östlichen (rückwärtigen) Gebäudeseite. Die Entwurfskriterien sind im Einzelnen:

- zentral gelegene gemeinsame Grundstückszufahrt an der Kamener Straße für Kunden- und Lieferverkehre (zzgl. einer zweiten Ausfahrt für beide Märkte);
- großzügig dimensionierte, zentrale Erschließungsachse für beide Märkte, die in Spitzenzeiten auch zur Aufnahme des Rückstaus im Ausfahrtsbereich dient;
- Übersichtlichkeit innerhalb der Stellplatzanlage und gute Einsehbarkeit von der Kamener Straße;
- zentrale Fahrgasse für Kunden- und Lieferverkehr, die Anlieferungsstelle befindet sich jeweils an den Gebäuderückseiten außerhalb des unmittelbaren Blickfeldes der Kunden;
- insgesamt ca. 125 Stellplätze für den Vollsortimenter und den Getränkemarkt sowie ca. 120 Stellplätze für den Discounter, davon jeweils ca. 4 Behindertenstellplätze in Eingangsnähe der Märkte;
- Fußgängergassen zwischen den »Stellplatzinseln« zum gefahrlosen Überqueren der Stellplatzanlage mit dem Einkaufswagen.

4.3 Grünkonzept im Bereich der SB-Märkte

Das Gesamtgrundstück wird mit einem in der Regel 3 m breiten Grün- und Pflanzstreifen eingefasst, welcher der Einfriedung des Grundstückes dient. Hier sind Gehölzpflanzungen (Sträucher, Bäume), ggf. in Kombination mit einem Zaun vorgesehen. Innerhalb der Stellplatzanlage befindet sich im mittleren Bereich eine keilförmige Grünanlage, welche geometrisch aus den beiden unterschiedlichen Gebäude- und Grundstücksfluchten – die aus der Krümmung der Kamener Straße resultieren – zum zentralen Freiraumelement entwickelt wird. Die Entwurfskriterien sind im Einzelnen:

- grüne Einfassung/Einfriedung des Gesamtgrundstückes durch Gehölzpflanzungen und ggf. begrünter Einzäunung;
- keilförmige zentrale Grünanlage zur Gliederung der Stellplatzfläche zwischen den SB-Märkten;
- dezentrale räumliche Gliederung der Stellplatzanlage durch einzelne großkronige Laubbäume;
- Langfristig Umgestaltung der Kamener Straße als Alleestraße.

Darüber hinaus soll die nördlich angrenzende private Grünfläche extensiv genutzt werden, ggf. in Kombination mit naturnah gestalteten Regenrückhaltegräben, um das anfallende Regenwasser in den nördlich gelegenen Gräben einleiten zu können.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 15 BauNVO)

Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandel (SO1 und SO2)

Der für die beiden Lebensmittelmärkte vorgesehene Bereich an der Kamener Straße wird als Sondergebiet (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung »Lebensmittel-Einzelhandel« gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die zulässige Größe der Verkaufsfläche des Vollsortimenters (Sondergebiet SO1) auf insgesamt 2.200 qm und die Verkaufsfläche des Discounters (Sondergebiet SO2) auf insgesamt 900 qm begrenzt. Somit beträgt die Summe aller Verkaufsflächen maximal 3.100 qm. Für die Lebensmittelmärkte erfolgt, jeweils getrennt für die beiden Sondergebiete SO1 (Vollsortimenter) und SO2 (Discounter), eine Abgrenzung der zulässigen Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBL. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden (vgl. Sortimentslisten in der Anlage zu dieser Begründung)).

Diese einschränkenden Festsetzungen verfolgen das Ziel, den Umfang der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente so zu steuern, dass gezielt und kontrolliert das Stadtteilzentrum Wiescherhöfen als Nahversorgungsstandort gestärkt wird. Eine unkontrollierte und übermäßige Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftkonzentration durch entsprechende Einzelhandelsgroßbetriebe an einem Standort und die daraus resultierende negative Entwicklung (Leerstände) des vorhandenen kleinteiligeren Einzelhandels im unmittelbaren Ortszentrum soll durch die Begrenzung der Verkaufsflächen nach Art und Größe vermieden und damit ortsverträglich gestaltet werden. Durch die einschränkenden Festsetzungen ist darüber hinaus gewährleistet, dass sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt und Gefährdungen benachbarter Nahversorgungszentren vermieden werden. Die Festsetzungen sind abgeleitet aus dem Einzelhandelskonzept Hamm, das der Rat der Stadt Hamm am 14.12.2003 beschlossen hat und u.a. ein abgestuftes Zentrensystem beinhaltet. Wiescherhöfen ist dabei als "Nahversorgungszentrum" eingeordnet und soll möglichst in zentraler und integrierter Lage zu den Siedlungsstrukturen Einzelhandelsangebote auf einfachem und mittlerem Niveau vorhalten.

