Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03.082

– Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße –

Städtebauliche Begründung und Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan
vom 25.01.2012

TEIL I – Städtebauliche Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 5
2. Anlass/ Ziele der Planung 6
3. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanung 6
3.1. Landschafts- / Regionalplan 6
3.2. Flächennutzungsplanung 7
3.3. Weitere Planungen 8
4. Erforderlichkeit der Planung 9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse 10
5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
5.2. Standortbewertung und Einzelhandel 10
5.3. Verkehrliche Situation 13
5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen 13
5.5. Emissionen 13
5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet 14
5.7. Altlasten 15
5.8. Denkmalschutz/ Bodendenkmal 15
6. Gestaltung und Konzeption des Vorhabens 16
6.1. Räumliche Konzeption des Vorhabens 18
6.2. Bauliche Konzeption des Vorhabens 19
7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 21
7.1. Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept 21
7.2. Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben 21
7.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 23
7.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 27
7.5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 27
7.6. Erschließung / ruhender Verkehr 28
7.7. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 30
7.8. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 30
7.9. Örtliche Bauvorschriften 31
8. Verkehrliche Auswirkungen 32
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 35
9.1. Versorgung des Plangebietes 35
9.2. Entwässerung des Plangebietes 35
9.3. Löschwasserversorgung 37
10. Immissionsschutz 37
10.1. Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm 37
10.2. Festlegung einer Geräuschkontingentierung 38
10.3. Lichtimmissionen 42
11. Bebauungsplanverfahren und Eingriffsregelung 42
11.1. Umweltprüfung 43
11.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen 43
11.3. Artenschutzrechtliche Prüfung 45
12. Hinweise 47
12.1. Denkmalschutz / Bodendenkmal 47
12.2. Bergbau 47
12.3. Lichtemission 48
12.4. Waldfläche 48
12.5. Sonstige Darstellungen 48
12.6. DIN-Normen 48

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....49
13.1. Flächenbilanz.....49
13.2. Bodenordnende Maßnahmen.....49
13.3. Planvollzug und Verträge.....49
13.4. Fundstellen.....50
13.5. Quellen.....50

Anlagen
1: Verfahren in Kurzform (tabellarisch)
2: Pflanzarten-Liste

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hamm-Rhynern, im Bereich der Gemarkung Hamm-Rhynern, Flur 10, zwischen Werler Straße (B63), der Bundesautobahn 2 (A2) – Anschlussstelle Hamm und der Unnaer Straße (L667). Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen

- der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 207 (Werler Straße B 63),
- einer gedachten Linie im Winkel von 91,4 Grad beginnend am Punkt 37,4 Meter in südlicher Richtung vom gemeinsamen nördlichen Grenzpunkt der Flurstücke Nr. 207 und Nr. 157 und weiter in südwestlicher Richtung verlaufend auf einer Länge von 398 Meter,
- einer gedachten Linie im Winkel von 90,1 Grad beginnend im letzt bezeichneten Punkt und weiter in nordwestlicher Richtung verlaufend auf einer Länge von 69,4 Meter,
- einer gedachten Linie im Winkel von 63,5 Grad beginnend im letzt bezeichneten Punkt und weiter in nordwestlicher Richtung verlaufend bis auf die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 114 (Unnaer Straße L667),
- der südöstlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 114 (Unnaer Straße L 667) sowie der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 126.

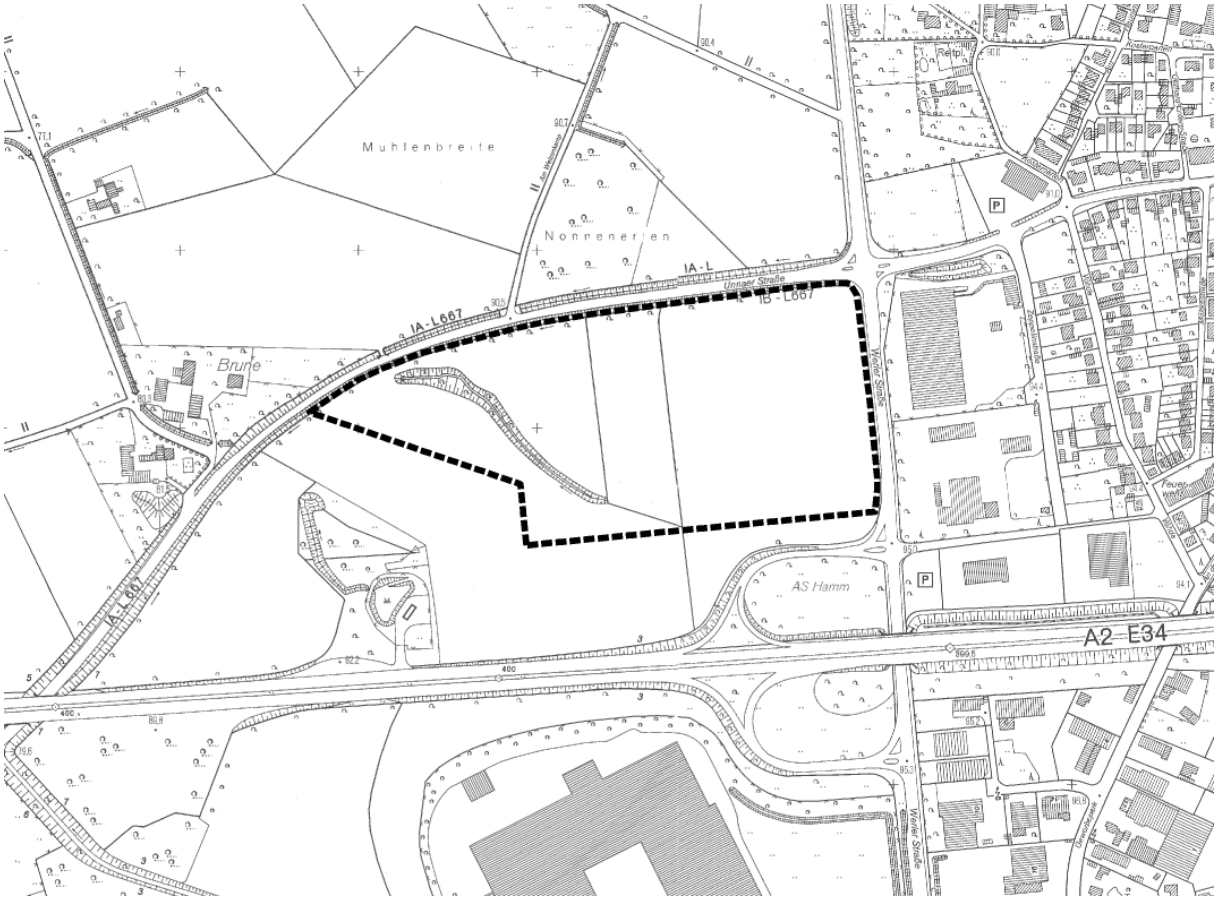

Abbildung 1 – **Übersichtskarte** *(Deutsche Grundkarte 2010, ohne Maßstab)*

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 12,43 ha. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Anlass/ Ziele der Planung

Mit der Erarbeitung übergeordneter regionaler und landesplanerischer Planungen seit 2003/2004 und der Fortschreibungen von Konzepten hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in der Region und der Stadt Hamm in den letzten 5 Jahren hat sich die städtebauliche Zielvorgabe innerhalb des Plangebietes verfestigt, hier einen regionalen Möbelstandort zu entwickeln. Städtebauliches Ziel ist es, den Einwohnern der Großstadt Hamm eine zeitgemäße und umfassende Versorgungsmöglichkeit mit dem Sortimentsschwerpunkt Einrichtungsbedarf / Möbel wohnortnah zu bieten. Hamm verfügt über kein Großmöbelhaus. Auch absatzwirtschaftlich ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss in andere Standorte außerhalb der Stadt Hamm festzustellen. Insofern stellt diese Standortentwicklung auch einen Impuls zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Hamm dar.

Der Standort selbst ist über einen mehr als zehnjährigen Planungsprozess aus übergeordneten regionalen und kommunalen Planungskonzepten abgeleitet worden.

Bisher wurde eine Möbelmarktansiedlung und Veräußerung des städtischen Grundstücks sowie die Ausweisung eines Fachmarktzentrums mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ von konkreten verkehrlichen Faktoren abhängig gemacht.

Diese Kopplung des Möbelstandortes - die Entwicklung und die Veräußerung des Grundstücks - an den Bau und Fertigstellung der A445 und L667 war aus Sicht der Verwaltung auf Grund der aktuellen Investorenanfrage eines regionalen Möbelanbieters neu zu überprüfen. Auslöser hierfür war auch die Verschiebung der Zeitpläne der einzelnen Verkehrsprojekte aus unterschiedlichen Gründen. In der Ratssitzung am 14.09.2010 wurde der aktuelle Sachstand der A445, L667 und B63n berichtet. Dort wurde deutlich, dass sich bereits bei der A445 für den Baubeginn eine Verzögerung um drei Jahre ergibt. Der Baubeginn der L 667n war ursprünglich für das Jahr 2011 geplant. Heute ist mit einem Baubeginn im Jahre 2015 zu rechnen.

Mit dem aktuellen Ansiedlungsvorhaben eines regionalen Möbelanbieters (Möbel Finke aus Paderborn) wurde durch die Verwaltung die verkehrliche Situation unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung dieses konkreten Vorhabens genau untersucht. Mit dem Untersuchungsergebnis konnte nachgewiesen werden, dass für eine Kopplung des Möbelstandortes an den Bau und Fertigstellung der A445 und L667 zwingend keine Notwendigkeit besteht, um die Zielvorgaben an der BAB-Anschlussstelle ’Nord’ einzuhalten bzw. für die BAB-Anschlussstelle ’Süd’ die Leistungsfähigkeit in der heutigen, niedrigen Qualitätsstufe zu sichern. Mit einigen baulichen und signaltechnischen Maßnahmen kann der Möbelmarkt verkehrlich verträglich sowohl in das bestehende als auch in das künftige Verkehrsnetz der Stadt Hamm integriert werden. Eine kurzfristige Entwicklung des Möbelstandortes ist unter Prüfung weiterer Kriterien zum Thema Verkehr, Umwelt, Lärm und Einzelhandel daher möglich.

3. Übergeordnete Vorgaben und Fachplanung

3.1. Landschafts- / Regionalplan

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des wirksamen Landschaftsplanes Hamm-Süd (2003/2004). Der Landschaftsplan weist in diesem Bereich das Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissions-

schutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ aus. In der Erläuterung heißt es: *„Durch geeignete Maßnahmen in diesem Bereich sollen die Schallimmissionen und die Staubimmissionen gefiltert werden. Die Fläche befindet sich in Hauptluvrichtung für den Ortskern von Rhynern. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der A445 bzw. dem entsprechenden Autobahnkreuz an dieser Stelle ist mit einem weiteren Anstieg der Emissionen zu rechnen, denen entsprechend entgegengewirkt werden soll.“*

Der Landschaftsplan setzt darüber hinaus straßen- und gewässerbegleitende Hecken, Gehölzstreifen als Geschützte Landschaftsbestandteile (gemäß § 29 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fest.

Der Landschaftsplan weist jedoch schon für einen Teilbereich des Plangebietes auf eine konkurrierende Nutzungsplanung hin. Eine Entscheidung über die Beanspruchung der Fläche bleibt somit den entsprechenden Planverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) vorbehalten. Weitere Angaben hierzu beschreibt der Umweltbericht *(Teil II der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan)*.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-Westlicher Teil) wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und setzt für das Gebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen „Möbelmarkt Hamm-Rhynern“ fest. Die vorliegende Planung ist somit aus dem Regionalplan entwickelt.

3.2. Flächennutzungsplanung

Planungsrechtlich ist bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 das zukünftige Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Untergliederung ‚Großflächiger Handel – Möbelmarkt’ dargestellt. Zudem wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Fachmarktstandort definiert. Aussagen zur Verkaufsfläche werden im Flächennutzungsplan nicht getroffen.

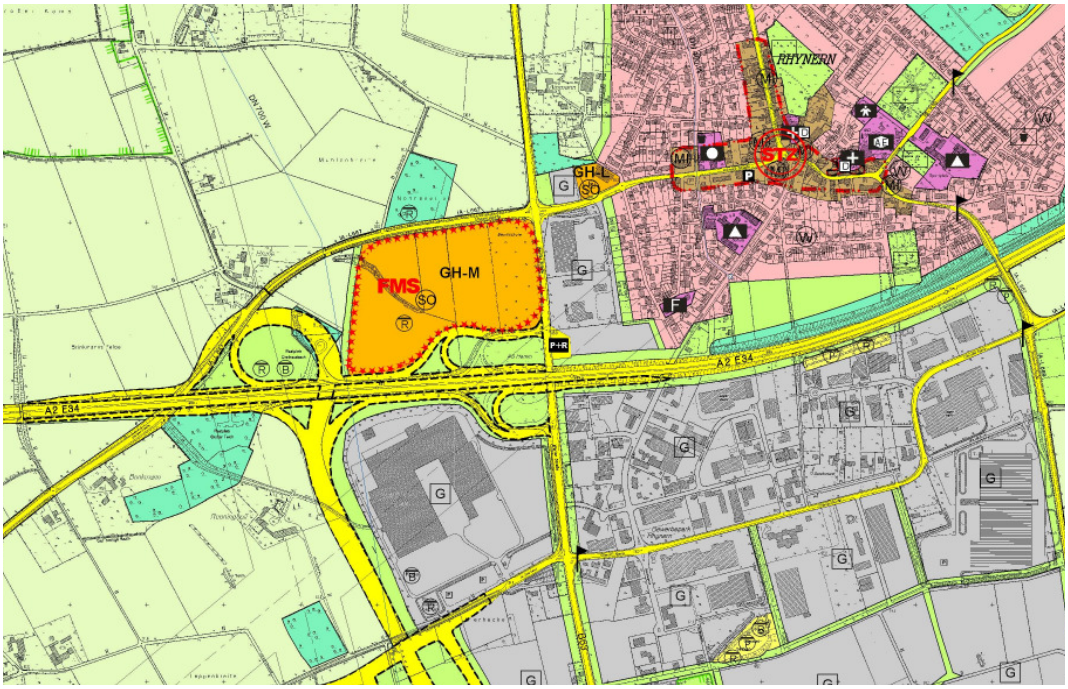

Abbildung 2 – **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm** *(Stand 2008, ohne Maßstab)*

Der Standort und die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Untergliederung ‚Großflächiger Handel – Möbelmarkt' im aktuellen Flächennutzungsplan sind aus dem Regionalplan entwickelt. Auch das Regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet stellt an dieser Stelle einen abgestimmten regionalen Möbelstandort dar.

Somit ist - angepasst an die übergeordneten Ziele der Raumordnung - insgesamt die Grundlage gegeben, verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes schaffen zu können.