Um ein langfristiges Angebot verschiedener Bankdienstleistungen im Ortsteil sicherzustellen, sind im SO₁-Gebiet hierfür zusätzlich Räume oder Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 300 m² zulässig. Mit einer Verlagerung von Bankdienstleistungen an diesen Standort kann den insgesamt 3.500 Bankkunden des Ortsteiles ein verbesserter Service angeboten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

5.2.1 Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Das Maß der baulichen Nutzung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen ist im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 an der Kamener Straße (SB-Märkte) wie folgt festgesetzt:

- maximal 1 zulässiges Vollgeschoss,
- maximal zulässige Traufhöhe von 65,0 m über NN,
- maximal zulässige Firsthöhe von 70,0 m über NN.

Diese Festsetzungen entsprechen der üblichen Höhenentwicklung des beabsichtigten Gebäudetypus (Traufhöhe umgerechnet ca. 5,8 m, Firsthöhe umgerechnet ca. 10,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Kamener Straße) und gewährleisten eine städtebauliche Integration der beabsichtigten baulichen Anlagen in das Umfeld.

5.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird im Sinne einer ortsüblichen Bebauung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,8 festgesetzt:

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie bzw. der geplanten Geschossigkeit der Gebäude.

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihrer Zufahrten jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Einhaltung der ansonsten zulässigen Obergrenze von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (hier: großflächiger Einzelhandel mit entsprechend notwendiger, großflächiger Stellplatzanlage) führen. Für die vorgesehene und festgesetzte Gebäudenutzung sind großflächige Stellplatzanlagen im vorgesehenen Umfang charakteristisch und notwendig, demgegenüber würde eine entsprechende Ausweitung des Grundstückes lediglich eine (ökologisch unerwünschte) Verringerung der angrenzenden hochwertigen Grünflächen zur Folge haben.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO)

5.3.1 Bauweise

Für den Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Um bei der geplanten Bebauung innerhalb der Sondergebiete (großflächige Lebensmittelmärkte) die Ausgestaltung dieser Sonderbauten möglichst wenig einzuengen, ist für den Bereich der Sondergebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können hier Baukörper von unter oder über 50 m Länge realisiert werden.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO1 und SO2 werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die geometrische Lage sowie der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den geplanten Gebäudekörpern inkl. möglicher Erweiterungsflächen und gewährleisten ausreichend Spielraum für die weitere Detailplanung.

5.4 Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 12 BauNVO)

In den Sondergebieten sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO). Hiermit wird gewährleistet, dass die für die vorgesehene Gebietsnutzung untypischen Garagen nur im räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden möglich sind.

Da Stellplätze nicht ausgeschlossen werden, sind sie – bis auf die anzupflanzenden Bereiche – innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zulässig.

5.5 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Kamener Straße (B 61) wird in dem Bereich, in dem sie an die Sondergebiete grenzt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiermit soll die vorhandene Straße und deren Seitenbereiche planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus den geplanten Ausbau der Straße, der in diesem Abschnitt zur Erschließung der Sondergebiete notwendig wird. Die Ausbauplanung ist im Vorentwurf nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt (vgl. auch Pkt. 10), die genaue Anordnung bleibt jedoch der weiteren Detailplanung vorbehalten.

Für den Bereich der Sondergebiete werden entlang der Kamener Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die Erschließung durch den Kfz-Verkehr zentral im mittleren und im östlichen Bereich erfolgen kann. Hiermit wird der Kfz-Anschluss an die B 61 gezielt räumlich festgelegt, um eine unkontrollierte und damit verkehrstechnisch ungünstige Ein- und Ausfahrtsituation zu vermeiden (vgl. Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, vom April 2004).

5.6 Private Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für den Bereich nördlich der Sondergebiete setzt der Bebauungsplan eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Brache/Sukzessivfläche– fest. Die Fläche ist zu begrünen, gegebenenfalls in Teilbereichen zu mähen und dauerhaft zu erhalten. Die Private Grünfläche kann darüber hinaus in Teilbereichen naturnah gestaltete Mulden zur Regenrückhaltung aufnehmen. Näheres zur Muldengestaltung bleibt der weitergehenden Detailplanung überlassen.

5.7 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Insgesamt wird folgendes hinsichtlich Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

Erhaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

- Erhalt der Baumreihe aus Pyramidenpappeln innerhalb der Privaten Grünfläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Anpflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- Festsetzung von Pflanzstreifen an den äußeren Grundstücksgrenzen und zwischen den überbaubaren Flächen, die lückenlos mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind (5 Sträucher je 10 qm / 35 Bäume);
- Anpflanzung von großkronigen heimischen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlage der SB-Märkte (29 Bäume).

Die Pflanzungen haben gemäß den textlichen Festsetzungen in bestimmter Qualität und in der entsprechend festgesetzten Anzahl zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, soweit es mit der beabsichtigten Nutzung vereinbar ist, zu begrenzen und mögliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen dazu, das Grundstück der SB-Märkte angemessen einzufrieden (einzugrünen) und die Stellplatzflächen räumlich zu gliedern.

Der genaue Standort der Baumpflanzungen kann gegenüber der Plandarstellung abweichen, um ausreichend Spielraum für die weitere Ausbau- und Detailplanung zu erhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW (Landesbauordnung NRW) zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze als Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Besonders hier, im Ortseingangsbereich Wiescherhöfen, sollen diese örtlichen Bauvorschriften der Schaffung eines geordneten, städtebaulich und architektonisch harmonischen Ortseingangsbildes dienen.

Zur Sicherung einer geordneten und harmonischen Entwicklung der vorhandenen Dachlandschaft sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Vorschriften festgesetzt:

- Ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern – für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise auch Pultdächer –, da diese Dachform für das Gebiet und dessen Umfeld typisch ist und entsprechend weiterentwickelt werden soll.
- Unzulässigkeit von glasierten und engobierten Dacheindeckungen aufgrund ihrer störenden Blendwirkung.
- Einheitliche Ausführung der Dacheindeckung baulich zusammenhängender Gebäude bzw. Gebäudeteile in Farbe und Material im Sinne einer harmonischen und geordneten Gebäudegestaltung.

7. Immissionen

Ausgangssituation

Der Betrieb des geplanten Sondergebietes (Einzelhandel) stellt eine Anlage im Sinne des § 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dar, der zwar keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, aber gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind dabei »erheblich belästigende Immissionen«. Hierzu zählen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Geräuschimmissionen.

Im Rahmen einer überschlägigen Schalluntersuchung wurde durch die Stadt Hamm geprüft, ob vor dem Hintergrund der durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Emissionen Schutzmaßnahmen für die im Umfeld der Planung gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke erforderlich sind.

Planungsrechtlich ist der von den Emissionen der Einzelhandelsnutzung betroffene Siedlungsbereich südlich der Kamener Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) bzw. nördlich der Kamener Straße als Mischgebiet (MI-Gebiet) eingestuft.

Bei städtebaulichen Planungen orientiert sich der Schutzanspruch der von dem geplanten Projekt betroffenen Nutzungen an den Vorgaben der DIN 18005. Hiernach sollten die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) vorgegebenen WA-Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) für ein Mischgebiet tagsüber nicht überschritten werden.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung einer maximalen Betriebsauslastung der geplanten 245 Stellplätze zwischen 8.30 Uhr und 20.00 Uhr ermittelt die Untersuchung für den gegenüberliegenden Siedlungsbereich südlich der Kamener Straße einen Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Tag (vgl. Anlage).

Für das Mischgebiet sind keine Überschreitungen der einzuhaltenden MI-Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Die Untersuchung zeigt aber, dass ein Ausschöpfen bzw. sogar eine marginale Überschreitung der für ein WA-Gebiet einzuhaltenden Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) durch die Nutzung der geplanten Stellplatzanlage am gegenüberliegenden Siedlungsbereich zu erwarten ist. Diese Überschreitung ist vertretbar, da aufgrund des Versorgungsengpasses in diesem Bereich ein starkes öffentliches Interesse an der Realisierung der geplanten Märkte an diesem Standort besteht.

Die schützenswerte Nutzung südlich der Kamener Straße ist jedoch bereits verkehrlich vorbelastet und nicht mit einem »normalen« WA-Gebiet in ruhiger Lage gleichzusetzen. Dass die hier anliegenden Wohnhäuser bereits starken Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr der Kamener Straße ausgesetzt sind, zeigt eine Betrachtung der verkehrlichen Vorbelastung an diesem Straßenabschnitt deutlich auf.