3.3. Weitere Planungen

Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fortschreibung 2007) wird für das Plangebiet ein zusätzlicher Potenzialstandort mit Schwerpunkt Möbel / Einrichtung vorgeschlagen. Eine quantitative Beschränkung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel besteht nicht. Es gibt jedoch eine Begrenzung der Anteile von zentrenrelevanten Randsortimenten von max. 10 % (dabei höchstens bis zu 2.500 m²) an der gesamten Verkaufsfläche des Planvorhabens. Zudem muss die Verkaufsfläche bei den Einzelsortimenten, die dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden können, unter 800 m² liegen (planungsrechtliche Grenze zur Großflächigkeit). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich ausgeschlossen, ausnahmsweise möglich ist ein „Backshop" als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfunktion. Für alle sonstigen, sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordneten Nebensortimente oder „Aktionswaren" (darunter keine nahversorgungsrelevanten Sortimente) liegt die Verkaufsfläche bei insgesamt höchstens 200 m². Diese Aussagen resultieren aus § 24 a LEPro NRW und sind formelle Grundvoraussetzung für das REHK bei der Ansiedlung von Möbel- und Einrichtungshäusern. Das REHK macht jedoch keine weitere Aussage zu Standorten von zwei oder mehreren Vorhaben.

Die Sortimentsliste des REHK unterscheidet sich im Weiteren in der Zuordnung einiger Einzelsortimente zu der aktuellen „Hammer Liste". Nach REHK sind Bettwaren, Lampen und Leuchten sowie Gardinen/ Stoffe zentrenrelevant; nach der o.g. „Hammer Liste" werden diese Warengruppen jedoch den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Die Flächenvorgaben des REHK werden durch das Vorhaben um den Anteil dieser Verkaufsflächen überschritten. Die Sortimentsliste der Stadt Hamm nutzt jedoch im aktuellen Einzelhandelskonzept die Spielräume der Einstufung bestimmter Sortimente als nicht zentrenrelevant, die das LEPro und der Einzelhandelserlass seit 2007 bzw. 2008 bieten:

[Auszug aus dem EHK der Stadt Hamm]
„Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelserlasses von 2008 gelten jedoch die o.g. Untergruppen des Sortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)" als optional zentrenrelevant, abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten. Die Sortimente Bettwaren/Matratzen, Gardinen/Stoffe/Teppiche und Lampen/Leuchten erfüllen in Hamm nicht die Kriterien der Zentrenrelevanz und sind in den Ortsmitten in keinem nennenswerten Umfang vertreten. Bei Lampen und Leuchten befindet sich bspw. lediglich ein kleinteiliger Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, alle sonstigen Angebote werden v.a. im Randsortiment der Baumärkte sowie durch spezialisierte, allerdings außerhalb der abgegrenzten Zentren liegende Fachanbieter angeboten."

Das REHK ist jedoch vor der Novellierung des LEPro und dem Einzelhandelserlass NRW in Kraft getreten. Daher konnte mit dem momentanen Planstand und somit aus formalen Gründen der regionale Konsens nicht erlangt werden. Die Berechtigung des Möbelstandortes wird regional dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. *(Quelle: Protokoll zur REHK-Sitzung, September 2011)*

Für den Fall, dass ein Regionaler Konsens nicht hergestellt werden kann, sieht das REHK die Einleitung eines formalen Abstimmungsverfahrens vor *(vgl. REHK Fortschreibung 2007, S. 82).* Dementsprechend erfolgt eine Beteiligung der Gemeinden und Kreise gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Gemeinden, Kreisen, IHKs und Einzelhandelsverband vorgetragenen Bedenken und Hinweise sind im Rahmen einer Reduzierung und Veränderung der Verkaufsflächen im Vergleich zur ersten Entwurfsfassung der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ von BBE Handelsberatung (Stand: März 2011) für nicht-zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente aufgenommen worden und haben zu einer Minderung der regionalen Umsatzverteilungen geführt. *(vgl. „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ von BBE Handelsberatung, Juni 2011, S. 12ff)*

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (EHK) (Fortschreibung 2010) ist das Plangebiet als abgestimmter regionaler Möbelstandort beschrieben und aufgenommen. Bei der Darstellung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur konnte ein „rechnerisches Versorgungsdefizit“ im Bereich Möbel festgestellt werden, das sich in einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von gerade einmal rd. 48 % ausdrückt. Mit dem aktuell vorliegenden Ansiedlungsvorhaben kann der bisherige Kaufkraftabfluss im Möbelsegment für die Stadt Hamm umgekehrt werden. Durch die Bindung der Kaufkraft an einem lokalen Standort im Stadtgebiet entsteht zukünftig eine neue Wettbewerbssituation im Bereich des Möbelsegments in der Region. Unter Berücksichtigung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielvorgabe entspricht das Planvorhaben aufgrund der Lage am „Potenziellen Ergänzungsstandort Regionaler Möbelstandort“ folglich uneingeschränkt den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm. *(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ von BBE Handelsberatung, Juni 2011)*

4. Erforderlichkeit der Planung

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht seit Herbst 2010 der Ansiedlungswunsch von Möbel Finke an dem Planstandort in Hamm-Rhynern ein Möbelkompetenzzentrum zu entwickeln. Mit der Prüfung der verkehrlichen Voraussetzungen sowie einer ersten Voreinschätzung zum Einzelhandelsvorhaben soll nun in einem ersten Schritt die planungsrechtliche Grundlage für das Möbelkompetenzzentrum geschaffen werden. Daher wurde am 14.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.082 – Einrichtungshaus / Op de Worth – *(neu: – Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße –)* durch den Rat der Stadt Hamm beschlossen. Die für den Bebauungsplan notwendigen Gutachten und Untersuchungen, wie die artenschutzrechtliche Vorprüfung und Umweltbericht sowie Lärm- und Verkehrsgutachten, wurden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Bislang wurde das Verfahren als Angebotsbebauungsplan betrieben. In dieser Form erfolgte auch der Beschluss zur Offenlage am 18.10.2011. Nach Abwägung diverser rechtlicher Fragestellungen soll nunmehr das weitere Bebauungsplanverfahren auf Wunsch und Antrag des Vorhabenträgers Möbel Finke vom 09.11.2011 als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03.082 – Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße – fortgeführt werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Hamm.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Außenbereich westlich der Werler Straße (B63) und einem daran angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet an der Zeppelinstraße. Bisher wurden für das Plangebiet auf Ebene der Flächennutzungsplanung und der übergeordneten Regionalplanung Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und dargestellt. Somit ist für das Plangebiet - angepasst an die übergeordneten Ziele der Raumordnung - insgesamt die Grundlage gegeben, verbindliches Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schaffen zu können.

5.2. Standortbewertung und Einzelhandel

Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im südlichen Stadtbezirk Hamm-Rhynern, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 2. Das direkte Standortumfeld wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Östlich des Plangebietes beginnt in ca. 200 m Entfernung der Siedlungskörper von Rhynern, welcher allerdings durch die in Nordsüdlicher Richtung verlaufende Bundesstraße B 63 merklich getrennt wird.

Des Weiteren liegen westlich des Plangebietes einzelne Wohnhäuser im Bereich der Unnaer Straße/Ecke 'In der Lengde' und weiter nördlich in einer Entfernung von ca. 400 m ein Wohnhaus im Bereich 'Am Weizenkamp'.

Die unmittelbare Verkehrserschließung erfolgt über die Unnaer Straße (L 667) und maßgeblich über die Bundesstraße B 63, die die südlich angrenzende Stadt Werl mit dem nördlich gelegenen Hauptzentrum der Stadt Hamm verbindet und im weiteren Verlauf bis nach Drensteinfurt führt. Gleichzeitig stellt sie auch die Anbindung an die direkt südlich des Projektareals verlaufende Autobahn A 2 dar, über die sowohl das westlich gelegene Ruhrgebiet (u.a. Dortmund) als auch die Region Ostwestfalen-Lippe (u.a. Bielefeld) zu erreichen ist. In Werl geht die Bundesstraße B 63 in die Autobahn A 445 über und stellt hier eine direkte Verbindung zur rd. 10 km entfernt verlaufenden Autobahn A 44 dar. Aktuell wird der Lückenschluss zwischen der BAB 2 bei Hamm-Rhynern und dem heutigen Ausbauende der Bundesstraße B 63 nördlich von Werl geplant, so dass die bereits hohe Verkehrsgunst des Standortes zukünftig noch einmal ansteigen wird.

Die einzige landschaftsprägenden Struktur innerhalb des Plangebietes ist eine Grabenstruktur, welche von alten Eschen, Erlen, Eichen etc. gesäumt wird. Diese Struktur beginnt nahezu zentral innerhalb des Planungsgebietes und verläuft dann in nordwestlicher Richtung. Ein weiterer Anteil des Plangebietes wird von intensiv genutzt und ausgeräumten Ackerfluren

eingenommen. Entlang der Unnaer Straße ist eine geschlossene, zur Werler Straße hin eine lückige Baumreihe ausgebildet.

Einzelhandel

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-Westlicher Teil stellt den Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Möbelmarkt Hamm-Rhynern“ dar, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist das Plangebiet folglich mit der Funktionszuweisung Sondergebiet „Großflächiger Handel – Möbelmarkt“ versehen. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet als abgestimmter regionaler Möbelstandort vorgesehen. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (EHK) ist das Plangebiet als abgestimmter regionaler Möbelstandort beschrieben und aufgenommen.

Im Bezug auf die Einzelhandelssituation in der Region und in der Stadt Hamm selbst ist festzuhalten, dass es im großflächigen Möbelangebot in der Region ausgeprägte Angebotskonzentrationen gibt, die im Zuge verschiedener Planvorhaben weiterentwickelt werden. Eine regionale Bedeutung kommt dabei den Möbelstandorten Unna, Werl, Kamen, Münster, Witten und Bochum sowie Oelde, Bielefeld und Paderborn zu. Das nahegelegene Oberzentrum Dortmund verfügt neben Ikea mit den Möbelanbietern Roller, Poco-Domäne und Möbel Boss an den Standorten Indu-Park, Aplerbeck und Bornstraße vor allem über preisorientierte Möbeldiscountmärkte.

Neben den projektierten Erweiterungen der Anbieter Turflon in Werl und Zurbrüggen in Unna bestehen Erweiterungsabsichten der Firma Ostermann in Witten sowie Ansiedlungsplanungen von großen Möbelhäusern in Dortmund, Hagen und Wuppertal.

Das Möbelangebot in Hamm wird dagegen im Wesentlichen durch kleinere Möbelhäuser bzw. Möbeldiscountmärkte mit eingeschränkter Sortimentsbreite vorgehalten, so dass aktuell kein größeres Einrichtungshaus (über 10.000 m² VKF) in Hamm ansässig ist. Damit werden möbelbezogene Versorgungsfunktionen für die rd. 181.700 Einwohner von Hamm in hohem Maße von den umliegenden Angebotsstandorten mit großflächigen Einrichtungshäusern übernommen. Dieses sowohl quantitativ als auch qualitativ bestehende Versorgungsdefizit im Bereich „Möbel“ findet in einer möbelbezogenen Kaufkraftbindung von rd. 48 % seinen Ausdruck.

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ von BBE Handelsberatung, Juni 2011)

In den angrenzenden untersuchten zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) wird das Möbelsortiment nur in sehr geringem Maße angeboten. Dagegen ist im Angebotssegment Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel in fast allen untersuchten Versorgungszentren der näheren Umgebung ein Einzelhandelsangebot gegeben. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte oder Teilflächen von Warenhäusern und Fachmärkten.

Die Sortimente Haus-/Heimtextilien und Bilder / Rahmen werden ebenfalls im Großteil der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen angeboten, wenngleich die Verkaufsflächen-

ausstattung relativ gering ist. Dagegen zählen Bettwaren nur in wenigen zentralen Versorgungsbereichen zum Einzelhandelsangebot. Noch geringer ist die Einzelhandelsausstattung in den Bereichen Lampen / Leuchten und Teppichen, die – mit Ausnahme der Innenstädte von Dortmund, Arnsberg, Werl und Lünen (bei Teppichen) – in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen als zentrenprägend zu bewerten sind.

In der Hammer Innenstadt sind eine Vielzahl von Einzelhandelsfachgeschäften und Filialbetrieben aller Bedarfsstufen ansässig. Daneben sind mit Kaufhof, TerVeen sowie Woolworth, seit der Eröffnung im Dezember 2010, gleich drei großflächige Warenhäuser in der Innenstadt von Hamm vorhanden.

Größte Anbieter im projektrelevanten Bereich sind neben dem auf hochwertige Möbel bzw. Einrichtungsgegenstände spezialisierten Einrichtungshaus Herlitz in der Bahnhofstraße (Möbel / Einrichtungszubehör) außerdem die Betriebe Betten Reinhard (Haus- und Heimtextilien / Bettwaren), Annemarie Kohl (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) und WMF (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) in der Weststraße, die Teppich Galerie (Teppiche) in der Oststraße, das Fachgeschäft „Brokbals“ am Marktplatz (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel/Haus- und Heimtextilien), „Das Wohnhaus“ (Möbel / Einrichtungszubehör) in der Martin-Luther-Straße, „Leonardo – Casa Chaos“ am Willy-Brandt-Platz (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) sowie Stoffe Wernig am Stadtbad (Heimtextilien) und Mert Gardinen in der Bahnhofstraße (Heimtextilien). Darüber hinaus werden projektrelevante Sortimente auch in den entsprechenden Fachabteilungen von Kaufhof (Bahnhofstraße), TerVeen (Bahnhofstraße) und Woolworth (Weststraße) vorgehalten.

Zudem sind mit dem Elektronikkaufhaus Saturn im Allee-Center sowie dem Elektronikfachgeschäft „EP Raschka“ in der Oststraße gleich mehrere Elektrowarenanbieter in der Innenstadt vorhanden.

Somit kann festgehalten werden, dass in der Hammer Innenstadt grundsätzlich ein umfassendes Angebot in den projektrelevanten Sortimenten vorgehalten wird, lediglich in der Warengruppe der Lampen und Leuchten ist nur ein stark begrenztes Angebot vorhanden.

In der Summe beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche in der Hammer Innenstadt auf rd. 6.200 m². Bezogen auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 62.000 m² entspricht dies einem Anteil von lediglich rd. 10 %. Der Angebotsschwerpunkt in der Hammer Innenstadt ist eindeutig im Bekleidungssegment zu sehen: Alleine 22.500 m² der 62.000 m² Verkaufsfläche entfallen entsprechend auf die Warengruppe Bekleidung und Wäsche, hinzukommen noch einmal rd. 5.800 m² Verkaufsfläche im Segment Schuhe. Auch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 5.200 m²), Unterhaltungselektronik (rd. 4.000 m²) sowie Bücher/Schreibwaren (rd. 3.500 m²) weisen hohe Verkaufsflächenanteile auf. Die restlichen rd. 21.000 m² verteilen sich auf die verbleibenden Warengruppen, deren Verkaufsflächen zwischen unter 100 m² (u.a. Tierfutter/Heimtierbedarf) und maximal rd. 2.600 m² (Drogeriewaren) liegen.

Das Stadtbezirkszentrum Hamm-Rhynern ist der dem Projektstandort nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsgebiet. Er befindet sich rd. 700 Meter östlich des geplanten Möbelkompetenzzentrums.

Insgesamt befinden sich dort 23 Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 m² aufweisen. Wesentliche Anbieter sind ein Lebensmittel-Discounter Aldi, ein Ge-

tränkemarkt (TOP) und der Drogeriemarkt Schlecker. Ergänzt wird dieses vornehmlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtete Angebot durch einige kleine Fachgeschäfte.

Das projektrelevante Angebot beschränkt sich auf die beiden Anbieter „Tillmann – Raum und Textil“ (Haus- und Heimtextilien), „Raumausstattung Ringkamp (Haus- und Heimtextilien) sowie „Schenken und Schreiben“ (GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel). Der Anteil der projektrelevanten Sortimente am Gesamtverkaufsflächenbestand fällt mit rd. 4 % entsprechend gering aus.

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ von BBE Handelsberatung, Juni 2011)

5.3. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ca. 6 km südöstlich der Innenstadt von Hamm. Es befindet sich unmittelbar an der Bundesautobahn 2, der Werler Straße (B63) sowie der Unnaer Straße (L667) und ist somit optimal erschlossen.

Konflikte ergeben sich aus der hohen Belastung der Werler Straße im Knotenpunkt Unnaer Straße und an den Autobahnausfahrten. Der Verkehr von der A 2 in die Stadt Hamm sowie die überregionale Verbindungsfunktion der B 63 zwischen der A2 und der A44 führen heute teilweise zu verkehrlichen Engpässen im Planbereich.

5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, die für die Erschließung des Möbelkompetenzzentrums nutzbar sind. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Wassertransportleitung DN 700 mit einer Schutzstreifenbreite von 10,0 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, die Zugänglichkeit und Betriebssicherheit der Versorgungsleitung behindern oder beeinträchtigen würden. Insbesondere ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen dauerhaft zu gewährleisten.

5.5. Emissionen

Das Plangebiet wird stark durch die unmittelbar angrenzende Werler Straße (B63) und die Bundesautobahn 2 vorgeprägt. Mit dem geplanten Vorhaben des Möbelkompetenzzentrums sind erstmals Nutzungsänderungen im Plangebiet (Landwirtschaft in Gewerbe/ Einzelhandel) sowie verkehrliche Veränderungen bzw. Erweiterungen verbunden.

Es war daher in diesem Planverfahren zu prüfen, ob auf die bestehenden und geplanten Nutzungen im oder außerhalb des Bebauungsplanes unzulässige oder schädliche Verkehrs- und/oder Gewerbeimmissionen einwirken und welche Festsetzungen dann zum Schutz getroffen werden müssen.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Werler Straße. Daran angrenzend liegt der Mitfahrerparkplatz sowie nördlich davon die Firma Zeppelin / Catapillar, mit einer gewerblichen Nutzung, die grundlegend als KFZ – Reparaturbetrieb eingestuft werden kann. Die Firma wird über die Unnaer Straße und weiterführend über die Zeppelinstraße erschlossen. Weiter östlich befindet sich die Wohnbebauung entlang der Straße Vöhde, die in der weiteren Planung hinsichtlich der Immissionsuntersuchung zu beachten ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.082 wurde eine schalltechnische Untersuchung *(Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik - ITAB, Dortmund von Juli 2011)* durchgeführt, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu prüfen und Strategien zur Vermeidung und/oder Behebung von Konflikten aufzuzeigen. *(siehe hierzu Pkt. 9 ‚Immissionsschutz')*

5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Unter einer ca. 1 bis 2 m mächtigen Lößbedeckung finden sich im Nordwesten Oberkreidemergel, nach Südosten zu Geschiebemergel der Grundmoräne.

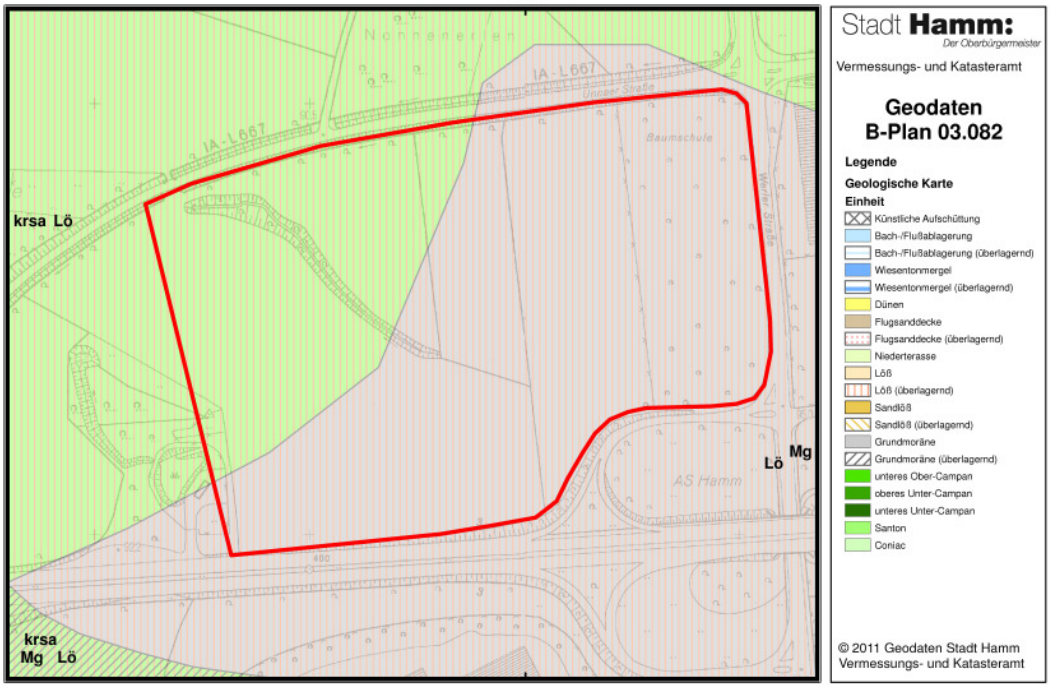

Abbildung 3 – **Geologie im Plangebiet** *(Stand 2011, ohne Maßstab)*

Die Böden im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes und ein schmaler Streifen im Nordosten sind als Schutzwürdige Böden, Merkmal Fruchtbarkeit, sehr schutzwürdig eingestuft.

Der Boden hat eine Wasserdurchlässigkeit von etwa 10^{-6} bis 10^{-7} m/s (durchlässig bis gering durchlässig). Grundmoräne und Oberkreidemergel sind als nahezu undurchlässig zu beurteilen.

Der mittlere Flurabstand liegt im Wesentlichen in der Zonierung 1,5 – 3,0 m, im zentralen Bereich auch bei 0 – 1,5 m und in einem Streifen im Norden und Westen bei 3,0 – 5,0 m unter Gelände.

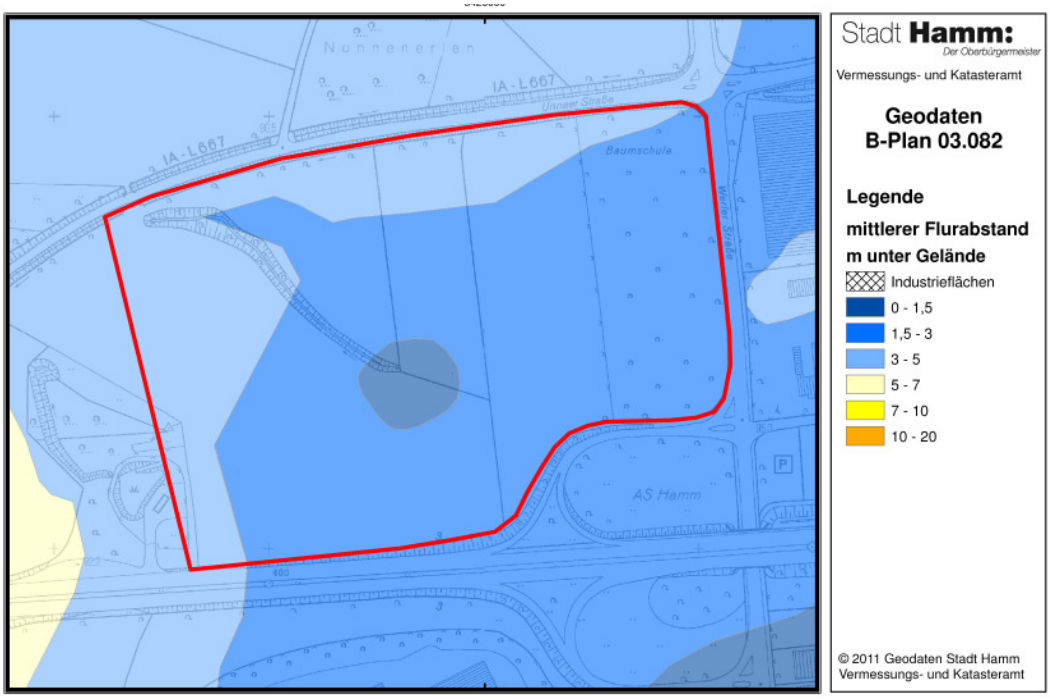

Abbildung 4 – mittlerer Flurabstände unter Gelände Stadt Hamm *(Stand 2011, ohne Maßstab)*

Der mittlere Grundwasserspiegel fällt nach Nordwesten von ca. 92 m im Südosten auf ca. 85 m über NHN im Nordwesten.

5.7. Altlasten

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde seit 1829 landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland sowie Grabenfläche genutzt. Nach Auswertung potentiell altlastrelevanter Datei- und Karteninformationen durch das Katasteramt der Stadt Hamm liegen derzeit keine Informationen zu Altlasten vor.

Hinsichtlich der Thematik Kampfmittel hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe (KBD-WL) Stellung genommen. Danach liegen nach 3 Luftbildauswertungen (Fundstellen-Nrn.: 5/36909, 5/37363, 5/37445) keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder –beseitigung sind nicht erforderlich, es erfolgt jedoch ein genereller Hinweis hinsichtlich Baugrundeingriffen *(siehe hierzu Pkt. 11 ‚Hinweise').*

5.8. Denkmalschutz/ Bodendenkmal

Eingetragene Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung des Amtes LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) erfolgten jedoch Hinweise auf wichtige archäologische Funde in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet. Wenig nordöstlich wurden Überreste eines kaiserzeitlichen Brandgrubenfeldes entdeckt (Verbleib: Fundarchiv Gustav-Lübcke Museum Hamm); die zugehörige Siedlung bzw. auch das Brandgräberfeld selbst (die oft eine nicht unerhebliche räumliche Ausdehnung aufzuweisen haben) können sich im Planbereich wiederfinden. Nach Nordosten und Südwesten sind eine mittelalterliche bzw. eisenzeitliche Siedlungsstelle angetroffen worden, für die ähnliche Wahrscheinlichkeiten zu formulieren sind. Es konnte daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Demzufolge wurde in einem

ersten Schritt die Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation im Plangebiet durch eine archäologische Prospektion erforderlich. Diese erfolgte durch den Investor und durch eine Archäologische Fachfirma im Oktober 2011. Ergebnis der Untersuchungen war, dass das Gelände insgesamt zu einem unbekannten Zeitpunkt durch großflächige Abtragung so verändert wurde, dass archäologische Befunde nur mehr in Resten erhalten sind. Es wurde durch die Suchschnitte daher der Rest eines sicheren archäologischen Grubenbefundes mit Keramikresten der Bronze/Eisenzeit angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche einst deutlich mehr vorhanden war. Die Archäologie wurde jedoch durch die bisherigen Bodenveränderungen (landwirtschaftliche Nutzung etc.) weitgehend zerstört. Grubenbefunde sind daher nur noch in Resten vorhanden.

(Quelle: „Abschlussbericht der qualifizierten Prospektion“ von Archbau, Oktober 2011)

6. Gestaltung und Konzeption des Vorhabens

Das Entwurfskonzept zur Formulierung eines zukunftsfähigen und ausdrucksstarken Zentrums zeichnet einen städtebaulichen Baustein, der sich außenräumlich in den Kontext der Nachbarschaft einfügt, sich aber auch gleichermaßen durch Stärkung der Raumkanten als Erneuerung darstellt. Die funktionalen Anforderungen werden differenziert ausgestaltet, um ein spannungsreiches Angebot von unterschiedlichen Außen- und Bezugsräumen zu schaffen.

Das Finke Möbelkompetenzzentrum als Vorhaben gliedert sich in drei Bausteine:

Finke – Das Erlebnis Einrichten

Preisrebell – Der Wohndiscounter

Carré – das junge, trendige Einrichtungshaus

Die drei „Häuser“ werden in einer klaren, harmonischen Großform gebunden, sind jedoch jeweils für sich eigenständige Unternehmen bzw. ablesbare und eigenständige Adressen. Die ruhige und klare Großform mit spezifischer Architektursprache schafft Orientierung und Wiedererkennbarkeit im heterogenen Umfeld. Mit ihren geschmeidigen Formen und den begrünten Dachlandschaften betten sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung ein. Der Gebäudekomplex wirkt nicht massig, sondern strahlt eine angenehm zurückhaltende Leichtigkeit aus. Dadurch wertet er seine Umgebung auf, statt sie zu dominieren.

Zugang – Sichtbarkeit – Einblicke

Das Möbelkompetenzzentrum öffnet und präsentiert sich allseitig, sowohl zur Autobahn als auch zu den angrenzenden Landstraßen. Es entsteht ein Körper mit weichen Kanten und Linien, sowohl im Innen- als auch im Außenraum.

Kompetenzzentrum mit Anziehungskraft

Der geschwungene, gemeinsame Eingangsbereich der drei Möbelhäuser generiert eine Sogwirkung, welche die Kunden in das Zentrum hineinleitet. Das Zentrum öffnet sich trichterartig nach außen und zieht die Blicke der Umgebung auf sich.

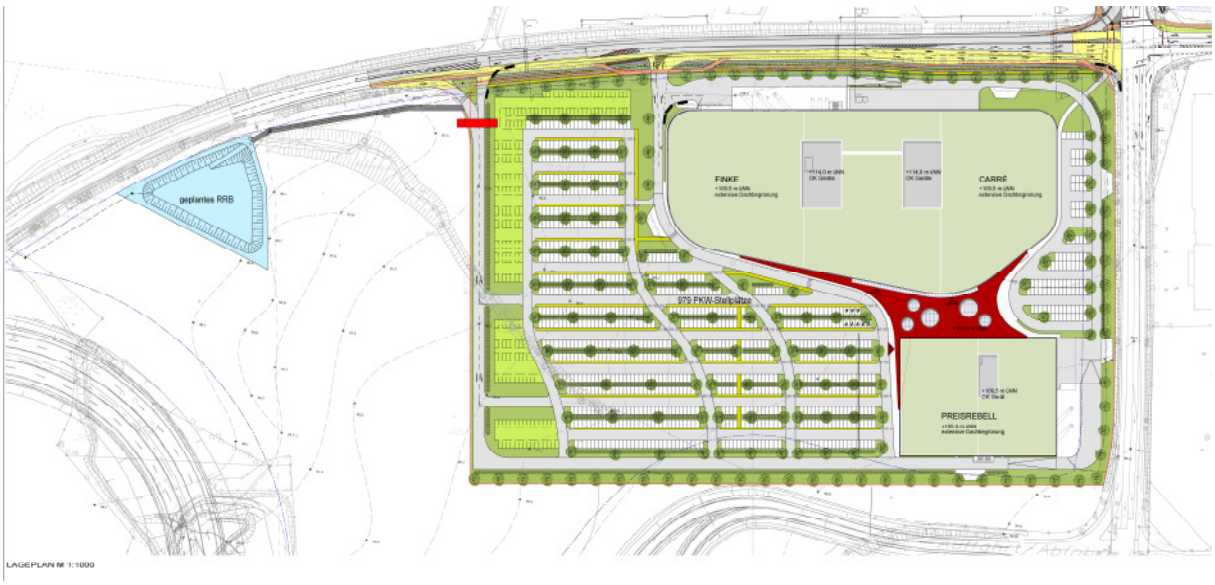

Abbildung 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan/ Lageplan zum Möbelkompetenzzentrum
(Entwurf: BLOCHER BLOCHER PARTNERS, Stand November 2011, ohne Maßstab)

Klare Zonierung

Die einzelnen Funktionsbereiche werden klar voneinander getrennt und in logischer Folge aneinander gereiht.