Bei einem Verkehrsaufkommen von 15.500 Fahrzeugen/24h ist hier mit Lärmpegeln von bis zu 70 dB(A) zu rechnen. Die Belastung der geplanten Stellplatzanlage fällt hierbei nicht mehr ins Gewicht und wird den Pegel des Verkehrslärms in diesem Bereich nicht mehr erhöhen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Vorbelastungen erscheint die mögliche marginale Überschreitung der WA-Orientierungswerte durch die geplante Nutzung der Stellplatzanlage des SO-Gebietes als städtebaulich vertretbar, so dass auf der Ebene des Bauleitplanes von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen abgesehen werden kann.

8. Umweltbelange

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG wie auch die Eingriffsprüfung gemäß BNatSchG wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Grünplan, Dortmund erarbeitet.

8.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Liste der »UVP-pflichtigen Vorhaben«) ist für das Vorhaben gemäß Nr. 18.6 »Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm« (Nr. 18.6.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG) erforderlich.

Die Prüfmethodik orientiert sich hierbei an der Anlage 2 des UVPG (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls), nach der insbesondere die Merkmale des Vorhabens, der Standort des Vorhabens und die Merkmale möglicher Auswirkungen beschrieben und abgeschätzt werden sollten.

Ergebnis

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG aus folgenden Gründen nicht erforderlich ist:

- Die Anlage der SB-Märkte mit Stellplätzen führt zu einer Versiegelung von 1,5 ha, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Natur und Landschaft führt.
- Der Standort des Vorhabens ist hinsichtlich der Nutzungen des Gebietes sowie des Reichtums, der Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter gering empfindlich. Sensible oder schutzwürdige Bereiche der Natur und Landschaft sowie nach Fachgesetzen eingestufte Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.
- Es gibt keine Aussagen aus formellen und informellen Planwerken für den Raum, die dem Vorhaben erheblich widersprechen.
- Geringfügige Auswirkungen entstehen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch durch eine erhöhte Lärmemission, die im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt werden.
- Unter Berücksichtigung und Einhaltung der geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen entstehen zum gegenwärtigen Stand des Vorhabens keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

8.2 Eingriffsprüfung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs für den Biotopverlust ist nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Hamm (Stand 01.03.2002) durchgeführt worden. Eine mit verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen differenzierte Biotoptypenwertliste bildet die Grundlage für den Bewertungsrahmen. Jedem dieser Biotop- und Nutzungstypen ist bei der Bewertung des Eingriffs ein bestimmter Wertfaktor (0 bis 0,9) zugeordnet. Die Bestimmung und Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste der Stadt Hamm.

Das Plangebiet wird dabei nach Biotoptypen und deren Flächengröße bewertet. Die Berechnung der Biotopwerte erfolgt getrennt nach Ausgangszustand und Planung.

Die Gegenüberstellung des Ist- und Soll-Zustandes der beiden Teilbereiche (gesamter Geltungsbereich) ergibt folgende Werte:

Biotopwert des Ausgangszustandes (Ist-Zustand)	+	10.139,0	Punkte
Biotopwert gemäß Bebauungsplan (Soll-Zustand)	+	3.792,2	Punkte
Differenz (Ist-Zustand abzüglich Soll-Zustand)	=	- 6.346,8	Punkte

Das auszugleichende Defizit beträgt somit 6.346,8 Punkte.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen soll jedoch auf den vollen Ausgleich verzichtet werden:

- Der vorhandene Graben mit Schilfbestand im Norden wurde aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen, um ihn in seiner Gänze zu erhalten.
- Die hier vorhandene ungeordnete Kleingartenanlage soll, ausgelöst durch die geplante Maßnahme (Sondergebiet), städtebaulich neu geordnet und in Form einer Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes neu angelegt und planungsrechtlich gesichert werden. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan liegt bereits vor. Die parallel zu diesem Verfahren durchgeführte 159. Flächennutzungsplanes stellt hier ebenfalls eine Fläche für eine Kleingartenanlage dar.
Die Anlage dieser Kleingartenanlage bedeutet für die Fläche von ca. 30 neuen Parzellen mit jeweils etwa 300 m² Größe eine Aufwertung der vorhandenen Ackerfläche (von 0,2 auf 0,5 Punkte des Grundwertes) um + 2.700 Wertpunkte.