Erscheinungsbild

Die konstruktive Außenhülle des Gebäudes der Häuser Finke und Carré ist ringsum mit einer Vorsatzschale aus Aluminiumbändern versehen, die eine plastische Tiefe und die Assoziation an ein „Korbgeflecht“ erzeugen. Die unterschiedlichen Gebäudeteile werden mit unterschiedlichen Fassadenstrukturen differenziert dargestellt. Die konstruktive Außenhülle des Gebäudes des Hauses Preisrebell wird durch farbige, linienförmige Bänder gegliedert und lehnt sich an die Optik des größeren Gebäudes der Häuser Finke und Carré an.

Die Gebäude haben keine „Rückseiten“, die Fassadengestaltung wird an allen Seiten konsequent durchgeführt. Großzügige Fassadenausschnitte markieren gezielt die Eingangsbereiche und Sonderflächen, wie z.B. das Restaurant. Im Innern setzt sich die Bewegung der Außenform fort.

Materialität und Konstruktion

Der formalen Reduktion folgt konsequent die Reduktion der Materialität. Die vorgehängte Struktur besteht aus Metallbändern, die als Elemente am Grundkörper befestigt werden. Die großflächigen Schaufenster werden als Pfosten/Riegel Fassade mit Isolierverglasung ausgeführt.

Illumination

Die Fassadenstrukturen werden sanft hinterleuchtet. Das Licht verstärkt die Plastizität der Fassade und setzt zusätzliche Akzente nach außen. Dabei sind Blendwirkungen auszuschließen.

6.1. Räumliche Konzeption des Vorhabens

Finke Finke – Das Erlebnis Einrichten
Verkaufsfläche ca. 40.000 m²

Carré – das junge, trendige Einrichtungshaus
Verkaufsfläche 9.800 m²

Preisrebell – Der Wohndiscounter
Verkaufsfläche 6.200 m²

Verkaufsfläche gesamt
ca. 56.000 m²

Gastronomie
Die Gastronomie ist als Bedienrestaurant mit ca. 400 Sitzplätzen geplant, direkt anschließend das Kinderland sowie die zentralen Sanitäranlagen Kunden.

Verwaltung und Personalbereich Finke
Die Personalräume sind an der Nordseite im 1. Obergeschoss angeordnet, die Erschließung erfolgt barrierefrei über ein Treppenhaus mit Aufzug im Erdgeschoss.

Verwaltung und Personalbereich Carré
Die Personalräume werden über ein gemeinsames Treppenhaus mit dem Personalbereich Finke erschlossen.

Verwaltung und Personalbereich Preisrebell
Analog zu Finke und Carré jedoch im Erdgeschoss.

Warenabholung für Kunden
Die Warenabholung von Kunden erfolgt über separate, eigenständige Bereiche, die jeweils mit überdachten Stellplätzen und einem Kundenbüro ausgestattet sind. Die Bereichen sind für Preisrebell an der Ostseite im Erdgeschoss und für Finke und Carré an der Nordseite geplant.

Lager
Die Lageflächen inkl. Anlieferung sind den Verkaufsflächen entsprechend den Sortimenten zugeordnet. Finke und Carré werden jeweils über eigenständige Tore im Erdgeschoss an der Nordseite beliefert, die Warenverteilung intern wird über Transportwege organisiert, die Finke bzw. Carré zugeordnet sind. Die vertikale Warenverteilung erfolg über Lastenaufzüge.

Check in & out
Den Verkaufsflächen Finke und Carré vorgelagert ist jeweils der Check in & out Bereich. Der Bereich dient den Kunden zur Orientierung und erhält durch ein gastronomisches Angebot z.B. Espressobar eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Kunde betritt vom Parkplatz kommend durch die Windfänge den Check in & out Bereich. Vor hier aus entscheidet er, geschützt von Wind und Wetter und durch Angebote animiert, in welches Geschäft er (zuerst) geht. Um Finke und Carré getrennt zu betreiben, z.B. bei unterschiedlichen Öffnungszeiten, kann der Check in & out Bereich durch ein Tor oder dergleichen getrennt werden.

6.2. Bauliche Konzeption des Vorhabens

Fassaden

Im Sockelbereich, für die Anlieferung Erdgeschoss bei Finke Carré und Preisrebell werden Betonfertigteile als gedämmte Sandwichelemente verwendet. In den Obergeschossen werden teilweise Betonfertigteile als Sandwichelement (Treppenräume) und gedämmte Elementsandwichpaneele in Leichtbauweise eingebaut.

Gestaltung Fassade Gebäude Finke und Carré
Die konstruktive Außenhülle des Gebäudes ist ringsum mit einer Vorsatzschale aus Aluminiumbändern versehen, die eine plastische Tiefe und die Assoziation an ein „Korbgeflecht" erzeugen. Die vorgehängte Struktur besteht aus Metallbändern, die als Elemente am Grundkörper befestigt werden. Die Fassade ist eine vorgehängte, hinterlüftete Aluminiumkassetten-Fassadenverkleidung. Die großformatigen, konvex, konkav oder konvex und konkav gebogenen Aluminium-Kassetten-Systeme werden über Halteschienen (verdeckte Befestigung) an der systemeigenen Unterkonstruktion aufgehängt und fixiert. Hierdurch bilden sich, systemgebunden, offene vertikale und horizontale Fugen.

Maße der Paneele ca.

H = ca. 900mm x L = 6.000mm

H = ca. 450mm x L = 3.000mm (optional)

H = ca. 225mm x L = 3.000mm (optional)

Die Oberfläche der Elemente wird schmutzabweisend beschichtet. Die Grundtöne der Fassade sind weiß und silbergrau. Die Farbgestaltung einzelner Elemente wird mit den CI (corporate identity) Farben des Hauses Finke und Carré erfolgen. Die Fassadenstrukturen werden hinterleuchtet. Das Licht verstärkt die Plastizität der Fassade und setzt zusätzliche Akzente nach außen.

Gestaltung Fassade Preisrebell
Die thermische Außenhülle des Gebäudes ist als wärmegedämmtes Sandwichelement konzipiert. Die Elemente werden horizontal gelagert an der Stahlbeton-Fertigteil Skelett Konstruktion befestigt. Die Fassade wird durch farbige, linienförmige Bänder gegliedert, die als hinterleuchtete Paneele in den CI Farben des Hauses Preisrebell illuminiert werden. Die Grundtöne sind in weiß und silbergrau gehalten. Die Farbgestaltung einzelner Elemente wird mit den CI Farben des Hauses Preisrebell erfolgen.

Fassade Verwaltung und Personalbereich
Es werden Fensterbänder als Elementfassade aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen (Elementfassade) verwendet.

Schaufensteranlagen, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Bestehend aus einer Leichtmetallkonstruktion bzw. Stahlkonstruktion, Profile, pulverbeschichtet im DB Farbton (Grautöne), Isolierverglasung.

Glasfassade Haupteingänge
Verwendet wird eine Leichtmetallkonstruktion bzw. Stahlkonstruktion, Profile, pulverbeschichtet im DB Farbton (Grautöne). Um die Hauptzugänge (Windfanganlagen) der einzel-

nen Häuser ist ein Portal aus selbstleuchtenden farbigen (CI Farben) LED in die Glasfassade integriert.

Fassade Dachtechnik
Verwendet wird eine Metallverkleidung aus Aluminium-Paneelen, mit gekantetem Stehfalz zur Außenseite, pulverbeschichtete DB Farbton (alternativ feuerverzinkte, pulverbeschichtet Blech-Paneele). Die tragende Konstruktion besteht aus einer feuerverzinkten, grundierten, lackierten Stahlkonstruktion aus offenen Profilen. Offene Blechlamellen werden im Bereich der Fort- und Zuluft eingebaut.

Anlieferungsbereich
Die Fassade der Anlieferung und Warenabholung besteht aus Betonfertigteilen als gedämmte Sandwichelemente, Fensterbändern als Elementfassade aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen (Elementfassade), alles im pulverbeschichteten DB Farbton.

Außenstützen Bereich Verbindungsdach Haus Finke und Carré mit Haus Preisrebell
Die Außenstützen sind aus Stahlprofilen gemäß Grundrisszeichnung und Ansichten unregelmäßig angeordnet und baumförmig gestaltet und verzinkt. Die Dimensionen erfolgen nach Statik. Brandschutzbeschichtung soweit erforderlich erfolgt als Farbbeschichtung RAL 3020 (Rot), der Anprallschutz als Stahlprofil, ringförmig verzinkt und nach Statik.

Dächer

Das Flachdach der Gebäude wird extensiv begrünt.

Verbindungsdach Finke / Carré und Preisrebell
Das Dach als Stahlkonstruktion mit unregelmäßiger Stützenstellung wird von unten und seitlich mit Paneelen bekleidet. Die Konstruktion ist verzinkt, grundiert und beschichtet in der Farbe RAL 3020 (Finke rot). Die Beleuchtung ist in die Konstruktion integriert.

Im Anschluss an das Gebäude Finke / Carre erhält das Dach ein linienförmiges, im Grundriss der Fassade angepasstes, ca. 3,50 m breites und ca. 80 m langes Oberlicht.

Zusätzlich sind in der Dachkonstruktion runde Oberlichter mit pultförmiger Glaseindeckung vorgesehen.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden jeweils in den CI (corporate identity) Farben und Schriftzügen (Logos) der einzelnen Firmen in den Fassaden großflächig integriert. Die Werbeanlagen sind selbstleuchtend und nicht blendend illuminiert. Im Bereich der Zufahrt zum Gelände des Finke Möbelkompetenzzentrums steht ein großformatiges Portal als Werbe-, Orientierungs- und Begrüßungselement.

Das Portal wird mit den Firmenlogos der Firmen bestückt und weist darüber hinaus auf Sonderaktionen hin. Die Konstruktion des Portals ist eine Stahlkonstruktion freistehend mit hinterleuchten oder angestrahlten Paneelen bekleidet. Die Größe (Außenmaße) gliederte sich wie folgt: Höhe ab Gelände x Länge x Bautiefe, ca. 16,00m x 25,00m x 5,00m

Begrünung

Die Grünflächen werden mit dem auf dem Grundstück vorhandenen Oberboden in einer Stärke von ca. 20-40 cm profilgerecht angedeckt. Vor der Bepflanzung wird die Vegetationsfläche aufgelockert und zur Bepflanzung vorbereitet. Die Pflanz- und Begrünungsarbeiten erfolgen gemäß der Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie entsprechend den

textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es werden gemäß der Plandarstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt. Die Hochstämme erhalten eine entsprechende Baumverankerung mittels Dreibock. Dreiseitig des Grundstückes erfolgt eine mehrreihige Hecken- Strauchanpflanzung aus heimischem Gehölz. Entlang der Werler Straße und der Unnaer Straße dient diese Heckenpflanzung gleichzeitig einem Blendschutz gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum. Die Grünflächen zwischen den Stellplätzen sowie die großangelegten Grünflächen in den Randbereichen erhalten eine standortgerechte Rasenansaat.

7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12,42 ha. Im östlichen Bereich unmittelbar im Kreuzungsbereich Werler Straße / Unnaer Straße wird das eigentliche Vorhaben des Möbelkompetenzzentrums mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude, Außenanlagen / Stellplätze / Anlieferung) auf einer Fläche von ca. 100.968 m² geplant. Hinzu kommen Flächen für öffentliche Verkehrsflächen entlang der Unnaer Straße und der Werler Straße von ca. 2.050 m². Der westliche Planbereich wird zum einen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 16.758 m² mit vorhandener Grabenstruktur und zum anderen die für das Vorhaben notwendigen Regenrückhalteflächen auf einer Fläche von ca. 4.518 m² umfassen.

Zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird es einen Vorhaben- und Erschließungsplan geben, der das eigentliche Vorhaben des Möbelkompetenzzentrums auf seiner Fläche von ca. 100.968 m² sowie weitere Nutzungsbereiche für die Erschließung und Versorgung (Regenrückhaltung) des Vorhabens beschreibt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und beschreibt im Wesentlichen das Vorhaben mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude, Außenanlagen / Stellplätze / Anlieferung). Für die Absicherung der Durchführung des Vorhabens wird als weiterer Baustein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

7.2. Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung der Planvorhaben gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung haben.

Nach der Analyse ist davon auszugehen, dass die Anbieter der Hammer City in der Summe Umsatzrückgänge von rd. 1,0 Mio. EUR hinnehmen müssen.

Bei den größten Anbietern von projektrelevanten Sortimenten innerhalb des Hammer Hauptzentrums handelt es sich um die beiden Warenhäuser Kaufhof und TerVeen in der Bahnhofstraße, das benachbarte Einrichtungshaus Herlitz sowie den Elektronikfachmarkt Saturn im ECE-Center („Allee-Center“). Der Elektronikfachmarkt ist durch das geplante Möbelkompetenzzentrum nur bei dem Randsortiment Elektrokleingeräte in geringem Umfang betroffen.

Für das Einrichtungshaus Herlitz sowie den beiden Warenhäusern ist von einer Wettbewerbsverschärfung auszugehen.

Das Kaufhof Warenhaus (rd. 6.000 m² Verkaufsfläche) bietet auf insgesamt rd. 1.100 m² projektrelevante Sortimente an. Hierbei handelt es sich vornehmlich um die Warengruppe GPK / Hausrat/ Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien und überwiegend Haus-, Tisch- und Bettwäsche. Die Umsatzeinbußen des Kaufhof-Warenhauses werden sich voraussichtlich auf insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR belaufen. Gleiches gilt auch für das gegenüberliegende TerVeen Warenhaus. Hier ist mit Umsatzeinbußen in Höhe von insgesamt rd. 0,1 Mio. EUR zu rechnen. Auch das Einrichtungshaus Herlitz wird von Umsatzverlagerungen in gleicher Höhe betroffen sein. Somit entfallen rd. 35-40 % der Gesamtumsatzverlagerungen gegenüber der Innenstadt auf den Standortbereich Bahnhofstraße (Kaufhof/TerVeen/ Herlitz). Alle drei Betriebe, vor allem aber die beiden Warenhäuser können aufgrund ihrer langjährigen Präsenz an diesem Standort als „Stabilitätsanker“ im Bahnhofsquartier eingestuft werden.

Auf Basis der vorgenannten Erkenntnisse spricht wenig dafür, dass sich die prognostizierten Umsatzrückgänge im Bahnhofsquartier so stark auf einen einzelnen Betrieb konzentrieren, dass dessen Fortbestand in Frage gestellt ist. Insbesondere beim Kaufhof als wesentlichen Leitbetrieb des Bahnhofsquartiers ergibt sich eine deutlich geringere Betroffenheit beim für ein Warenhaus besonders wichtigen Sortiment „GPK/ Haushaltsgegenstände/ Geschenkartikel“.

Allerdings ist auch festzuhalten, dass der bereits von erheblichen Strukturproblemen beeinträchtigte Bereich von diesen drei Betrieben nach wie vor maßgeblich geprägt wird und deren Gefährdung auch ein städtebauliches Problem zur Folge hätte.

Für alle weiteren, jeweils deutlich kleineren Betriebe mit Angebotsschwerpunkt auf den hier betrachteten projektrelevanten Sortimenten (v.a. GPK/Hausrat, Bettwaren, Haus- /Heimtextilien) ist eine individuelle Betroffenheit und eine mögliche Existenzgefährdung im Einzelfall nicht auszuschließen. Allerdings sind sie aufgrund ihrer Marktbedeutung nicht von Struktur prägender Bedeutung für die Hammer City. Auch eine einzelne Betriebsaufgabe könnte in keinem Fall als städtebaulich relevante Auswirkung interpretiert werden. Vergleichbaren Wettbewerbswirkungen sind diese Anbieter im übrigen auch durch mögliche Betreiber-/Mieterwechsel innerhalb der Innenstadt (Fußgängerzone, Allee-Center) stets ausgesetzt.

Insgesamt betrachtet bleibt aber damit das Risiko einer funktionalen Beeinträchtigung der Hammer City auf einem hinnehmbaren Niveau.

Im relativ kleinen, dem Planvorhaben nächstgelegenen Stadtbezirkszentrum Rhynern sind zwei Fachgeschäfte (Tillmann Raum & Textil, Raumausstattung Ringkamp) vorhanden, die aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der teilweisen Sortimentsüberschneidung im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen werden. Deren mögliche Beeinträchtigung oder Verdrängung ist dann auszuschließen, wenn sie sich auf andere Sortimentschwerpunkte und Zielgruppen konzentrieren können als die drei Vorhaben. Für alle weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Hamm sind hingegen keine Wettbewerbswirkungen in einer Größenordnung zu erwarten, dass ggf. dort vorhandene Anbieter mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Folge den Standort aufgeben würden. Dies gilt auch für die im Einzugsgebiet vorhandenen Innenstädte und ggf. Nebenzentren anderer Städte und Gemeinden.

Wesentlich für diese Einschätzung ist die Tatsache, dass die gesamte Region bereits seit einigen Jahren von den regional bedeutsamen Standorten in Werl, Unna und Kamen auch hinsichtlich der Randsortimente so stark geprägt wurde, dass sich in den Innenstädten eine Marktbereinigung entweder längst vollzogen hat oder sich die (noch) vorhandenen Anbieter der hier relevanten Sortimente so erfolgreich in „Marktnischen“ und bei ausgewählten Zielgruppen positionieren konnten, dass sie dem auch für sie feststellbaren Wettbewerbsdruck offenbar widerstanden haben und dies auch in Zukunft können.

Die prognostizierten Wettbewerbswirkungen lassen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz somit keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen. Dies gilt gleichermaßen für die - nach Hammer Sortimentsliste - nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Möbel / Küchen, Bettwaren / Matratzen, Lampen / Leuchten, Bodenbeläge /Teppiche, Kfz-Zubehör (Autositze) und Heimtextilien) als auch für die zentrenrelevanten Sortimente (Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel, Elektrokleingeräte, Bilder / Rahmen und Haushaltstextilien).

Im Angebotssegment der nicht-zentrenrelevanten Sortimente beziehen sich die Umverteilungseffekte zudem überwiegend auf Betriebe außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren. Diese nicht-integrierten Betriebe sind jedoch nicht als schutzwürdig im Sinne des Bauplanungsrechtes zu bewerten. Demnach sind nämlich nur zentrale Versorgungsbereiche (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienende Einzelhandelsstandorte vor städtebaulich relevanten Wettbewerbswirkungen zu schützen.

Negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind damit für die Planvorhaben nicht zu erwarten.

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ von BBE Handelsberatung, Juni 2011)

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

Für den östlichen Planbereich des Möbelkompetenzzentrums wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Für den westlichen Planbereich erfolgt zum einen die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB – hier soll die erforderliche Regenrückhaltung planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen wird für eine verbleibende Fläche von ca. 16.758 m² gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. In den Randbereichen zur Unnaer Straße und Werler Straße werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die den notwendigen Ausbau der Unnaer Straße und mögliche Erweiterungsabsichten entlang der Werler Straße planungsrechtlich absichern.

Das Möbelkompetenzzentrum mit den geplanten funktional und organisatorisch getrennten 3 Betrieben (Häusern), wird planungsrechtlich als Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelkompetenzzentrum / großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel und Fachmarktstandort“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieses SO-Gebietes können die einzelnen Häuser entwickelt werden, die sich wie folgt gliedern:

Möbel- und Einrichtungshaus (Finke – Das Erlebnis Einrichten)

Einrichtungsfachmarkt mit dem Kernsortiment Möbel (Carré – das junge, trendige Einrichtungshaus)

Einrichtungsfachmarkt/ Möbeldiscounter (Preisrebell – Der Wohndiscounter)

Bei Sondergebieten gem. § 11 BauNVO werden keine allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen sind daher auf den Einzelfall bezogen festzusetzen. Darüber hinaus gehende Nutzungen sind nicht zulässig. Im vorliegenden Fall ist speziell nur die Nutzung „Möbelkompetenzzentrum / großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel und Fachmarktstandort“ zulässig. Zudem sind im Sondergebiet alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Verwaltung, Lagerräume und -flächen, Stellplätze und technische Infrastrukturen zulässig.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze des Vorhabens sowie weitere Grünflächen (offene Grünflächen mit Baumstandorten) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen etc.) sind ebenfalls innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden dabei flächenbezogen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Die Höhe der Verkaufsfläche sowie der innenstadtrelevanten Randsortimente waren wesentliches Thema der ersten Beteiligungsschritte zum Bebauungsplan und wurden im Rahmen der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern“ *(BBE Handelsberatung, Juni 2011)* untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche und der innenstadtrelevanten Randsortimente, die Raumverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist (*siehe hierzu Pkt. 6.2. ‚Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben’)*.

Insgesamt sind an dem Standort des Möbelkompetenzzentrums maximal 56.000 m² Verkaufsfläche möglich. Für die geplanten funktional und organisatorisch getrennten 3 Betriebe des Möbelkompetenzzentrums wurde mit dem vorliegenden Konzept folgende Unterteilung vorgenommen:

Möbel- und Einrichtungshaus **max. 40.000 m² Verkaufsfläche**
(Finke – Das Erlebnis Einrichten)

Einrichtungsfachmarkt mit dem Kernsortiment Möbel **max. 9.800 m² Verkaufsfläche**
(Carré – das junge, trendige Einrichtungshaus)

Einrichtungsfachmarkt/ Möbeldiscounter **max. 6.200 m² Verkaufsfläche**
(Preisrebell – Der Wohndiscounter)

Entsprechend dieser Vorgaben ist somit der Handel mit möbelspezifischen Sortimenten nur begrenzt an diesem Standort möglich. Damit wird die Verhältnismäßigkeit zu bereits bestehenden Anbietern am Markt gewahrt, die in der Regel ebenfalls der Festschreibung der maximalen Verkaufsflächen unterliegen. Zu der Vorgabe der maximalen Verkaufsfläche werden auch der Anteil möbelspezifischer nicht-zentrenrelevanter Sortimente und der Anteil möbelspezifischer zentrenrelevanter Randsortimente an der Verkaufsfläche festgeschrieben. Dies

erfolgt für die einzelnen Häuser getrennt nach folgender Liste und Einteilung der Sortimentgruppen [nach der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)]:

WZ 2008	Bezeichnung	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²			
		Finke „Möbel- und Einrichtungshaus“	**Carré** „Einrichtungsfachmarkt / Kernsortiment Möbel“	**Preisrebell** „Einrichtungsfachmarkt / Möbeldiscounter“	**Gesamt**
47.59.1	Wohnmöbel, Baby-, Jugend-, Küchen-, Bad- und Büromöbel	33.500	7.350	4.650	45.500
aus 47.51	Matratzen, Lattenroste	590	250	150	990
aus 47.51	Bettwaren (Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	355	190	110	655
aus 47.52.3	Kfz-Zubehör (nur Autositze)	400	60	40	500
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Stoffe)	655	250	150	1.055
aus 47.53	Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche	800	300	200	1.300
aus 47.59.9	Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)	400	120	80	600
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	800	300	200	1.300
Summe nicht-zentrenrelevanter Sortimente in m²		**37.500**	**8.820**	**5.580**	**51.900**
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (GPK)	600	250	150	1.000
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	620	250	150	1.020
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. **Haus- und Tischwäsche**, Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, **Bettwäsche**), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren	790	300	200	1.290
47.78.3	Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel und Bilderrahmen	290	60	40	390
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (**nur Kleingeräte** ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	100	60	40	200
	Aktionsfläche	100	60	40	200
Summe zentrenrelevante Sortimente in m²		**2.500**	**980**	**620**	**4.100**
Sortimente gesamt in m²		**40.000**	**9.800**	**6.200**	**56.000**

Tabelle 1 – *Einteilung der Sortimentgruppen [nach der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)] und Festsetzung der Sortimente und maximalen Verkaufsfläche*

Die Vorgabe der Einzelsortimente und deren Flächenobergrenzen sichert das Angebot eines abgestimmten Warensortiments.

Für die möbelspezifischen innenstadtrelevanten Randsortimente wird somit insgesamt über das gesamte Vorhaben eine Verkaufsflächenobergrenze von 4.100 m² festgesetzt. Weiterhin gilt eine Begrenzung der Anteile von möbelspezifischen innenstadtrelevanten Randsortimenten von max. 10 % (dabei höchstens bis zu 2.500 m²) an der gesamten Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs. Zudem muss die Verkaufsfläche bei jedem Einzelsortiment, das dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden kann, unter 800 m² liegen. (planungsrechtliche Grenze zur Großflächigkeit)

Die aus der Tabelle 1 ergebende Gesamtverkaufsfläche und die einzelnen Sortimentsverkaufsflächen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann die Verkaufsfläche für das Kernsortiment 47.59.1 „Wohnmöbel, Baby- Jugend-, Küchen- Bad und Büromöbel“ um den Flächenanteil erhöht werden, der in einem der anderen Sortimente (nicht-zentrenrelevant oder zentrenrelevant) nicht ausgeschöpft wird.

Die Zuordnung und Verkaufsflächenanteile der zentrenrelevanten Sortimente zu den einzelnen Häusern entsprechend der Tabelle 1 entspricht zudem den Grundsätzen des § 24 a LEPro: ‚zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m²'. Dieser vorgegebene Rahmen wird auf kommunaler Ebene (gem. „Hammer Liste“) mit dem Vorhaben eingehalten. Nach der im REHK vorgeschlagenen Sortimentsliste wären jedoch Teile der in Hamm nicht (mehr) zentrenrelevanten Sortimente bei der Prüfung der Voraussetzungen für einen „Regionalen Konsens“ als zentrenrelevant einzustufen, darunter insbesondere Heimtextilien (außer Teppichen), Bettwaren und Leuchten. Der Schwellenwert von max. 2.500 m² wäre damit auf der regionalen Ebene nicht eingehalten.

Das REHK ist jedoch vor der Novellierung des LEPro und dem Einzelhandelserlass NRW in Kraft getreten. Daher konnte mit dem momentanen Planstand und somit aus formalen Gründen der regionale Konsens nicht erlangt werden. Die Berechtigung des Möbelstandortes wird regional dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. *(siehe hierzu Pkt. 3.3. ‚Weitere Planungen' - Regionalen Einzelhandelskonzept)*

Bei den Möbelkompetenzzentrum und den geplanten 3 Häusern handelt es sich zudem um 3 funktional und organisatorisch getrennte Betriebe und nicht um eine Funktionseinheit (Agglomeration) und somit gelten die Grundsätze des § 24 a LEPro für jedes einzelne Haus. Gem. BverwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04 sind die Voraussetzungen für ein baurechtlich genehmigungsfähiges eigenständiges Vorhaben gegeben, wenn:

- ein eigener Eingang der Verkaufsstätte,
- eine eigene Anlieferung (gemeinsame Anlieferungszone mit anderen Betrieben ist unschädlich), und
- eigene Personalräume bestehen, sowie
- die Möglichkeit besteht, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben öffnen und schließen zu können.

Unerheblich ist dabei, ob die Betriebe von einem Betreiber geführt werden.

Zusätzlich zum Handel mit möbelspezifischen Sortimenten ist innerhalb des Sondergebietes auch kundenorientierte Nebennutzungen wie Gastronomiebetriebe, Cafeteria/ Erfrischungsimbiss, Kinderbetreuung und -spielstätten zulässig. Eine derartige Einrichtung ist aus städte-

baulichen Gründen baulich in das Gebäude zu integrieren und nur aus dem Inneren des Möbelhauses zugänglich zu gestalten. Die Betriebszeiten der Gastronomie sind an die Öffnungszeiten der Möbelhäuser zu binden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für die Sondergebietesfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Stellplätze) bis zu 50 % überschritten werden. Rechnerisch ist somit eine GRZ von 0,9 möglich. Die im § 19 BauNVO festgelegte Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt jedoch 0,8. Dieser Wert kann jedoch ausnahmsweise geringfügig durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Stellplätze) überschritten werden, wenn ansonsten die Einhaltung der Grenze von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die verbleibende Grundstücksfläche ist von weiterer Versieglung frei zu halten und zu begrünen.

Für das Sondergebiet wird weiterhin eine zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß soll die Steuerung der Höhenentwicklung und das Einfügen der Baumasse in den Stadt- und Landschaftsraum ermöglichen. Bezugspunkt des Höhenmaßes ist die Werler Straße (93,00 m ü NHN). Für die Gebäude innerhalb des Sondergebietes wird die Bauhöhe auf 110,00 m ü NHN (ca. 17 m bis Oberkante Gebäude/Attika) festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch überhöhte Baukörper wird mit dieser Festsetzung und der Beschränkung der Höhenentwicklung entgegengewirkt. Die Höhenfestsetzung entspricht zudem den Gebäudehöhen östlich des Plangebietes im Bereich des Gewerbegebietes an der Zeppelinstraße und des Mitfahrerparkplatzes.