Die Durchführung und Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen in Höhe der restlichen 3.646,8 Punkte wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind unproblematisch, da sich die neu zu ordnenden Grundstücksflächen im Besitz der Stadt Hamm sowie im Besitz einer privaten Gesellschaft befinden. Die Pachtverträge der Grabelandnutzer sind aufgekündigt, die neu geordnete Ersatzfläche hierfür (Kleingartenanlage) ist westlich und ggf. nördlich des alten Standortes vorgesehen.

10. Erschließung

Die Erschließung der Stellplatzanlage von der Kamener Straße aus wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Schubert, Hannover, im April 2004 in drei Varianten hinsichtlich ihrer jeweiligen Leistungsfähigkeit gutachterlich geprüft. Hierbei wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung ermittelt und mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen auf der Kamener Straße überlagert. In der Untersuchung wird empfohlen, dass die zentrale Erschließung durch drei Fahrstreifen auf dem Privatgrundstück (Einfahrt – Ausfahrt Rechtsabbieger – Ausfahrt Linksabbieger) in Kombination mit einem zusätzlichen Linkseinbiegerstreifen mittig in der Kamener Straße erfolgen sollte. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Ausfahrt für Linksabbieger in die Kamener Straße im östlichen Randbereich der Sondergebiete erfolgen, um die ansonsten gegebenenfalls langen Wartezeiten zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang wurde vom Tiefbauamt der Stadt Hamm auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung ein Entwurf zum zukünftigen Ausbau dieses Straßenabschnittes der Kamener Straße erarbeitet, welcher entsprechend die geplante Einfahrts- / Ausfahrtssituation berücksichtigt. Der Vorentwurf der Ausbauplanung ist in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt. Hierbei ist beabsichtigt, die Kamener Straße als Alleestraße auszubauen und beidseitig mit einem Geh- und Radweg zu versehen, der jeweils durch einen Grün- und Parkplatzstreifen räumlich von der Fahrbahn getrennt ist. Die Fahrbahn soll im Bereich der SB-Märkte um eine Linkseinbiegerspur verbunden mit Querungshilfen für Fußgänger aufgeweitet werden.

Die Durchführung der Ausbaumaßnahmen wird vertraglich geregelt; die Kosten sind durch den Investor zu tragen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgungsleitungen / Schmutzwasserentsorgung

Die Energie-, Medien- und Trinkwasserversorgung wird durch den Investor in Abstimmung mit den Versorgungsträgern sichergestellt und kann über vorhandene Leitungen innerhalb der Kamener Straße erfolgen. Gleichmaßen ist die Schmutzwasser-Entsorgung sichergestellt.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

11.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 15. September 2003 wird aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten von einer Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes abgesehen. Alternativ hierzu soll das Niederschlagswasser in einen Vorfluter, in diesem Fall in den nördlich des Plangebietes verlaufenden und auf städtischer Fläche befindlichen Graben (Fließgewässer Nr. 6541 und Nr. 654) eingeleitet werden. Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde ist die Einleitungsmenge auf 5 l/(s*ha) der angeschlossenen Grundstücksfläche zu drosseln. Die erforderliche Regenrückhaltung soll entweder auf dem Grundstück der SB-Märkte oder in einer Mulde innerhalb der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche erfolgen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Da es sich bei dem Graben um ein Gewässer im Sinne des Landeswassergesetzes (LWG) handelt, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde (hier: Stadt Hamm) zu beantragen.

12. Kosten

Die Aufteilung der durch die Umsetzung der Planung entstehenden Kosten wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, der vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen wird.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet insgesamt:	ca. 2,51 ha	= 100,0 %
davon		
überbaubare Grundstücksfläche (SO):	ca. 0,68 ha	= 27,1 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche (SO):	ca. 0,89 ha	= 35,4 %
davon:		
anzupflanzende Fläche (Pflanzstreifen):	ca. 0,18 ha	
Private Grünfläche –Brache/Sukzessivfläche–:	ca. 0,67 ha	= 26,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,27 ha	= 10,8 %

Hamm, den 23.11.2004

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlagen

1. Sortimentsliste für SB-Märkte (Vollsortimenter) für das SO1-Gebiet, Stand Dez. 2003
2. Sortimentsliste für SB-Märkte (Discounter) für das SO2-Gebiet, Stand Dez. 2003
3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Bewertungstabellen), Stand Oktober 2004
4. Übersicht, Deutsche Grundkarte M 1:5000
5. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 04.060 – Südlich Soosmanns Kamp -