Von der maximalen Höhenbegrenzung der Sondergebiete werden untergeordnete Dachaufbauten ausgenommen. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 5,00 m (115,00 m ü NHN) überschritten werden, z. B. durch notwendige Aufbauten für Aufzugsschächte und technische Bauteile, soweit das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Somit sind insbesondere technische Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der festgesetzten Nutzung notwendig sind (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte und sonstige technische Anlagen), deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert, zulässig. Die beschriebene Ausnahme ermöglicht eine Flexibilität für die noch nicht im Detail vorliegende Baukörperplanung. Aus diesem Grund sind auch begrenzte Überschreitungen der Baugrenzen für Gebäudeteile zulässig. Insbesondere für die notwendigen Fundamente kann die Baugrenze ohne negative Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept überschritten werden.

7.5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es können somit gem. § 22 (2) BauNVO für das geplante Möbelkompetenzzentrum die Einzelgebäude mit einer Länge über 50,0 m errichtet werden. Entsprechende Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind gem. den Bestimmungen der Landesbauordnung einzuhalten.

Die Baugrenze ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie zum einen das Vorhaben umfasst und darüber hinaus einen kleinen Nutzung- und Gestaltungsspielraum zulässt. Gem. § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt, dabei wird sowohl ein Abstand von mind. 40,0 m zur Autobahn 2 (Bauverbotszone) aber auch zur Werler Straße (B63) von mind. 20,0 m berücksichtigt.

Der Abstand von 40,0 m zur Autobahn bzw. 20,0 m zur Bundesstraße (Bauverbotszone) muss auf Grund des § 9 Fernstraßengesetz von jeglicher Bebauung (Hochbauten und notwendige bauliche Betriebsanlagen) freigehalten werden.

7.6. Erschließung / ruhender Verkehr

Die Lage des neuen Möbelkompetenzzentrums ist zwischen der A2, der Werler Straße und der Unnaer Straße am westlichen Stadtrand von Rhynern angesiedelt.

Die Erschließung erfolgt über eine baulich voneinander getrennte Zu- und Ausfahrt von der Unnaer Straße (L 667). Die Verteilung der Verkehrsströme erfolgt auf dem Grundstück. Es sind übersichtliche Verkehrswege für Kundenverkehr und Anlieferverkehr geplant. Der Anlieferverkehr fährt nur auf dem äußeren Umfahrtsring, sodass der Anlieferverkehr und der Pkw-Verkehr weitestgehend getrennt voneinander auf dem Grundstück geführt werden. Da der Anlieferverkehr ohnehin nicht während der Öffnungszeiten erfolgen soll, wird eine gemeinsame Nutzung der äußeren Umfahrt nur in Einzelfällen erfolgen.

Eine angemessene Rückstaufläche wird auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Zufahrts- bzw. Ausfahrtsbereich zum Möbelkompetenzzentrum wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb dieser Zufahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche ist eine verkehrliche Anbindung an die Werler Straße und Unnaer Straße nicht möglich. Hierfür werden entsprechende Ein- und Ausfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt.

<u>Flächen für den LKW- Anlieferverkehr</u>

Die Befestigung der Verkehrsflächen für den LKW-Anlieferverkehr erfolgt gemäß RStO 01 Tafel 1 Bauklasse II in Asphaltbauweise. Die Zufahrts- und Anlieferflächen werden seitlich mit Betonhochbordsteinen (z.B. 12/15/30) bzw. mit einem Bankett eingefasst. Die Entwässerung der Anlieferflächen erfolgt über Straßeneinläufe bzw. über seitlich angelegte Mulden. Das auf den stärker frequentierten Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in das geplante Rückhaltesystem bzw. vor dem Zusammenführen mit dem Dach- und Parkflächenwasser, gemäß behördlichen Auflagen, zu behandeln. Die Behandlung erfolgt über vorgeschaltete Absetzbecken bzw. über drainierte Mulden.

<u>Flächen für den PKW - Verkehr</u>

Die Stellplätze für die Besucherverkehre sind oberirdisch zentral angeordnet. Für die Bewertung der Stellplatzanlage und dessen Stellplatzschlüssel wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Stellplatznachweis (*Ingenieurbüro Helmert aus Aachen, Oktober 2011)* geführt. Die Anzahl der Stellplätze für das Vorhaben ergibt sich aus der Abwägung der Umweltbelange (Grünflächen, Reduzierung der Versiegelung, Gestaltung der Stellplatzanlage), des öffentlichen Interesses (Schutz der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung) und der Erfordernisse des Investors (ausreichendes Stellplatzangebot für die Kunden).

Hierzu werden die Richtwerte der Anlage zu §51 der LBO NRW als Bemessungsgrundlage verwendet. Dabei wird ein Stellplatzschlüssel als Mix aus Verkaufsflächen (30%) und Aus-

stellungsflächen (70%) vorausgesetzt. Daher ergibt sich ein **Stellplatzbedarf von 950 Stellplätzen** für das gesamte Vorhaben.

Erhebungen an anderen Möbelhäusern in NRW zeigen, dass die Richtwerte der Anlage zu §51 der LBO NRW für die spezifischen Bedingungen von Einrichtungshäusern relativ hoch liegen und hohe Sicherheitsspannen beinhalten. Zur Ermittlung der tatsächlichen Nutzung und Differenzierung nach regelmäßiger Nutzung und sporadischer Nutzung wurden bestehende Verkehrserhebungen anderer Möbelhäuser in der Region ausgewertet. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Differenzierung der Stellflächen nach Grundbedarf und Belastungsreserven. Die Stellflächen für den Grundbedarf sollten als versiegelte Fläche ausgewiesen werden, während die Stellflächen zur Abdeckung der Belastungsspitzen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden können. Es ergeben sich ein Bedarf von **770 Stellflächen für die regelmäßige Nutzung** und eine Stellplatzreserve von 180 Stellflächen.

Die geplante Stellplatzanlage wird insgesamt ca. 980 Parkplätze umfassen.

Es erfolgt eine Durchgrünung der Anlage mit offenen baumbestandenen Grünflächen. Die gestalterische Aufwertung und Gliederung der Stellplatzanlagen erfolgt über die örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Innerhalb des Sondergebietes sind die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze gem. § 12 BauNVO innerhalb der flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen, Parkdecks (Parkpaletten) bzw. Parkhäuser sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausgeschlossen.

Die Verkehrsflächen für den PKW-Kundenverkehr werden in den Stellflächen mit einem Betonsteinpflaster und die Fahrgassen mit einem bituminösen Oberbau befestigt. Die Befestigung der Stellflächen erfolgt gemäß RStO 01 Tafel 3 bzw. der Fahrgassen gemäß Tafel 1, jeweils in der Bauklasse III-V. Die Parkplatzbegrenzungen und Einfassung der Verkehrs- und Grünflächen erfolgt mit Betonhochbord- und Tiefbordsteinen. Zu den asphaltierten Fahrgassen erfolgt eine höhengleiche Einfassung mit Pflastersteinen [z.B. 16/16/14 (Rinnenstein)]. Das anfallende Niederschlagswasser der Fahrgassen und Stellflächen wird über eine auf Lücke gestellte Bordanlage, in die zwischen den Parkplätzen liegenden Grünflächen entwässert. Die Grünflächen werden hier muldenförmig angelegt und mit entsprechenden Einläufen und Drainagen entwässert.

<u>Gehweg- Vorplatzbefestigungen</u>

Die Gehwegflächen innerhalb der Stellplatzanlagen werden mit einem Betonsteinpflaster befestigt. Im Eingangsbereich bzw. im Bereich des überdachten Vorplatzes wird ein höherwertiger Platten- oder Pflasterbelag verlegt. Die Auswahl des Plattenbelages erfolgt nach entsprechender Bemusterung durch den Vorhabenträger.

<u>Flächen für die Feuerwehr</u>

Die Feuerwehraufstellflächen werden entsprechend einem Brandschutzgutachten angeordnet, welches im Rahmen der Baugenehmigung erarbeitet wird. In den Randbereichen werden die Aufstellflächen als wassergebundene Decke bzw. mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt. Die Größenabmessungen erfolgen entsprechend der DIN 14090.

Optionale Stellplatzerweiterung

Um ein eventuelles Stellplatzdefizit auszugleichen, werden im Bedarfsfall zusätzliche Stellplätze in der Randbereichen der Stellplatzanlage hergestellt. Diese werden in wasserdurchlässiger Form befestigt um somit den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Beschilderung / Markierung

Die Beschilderung der Außenanlagen erfolgt in Anlehnung an die StVO und unter Berücksichtigung des betriebsbedingten Ablaufes.

7.7. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende landschaftsprägende Struktur – *‚Siepen' - geschützte Landschaftsbestandteile (gemäß § 29 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), weitgehend naturnah ausgeprägter Graben innerhalb des Kerbtälchens, mündet im Nordwesten in den Straßenseitengraben, von alten Eschen, Erlen, Eichen etc. gesäumt* – wird zu einem großen Teil erhalten und durch die Planung entsprechend berücksichtigt. Der zu erhaltende Baumstreifen am Grabenbereich in der Fläche für die Landwirtschaft stellt zudem Wald gem. § 1 Bundeswaldgesetz und § 2 Landesforstgesetz NRW dar. Außerhalb der Sondergebietsfläche erfolgt daher eine entsprechende Flächenfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB , Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen'. Die vorhandene Grün- und Landschaftsstruktur ist für diesen Bereich dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen. *(siehe hierzu auch Pkt. 11 ‚Hinweise')*

7.8. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die an der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Wassertransportleitung DN 700 wird mit einem Geh-, Fahr, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Hamm) belastet (Breite der Trasse 10,0 m). Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, die Zugänglichkeit und Betriebssicherheit der Versorgungsleitung behindern oder beeinträchtigen würden. Insbesondere ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen dauerhaft zu gewährleisten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche im Bereich des Sondergebietsausweisung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm, der Anlieger und der Versorgungsträger belastet. Hier werden zukünftig einen Gehweg parallel zur Unnaer Straße verlaufen und nötige Leitungen zur Versorgung des Gebietes untergebracht sein (Breite der Trasse i.M. 3,0 m). Zusätzlich wird im westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ebenfalls parallel zur Unnaer Straße, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm, der Anlieger und der Versorgungsträger festgeschrieben, welches den geplanten Wirtschaftsweg (Breite 3,0 m) zwischen der Sondergebietsfläche und der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltung) planungsrechtlich sichert.

7.9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Dachformen, Dachneigung, Dachbegrünung

Durch die Vorgabe der Dachform und Dachneigung soll in den wesentlichen Zügen ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien, wie z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich, da Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° für die Sondergebietsfläche festgesetzt werden.

Die Flachdächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Neigung müssen zu mindestens 60% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden (u.a. Arten der Trocken- und Magerrasengesellschaft und Mauerpfefferarten). Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sollen überwiegend mineralischer Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vorzusehen.

Stellplatzanlage

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist pro 10 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (entsprechend der Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Beleuchtung

Zur Verminderung einer unnötigen Belastung des Umfelds durch nächtliche Lichtimmissionen sind bauseits geeignete technische Maßnahmen zu treffen, um die Fernwirkung zu beschränken. Bei optimaler funktionaler Ausleuchtung der Stellplätze kann durch die Anpassung der Höhe der Beleuchtung, der Stärke (Lichtbündelung) und Ausrichtung (Abstrahlrichtung) die Fernwirkung minimiert werden. Weitergehend bietet sich auch die Verwendung von (geschlossenen) Lampen mit einem geringen Spektralbereich (570 bis 630 nm) wie Natriumdampf-Hochdrucklampen an, um negative Auswirkungen und Störungen auf nachtaktive Tierarten zu verringern.

Werbeanlagen

Mit der Einschränkung von Werbeanlagen wird unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt. Von der Festsetzung zur maximalen Höhenbegrenzung der zulässigen Gebäude sind lediglich untergeordnete Dachaufbauten ausgenommen (keine Werbeanlagen), technische Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der festgesetzten Nutzung notwendig sind (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte und sonstige technische Anlagen).

Werbeanlagen sind allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an baulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Bauhöhe nicht überschreiten. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind allgemein unzulässig.

Begrünung und Einfriedung

Eine Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum der Werler Straße und Unnaer Straße dient der Unterbindung der Zufahrtsmöglichkeit außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche. Eine Einfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Mauern und Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Entlang der Grundstücksgrenze und zum öffentlichen Straßenraum der Werler Straße und Unnaer Straße hin, ist ein mind. 2,0 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzstreifens ist je 20 m Frontlänge ein großkroniger heimischer Laubbaum (wie Stieleiche, Rotbuche, Esche, o. ä.), Stammumfang mind. 14-16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe und je 10 m² Fläche 5 Sträucher, mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um Blendwirkungen durch die Kundenverkehre auf dem Grundstück gegenüber der Unnaer Straße (L667), Werler Straße (B63) und Autobahn A2 zu vermeiden sind ggf. zusätzliche Blendschutzanlagen (Blendschutzzaun bzw. Sichtschutzpflanzungen) entlang der Sondergebietsgrenze anzulegen.

8. Verkehrliche Auswirkungen

Die Ingenieurbüros Helmert und IGS (Aachen und Neuss) wurden von der Stadt Hamm mit der Erarbeitung einer verkehrlichen Machbarkeitsstudie mit folgenden Untersuchungsinhalten beauftragt:

- Aktualisierung der Verkehrsprognose für die L 667 und die B 63 unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung;
- Abschätzung möglicher Auswirkungen auf die Knoten im Zuge der B 63 zwischen L 667 und A 2;
- Detaillierte Überprüfung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotens B 63 / L 667 im Bestand sowie in der Prognose mit A 445 und L 667n;
- Maßnahmenempfehlungen für den Knoten B 63 und L 667 sowie für die Zufahrt zum Möbelkompetenzzentrum an der L 667.

Als Verkehrsaufkommen wurden auf der Grundlage der geplanten Verkaufsfläche von 56.000 m² ca. 4.100 KFZ-Fahrten/ Tag (Mittel über die Werktage von Montag bis Samstag, wobei die Werte an Samstagen bei ca. 6.000 KFZ-Fahrten / Tag liegen) ermittelt, die sich zu 40% auf das Hammer Straßennetz verteilen und zu 60% in den regionalen Verkehr, zumeist auf der BAB 2, einfügen. Dabei handelt es sich überwiegend um Kundenverkehre (PKW) und nur im geringen Maße um Zulieferer (LKW). *(Quelle: „Verkehrsuntersuchung Möbelmarkt*

Unnaer Straße in Hamm-Rhynern“ Ingenieurbüro Helmert aus Aachen und Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS) aus Neuss, Oktober 2010)

Für das Möbelkompetenzzentrum wird ein möglicher Baubeginn in 2012 angenommen. Zu diesem Zeitpunkt sind die A 445 und L 667n noch nicht realisiert, deren Verkehrsfreigabe derzeit für das Jahr 2018 vorgesehen ist.

Daraus ergeben sich folgende Planfälle:

- Bestand (Analyse);
- Bestand mit Möbelmarkt (Prognosefall 1);
- Möbelmarkt mit A 445 und L 667n (Prognosefall 2).

Der Prognosefall 1 wurde für diese Machbarkeitsstudie neu berechnet. Er berücksichtigt neben dem Möbelkompetenzzentrum auch Mehrverkehre auf der L 667 aus dem 1. Bauabschnitt des INLOGPARC. Infolge der Realisierung des 1. Bauabschnitts des INLOGPARC ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 3.500 Kfz/Tag auszugehen. Davon werden rd. 30% über die L 667 zur B 63 führen.

Der Prognosefall 2 berücksichtigt neben dem Möbelkompetenzzentrum die vollständige Realisierung des INLOGPARC sowie die Realisierung der A 445 und der L 667n. Insbesondere die Verlagerung der L 667n sowie der Bau der A 445 führen zu deutlichen Verkehrsverlagerungen im Untersuchungsgebiet.

In der folgenden Tabelle sind die entsprechenden Verkehrsbelastungen (KFZ pro Tag; DTV; gerundete Werte) für die relevanten Straßenabschnitte dargestellt:

Straße	Bestand	P 1	Veränderung zum Bestand in %	P 2	Veränderung zum Bestand in %
Unnaer Straße (L 667) - westlich Möbelmarkt -	7.000	9.000	+ 31 %	500	- 93 %
Unnaer Straße (L 667) - Möbelmarkt bis B 63 -	7.000	11.000	+ 58 %	4.500	- 36 %
Unnaer Straße (L 667) - östlich B 63 -	8.000	8.200	+ 0,5 %	6.400	- 20 %
Werler Straße (B 63) - nördlich L 667 -	18.000	19.000	+ 6 %	20.000	+ 12 %
Werler Straße (B 63) - L 667 bis A 2-	22.000	24.600	+ 12,0 %	24.000	+ 9 %
Werler Straße (B 63) - südlich A 2-	27.000	27.000	---	15.000	- 44 %

Tabelle 2 – Verkehrsbelastungen (KFZ pro Tag; DTV; gerundete Werte) für die relevanten Straßenabschnitte *(Verkehrsuntersuchung Möbelmarkt Unnaer Straße in Hamm-Rhynern“ Ingenieurbüro Helmert aus Aachen und Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS) aus Neuss, Oktober 2010)*

Die Verkehrsprognose zeigt eine relativ starke Verkehrszunahme im Knotenpunkt B 63 / L 667 (Unnaer Straße) in der Übergangszeit zwischen dem Bau des Möbelkompetenzzentrums und der Fertigstellung der Straßenbauprojekte L 667n (Verlegung Unnaer Straße) und dem Weiterbau der A 445 bis zur A 2. Nach der Realisierung der genannten Straßen ent-

spannt sich die Belastungssituation merklich und stellt sich an den meisten Stellen sogar günstiger dar als im Bestand.

Um die Auswirkungen der Neuverkehre des Möbelkompetenzzentrums auf die umliegenden Knotenpunkte zu konkretisieren und ggf. erforderliche Maßnahmen zu benennen, wurde zudem das Ingenieurbüro Geiger & Hamburgier GmbH (Essen) mit einer verkehrstechnischen Untersuchung (Durchführung einer Simulation und Überprüfung der Leistungsfähigkeit) in den folgenden Knotenpunkten beauftragt:

- Getrennte Zu- und Ausfahrt an der L 667 (Unnaer Straße);
- Knotenpunkt B 63 / L 667;
- Anschlussstellen Nord und Süd der BAB 2.

Mit der Verkehrssimulation wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte vor dem Hintergrund der „Grünen Welle B63“ zwischen L667 und Oberallener Weg untersucht. Dazu wurde die grüne Welle an die geänderten Verkehrsverhältnisse angepasst.

Die drei o.g. Knotenpunkte an der B 63 wurden mit der Zielvorgabe untersucht, die aus dem Gutachten zur Leistungsfähigkeit der Werler Straße (Büro Geiger & Hamburgier, 2008) abgeleiteten und vom Rat als Zielvorgabe beschlossenen Leistungsqualitäten einzuhalten.

Nach Fertigstellung der A 445 und der L 667n werden die Zielvorgaben der Stadt Hamm ohne weitere Baumaßnahmen eingehalten, da die L 667n für eine Entlastung der Unnaer Straße sorgt, so dass die Neuverkehre des Möbelkompetenzzentrums problemlos abgewickelt werden können.

Wird das Ansiedlungsvorhaben, wie abzusehen ist, vor dem Bau der A 445 und der L 667n eröffnet, werden die Zielvorgaben an der BAB-Anschlussstelle ’Nord’ trotzdem erreicht.

<u>BAB-Anschlussstelle ’Süd’</u>

Für die BAB-Anschlussstelle ’Süd’ kann die Leistungsfähigkeit jedoch nur in der heutigen, niedrigen Qualitätsstufe gewährleistet werden. Betroffen sind insbesondere die Verkehre, die aus Richtung Süden kommend mit Zielrichtung Hannover auf die BAB 2 fahren. Dieser Zustand ist jedoch zeitlich begrenzt, bis zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen A445 und L667n. Die Leistungsfähigkeit der „Grünen Welle B63“ wird nicht negativ beeinflusst.

<u>Knotenpunkt B 63 / L 667</u>

Der Knotenpunkt B 63 / L 667 erreicht die angestrebte Leistungsfähigkeit nicht. Mit dem Möbelkompetenzzentrum sind hier bauliche und signaltechnische Maßnahmen erforderlich. Zur Ertüchtigung des Knotens B 63 / L 667 wird von den Gutachtern der Bau einer Rechtsabbiegespur aus der westlichen Unnaer Straße empfohlen, um die vom Möbelkompetenzzentrum verursachten Mehrverkehre zur Autobahn aufzunehmen und insgesamt mehr Rückstauraum in der westlichen Knotenpunktzufahrt zu schaffen. Rechts- und Linksabbiegerspuren müssen mind. 75 m lang sein. Die Rechtsabbieger in südlicher Richtung der B63 sollten daher auf dem neuen Fahrstreifen signalisiert geführt werden.

Mit diesen Maßnahmen ergibt sich eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens B63 / L 667. Somit würden die Vorgaben der Stadt Hamm erreicht.

Anbindung des Möbelzentrums an die Unnaer Straße (L 667)

Für die Anbindung des Möbelzentrums an die Unnaer Straße (L 667) muss auf der Unnaer Straße ein Fahrstreifen für die Linkseinbieger zum Parkplatz eingerichtet werden. Entsprechend der durchgeführten Simulation beträgt die zu erwartende, maximale Staulänge weniger als 60 m. Die vorgesehene Fahrstreifenlänge von ca. 60 m für die Linksabbiegerspur reicht daher aus. Außerdem sind Zufahrt und Ausfahrt des Möbelkompetenzzentrums räumlich voneinander zu trennen, um die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Verkehrsfluss auf der L667 nicht zu behindern. Die Ausfahrt zur L 667 ist so zu gestalten, dass Links- und Rechtsabbieger nicht direkt nebeneinander stehen können. Deshalb ist eine Rechtsabbiegerspur vorzusehen. Für den zügigen Abfluss wird empfohlen, diese Spur durchgehend in die Rechtsabbiegerspur zur Werler Straße auszubauen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das geplante Möbelkompetenzzentrum mit den genannten Begleitmaßnahmen verkehrlich verträglich ist und sowohl in das bestehende als auch in das künftige Verkehrsnetz der Stadt Hamm mit den geplanten Neubauprojekten A 445 und L 667n integriert werden kann.

Der Radverkehr soll entsprechend der vorhandenen Situation beidseitig auf dem vorzusehenden Mehrzweckstreifen geführt werden. Diese sind als Radfahrstreifen auszubilden. In der Zu- und Ausfahrt zum Möbelkompetenzzentrum und im Knoten mit der B63 soll der Radfahrer verkehrssicher über baulich getrennte Radwege geführt werden.

Der Fußverkehr wird mit Realisierung des Vorhabens vom Knotenpunkt B63/L667 direkt auf die Fläche des Möbelkompetenzzentrums geführt.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen (Straßenzügen) vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren Versorgungsleitungen, die für die Erschließung nutzbar sind. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt. *(vgl. Pkt. 5.6. ‚Ver- und Entsorgungsleitungen')*

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt. *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)*

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Stellplatzfläche werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach bis stark belastet eingestuft. Schwach und stark belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser:

Aufgrund der unter Pkt. 5.6 Bodenverhältnisse im Plangebiet aus den Geodaten der Stadt Hamm ermittelten und beschriebenen Grundwasser- und Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft und ständig mit der erforderlichen Sicherheit im Plangebiet nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird daher im Plangebiet in der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zurück gehalten und gedrosselt in das westlich des Grundstücks verlaufende Gewässer Nr. 6173 (Dreihausbach) eingeleitet.

Die Einleitungsmenge beträgt 5 l/(s*ha) bezogen auf das natürliche Einzugsgebiet.

Der Nachweis eines 25-jährigen Hochwasserschutzes im Hinblick auf den Vorfluter Dreihausbach wird im Rahmen der Detailplanungen erbracht.

Die Verschmutzung des zu erwartenden Niederschlagswasserabflusses und die Belastbarkeit des betroffenen Gewässers, sowie die Notwendigkeit und der Umfang einer Regenwasserbehandlung werden ebenfalls in der Detailplanung ermittelt.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm abgeleitet.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze

Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

9.3. Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung (bis zu 96 m³/Std) für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung des Plangebietes bzw. des Vorhabens kann durch das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine Löschwassermenge von 192 m³/Std. über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zu gewährleisten. Die daraus resultierende Differenz zur Grundversorgung ist durch den Grundstückseigentümer sicher zustellen. Die Löschwasserversorgung hat auf privaten Grundstücken durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Zur Sicherung der vorzuhaltenden Löschwassermenge ist die Erstellung einer Löschwassereinrichtung erforderlich. Die Anlage kann entsprechend den geltenden DIN Vorschriften als Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, oder als unterirdischer Löschwasserbehälter errichtet werden. Die Art der Löschwassereinrichtung und die Standorte sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Das Errichten von baulichen Anlagen für die Versorgung ist innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10. Immissionsschutz

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Geräuschimmissionsuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik (ITAB) aus Dortmund erstellt. Inhalt und Aufgabe der Untersuchung ist in zwei Bereiche gefasst:

- Ermittlung der Schallemissionen der Werler Straße (B63), der Autobahn A2 und der Unnaer Straße (L667) auf der Grundlage der Verkehrsbelastungszahlen (DTV-Wert, Fahrgeschwindigkeit, Lkw-Anteile etc.) für den A0-Fall (IST-Situation) und für den Plan-Fall (geplante Situation mit dem Vorhaben des Möbelkompetenzzentrum). Anschließend die Berechung der Geräuschimmissionssituation im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung für die Tages- und Nachtzeit.
- Ermittlung des Anlagenlärms aus dem Vorhaben ‚Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße' (Anlagenbezogener Verkehr nach TA-Lärm). Erarbeitung von Emissionskontingenten zur Geräuschkontingentierung für einzelne Bereiche des Plangebietes.

Die Vorbelastung des Plangebietes und des weiteren Untersuchungsraumes durch die Lage an der A2 und B 63 sowie durch die bestehenden Gewerbegebiete im Bereich der Zeppelinstraße fließt in die Untersuchung mit ein.

10.1. Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm

Für die Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm wurde auf die gemeinsame Verkehrsuntersuchung der Ingenieurbüros Helmert und IGS (Aachen und Neuss) aus Oktober 2010 sowie auf die verkehrstechnische Untersuchung – mit Durchführung einer Simulation und die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Grünen Welle – des Ingenieurbüros Geiger & Hamburgier GmbH (Essen) aus Juni 2011 zurückgegriffen. *(siehe hierzu Pkt. 7 ‚Verkehrliche Auswirkungen')*

Im gesamten Plangebiet liegen erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr, insbesondere auf der Autobahn 2 mit L_m > 65 dB(A) tagsüber vor.

Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine Wohnnutzung zulässig, so dass eine detaillierte Geräuschimmissions-Untersuchung in Bezug auf den Straßenverkehr hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse entfällt.

Eine Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann durch eine konkrete Berücksichtigung der Lage der Gebäude und geeignete Grundrissanordnung der Büroräume erreicht werden.

Für schutzbedürftige Arbeitsräume nach DIN 4109 innerhalb des Plangebiets ist im Bauantragsverfahren der Nachweis der Richtwerte "innen" nach VDI 2719 von
tagsüber $L_m \leq 40$ dB(A)
zu erbringen.

Für die auf der Teilfläche TF01 (siehe Abb. 6) vorhandenen Aufenthaltsräume ergeben sich unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.

- Nordfassade LPB IV $R_{w,res} \geq 35$ dB
- Ostfassade LPB V $R_{w,res} \geq 40$ dB
- Ostfassade (Abstand zur Straßenmitte > 50 m) LPB IV $R_{w,res} \geq 35$ dB
- Südfassade LPB V $R_{w,res} \geq 40$ dB
- Südfassade (Abstand zur TF03 > 50 m) LPB IV $R_{w,res} \geq 35$ dB

10.2. Festlegung einer Geräuschkontingentierung

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Emissionskontingente bzw. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) ermittelt. Für den weiteren Untersuchungsraum sind unterschiedliche schalltechnische Orientierungswerte bzw. Geräuschimmissionswerte (gem. DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau') zu beachten:

- Dorfgebiet (MD)/ Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A)
  nachts 50 dB(A) / bzw. 45 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber 55 dB(A)
  nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Bei den zwei angegebenen Werten für den Nachtzeitraum ist der höhere Wert für Verkehrsgeräusche zu beachten und der niedrige Wert für Gewerbelärm.

Für die in ca. 200 m Entfernung liegenden Wohnhäuser entlang der Straße ‘Vöhde’ (östlich des Plangebietes) werden die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) zugrunde gelegt, mit einer Unterschreitung der Geräuschimmissions-Richtwerte von 6 dB(A) aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe.

Für die Wohnhäuser im Bereich der Unnaer Straße/Ecke ’In der Lengde’ sind aufgrund der örtlichen Lage entsprechend die Geräuschimmissions-Richtwerte für Dorfgebiet (MD)/ Mischgebiet (MI) zu berücksichtigen. Eine Vorbelastung, die zur Unterschreitung der Geräuschimmissions-Richtwerte führen könnte, besteht an dieser Stelle nicht. Der Abstand zwi-

schen dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 70 m und zum Vorhabenbereich des Möbelkompetenzzentrums ca. 300 m.

Für das nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m liegend Wohnhaus (’Am Weizenkamp 1’) werden ebenfalls die Geräuschimmissions-Richtwerte für Dorfgebiet (MD)/ Mischgebiet (MI) angesetzt.

Das Plangebiet soll akustisch differenziert und damit hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen optimal überplant werden. Hierzu wird das Instrument der Geräuschkontingentierung verwendet. Der Grundgedanke der Geräuschkontingentierung ist, jedem Quadratmeter Gewerbefläche eine bestimmte Schallemission zuzuweisen. Dieser Quellpegel wird als flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) bezeichnet.

Die Einteilung in drei Teilflächen erfolgte für den erweiterten Untersuchungsraum. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes spielen dabei nur die Teilfläche 1 (TF01) und die Teilfläche 2 (TF02) eine Rolle.

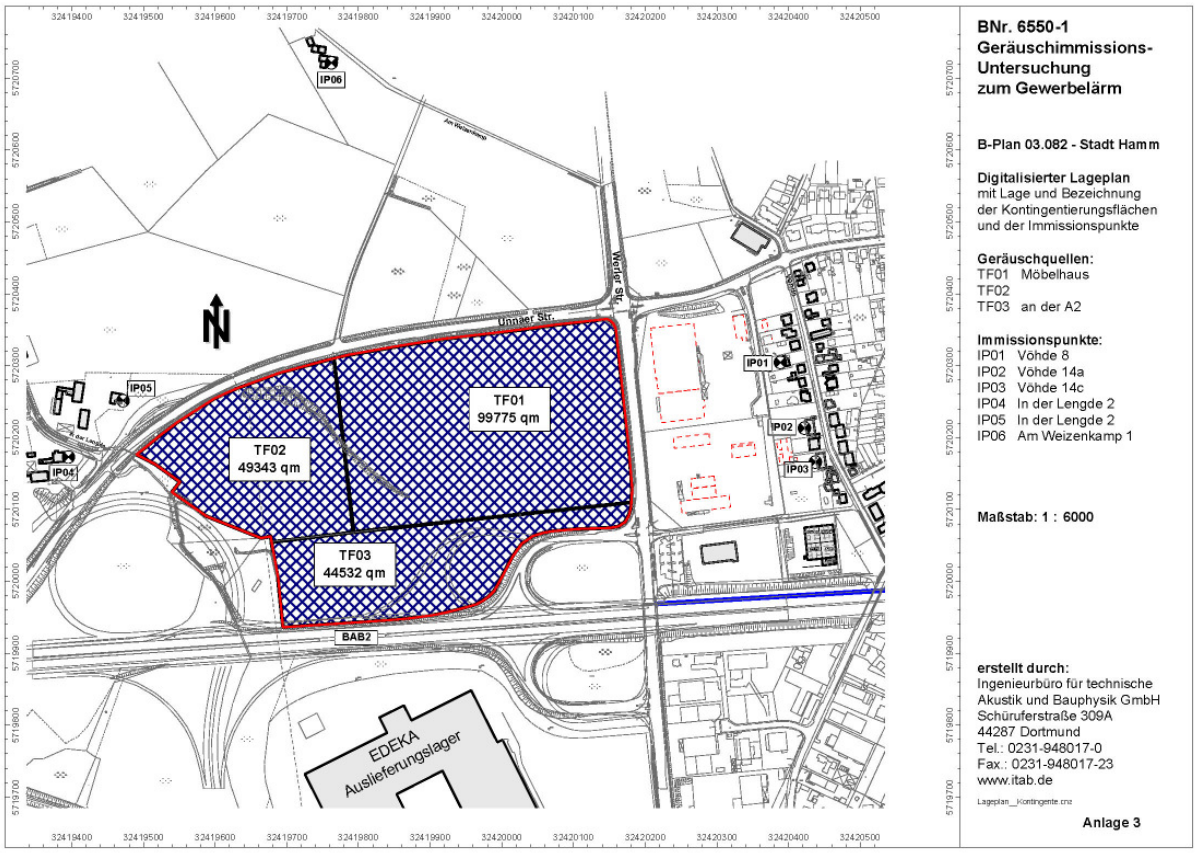

Abbildung 6 – **Auszug aus der Geräuschimmissionsuntersuchung** ***(Quelle: ITAB, Dortmund vom September 2011; ohne Maßstab)***

Die wesentliche Teilfläche TF01 befindet sich in zentraler Lage, angrenzend an die Werler Straße/Unnaer Straße. Hier ist das Vorhaben des Möbelkompetenzzentrums und somit wesentlicher Geräuschemittenten vorgesehen. Die Teilfläche TF02 befindet sich im westlichen Bereich des B-Plangebietes. Im südlichen Bereich des B-Planes, entlang der Autobahn A2 ist die Teilfläche TF03 vorgesehen.

Gemäß den Untersuchungen und Berechnungen werden für die Flächen TF01, TF 02 und TF03 folgende Emissionskontingente L_{EK} bzw. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) zugrunde gelegt.

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m²	
	$L_{EK,tags}$ 06:00 – 22:00 Uhr	$L_{EK,nachts}$ 22:00 – 06:00 Uhr
TF01	63	48
TF02	55	40
TF03	55	40

Abbildung 7 - Auszug aus der Geräuschimmissionsuntersuchung *(Quelle: ITAB, Dortmund vom September 2011)*

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Der immissionswirksame Schallleistungspegel einer Anlage ist der Schallleistungspegel, der sich aus der Summe der Schallleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreitet:

$L_{WA,zul}$ = IFSP + 10 lg F/F_0 [dB(A)]

F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²

F_0 = 1 m²

Die Berechungsergebnisse in Bezug auf die Immissionskontingente zeigen, dass an den östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung an der Straße 'Vöhde' (IP01 bis IP03, Allgemeines Wohngebiet) der maßgebende Geräuschimmissions-Richtwert unter Berücksichtigung einer Richtwert-Unterschreitung von 6 dB(A) aufgrund der vorhandenen Vorbelastung näherungsweise ausgeschöpft wird.

An der nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung (IP04 bis IP06, Mischgebiet) ergeben sich aufgrund der höheren Richtwerte deutliche Richtwert-Unterschreitungen von bis zu 14 dB(A) unter dem Richtwert für Mischgebiet (MI) nach TA Lärm. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergibt sich noch bei um 9 dB(A) in westlicher und 14 dB(A) in nördlicher Richtung erhöhten Emissionskontingenten eine Einhaltung des Richtwertes.

Aufgrund der deutlichen Richtwert-Unterschreitung an den Immissionsaufpunkten IP04 bis IP06 werden auf der Grundlage der DIN 45691, Anlage A.2 zwei richtungsabhängige Zu-

satzkontingente $L_{EK,zus}$ festgelegt. Die Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ legen fest, um wie viel die Schallabstrahlung einer Teilfläche in Bezug auf die festgesetzten Emissionskontingente bzw. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) erhöht werden dürfen, wenn die Schallabstrahlung in einem definierten Richtungssektor liegt.

Für die Festsetzung der Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ wurde der Bezugspunkt an der Unnaer Straße, zwischen den Teilflächen TF01 und 02 festgelegt. Die Lage der Richtungssektoren wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Für den westlichen Bereich (Richtungsvektor I) wurde ein Zusatzkontingent von $L_{EK,zus}$ von 9 dB(A) und für den nördlichen Bereich (Richtungssektor I) wurde ein Zusatzkontingent von $L_{EK,zus}$ von 14 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum festgelegt.

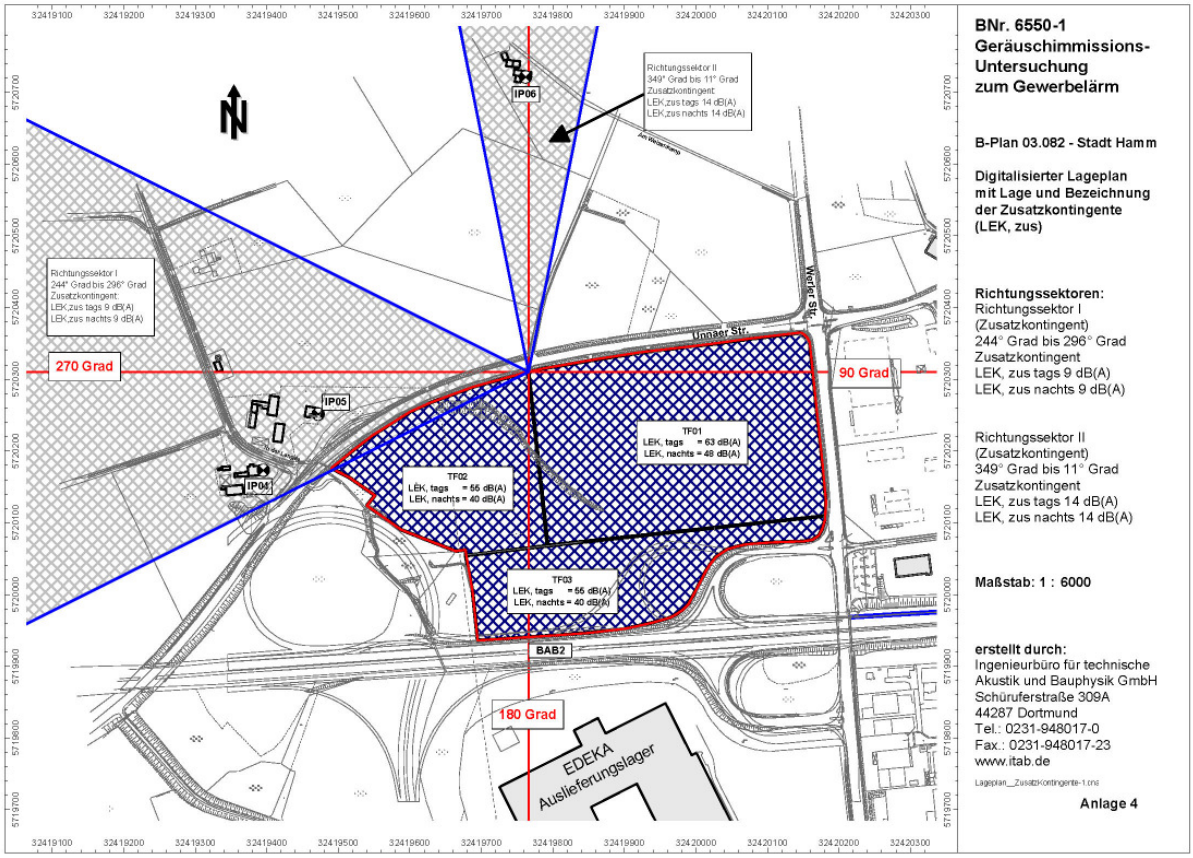

Abbildung 8 – Auszug aus der Geräuschimmissionsuntersuchung ***(Quelle: ITAB, Dortmund vom September 2011; ohne Maßstab)***

Numerisch sind die Richtungssektoren mit folgenden Zusatzkontingenten $L_{EK,zus}$, wie folgt zu definieren:

Richtungssektor	Winkelbereich	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$
I	244° bis 296°	9 dB(A)
II	349° bis 11°	14 dB(A)

Die Nordrichtung wird durch den Winkel 0° gekennzeichnet, die Ostrichtung entspricht 90° usw. Die Immissionspunkte IP04 und IP05 liegen innerhalb des Richtungssektors I. Der Immissionspunkt IP06 liegt innerhalb des Richtungssektors II.

10.3. Lichtimmissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Beleuchtung – sei es Straßen- und Platzbeleuchtung auf dem Grundstück, Fassadenbeleuchtung, Beleuchtung der Werbung etc. – keine negativen Auswirkungen für die Umwelt (Mensch und Natur) sowie die Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden Straßen zu erwarten sind.

Zur Verminderung einer unnötigen Belastung des Umfelds durch nächtliche Lichtimmissionen sind bauseits geeignete technische Maßnahmen zu treffen, um die Fernwirkung zu beschränken. Dies betrifft vor allem die Stellplatzflächen, die den Übergang zur freien Landschaft bestimmen. Im Einzelfall werden mit dem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zur Minderung der Lichtemissionen erforderlich. Die entsprechenden Richtwerte sind dabei zu berücksichtigen. Bei optimaler funktionaler Ausleuchtung der Stellplätze kann durch die Anpassung der Höhe der Beleuchtung, der Stärke (Lichtbündelung) und Ausrichtung (Abstrahlrichtung) die Fernwirkung minimiert werden. Weitergehend bietet sich auch die Verwendung von (geschlossenen) Lampen mit einem geringen Spektralbereich (570 bis 630 nm) wie Natriumdampf-Hochdrucklampen an, um negative Auswirkungen und Störungen auf nachtaktive Tierarten zu verringern. Ansonsten besteht die Gefahr einer unnötigen Anlockung und Tötung von Insekten aus dem Umland.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher unter ‚Örtlichen Bauvorschriften' das Thema Beleuchtung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW als Festsetzung bzw. ein allgemeiner Hinweis zum Nachweis über Lichtemissionen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB auf der Planurkunde aufgenommen. *(vgl. hierzu Pkt. 7.9 ‚Örtliche Bauvorschriften' und Pkt. 12.3 ‚Lichtemission')*

11. Bebauungsplanverfahren und Eingriffsregelung

Der Bereich des Bebauungsplanes beschäftigt sich mit einer unbeplanten Außenbereichsfläche. Zur Entwicklung des Vorhabens soll dieser Bereich nun erstmalig planungsrechtlich in Form eines Bebauungsplanes gesichert werden. In einem ersten Schritt wurde am 14.12.2010 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 03.082 gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Hamm gefasst. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein erstes Plankonzept im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Veranstaltung am 07.07.2011 der Öffentlichkeit vorgestellt. Vorab erfolgte bereits im März 2011 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie gem. § 2 Abs. 2 die Beteiligung benachbarter Städte und Gemeinden.

In all den genannten Verfahrensschritten wurde der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan erarbeitet und vorgestellt. In dieser Form erfolgte auch der Beschluss zur Offenlage am 18.10.2011. Nach Abwägung diverser rechtlicher Fragestellungen soll nunmehr das weitere Bebauungsplanverfahren auf Wunsch und Antrag des Vorhabenträgers Möbel Finke vom 09.11.2011 als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03.082 – Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße – fortgeführt werden.

Im bisherigen Verfahren und im Rahmen dieser Beteiligungen waren verschiedene fachliche Untersuchungen und Bewertungen durchzuführen, die sich speziell auch mit den Belangen des Umweltschutzes auseinandersetzen sollten. So wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Zudem wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die ebenfalls in den Umweltbericht eingeflossen ist. Diese Untersuchungen sind weiterhin auch Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 4 BauGB nur um landwirtschaftliche Flächen, die nicht dem konkreten Vorhaben zugeordnet werden können, reduziert wurde. Die Untersuchungen wurden daraufhin geringfügig angepasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanes war unter anderem auch zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Für diese Untersuchung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Alle genannten Untersuchungen wurden durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm erarbeitet und werden als Fazit in der Begründung wiedergegeben. Die ausführlichen Ergebnisse sind jeweils als Teil II und Teil III der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

11.1. Umweltprüfung

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), deren Vorgaben im Plangebiet im Wesentlichen berücksichtigt wurden.

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- weitgehender Erhalt der vorhandenen, wertvollen Strukturen und Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile;
- Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf über ein naturnahes Regenrückhaltebecken; Regenklärbecken werden zur Sicherung der Gewässerqualität vorgeschaltet;
- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Bodenschutz gemäß DIN 18915.

Der ausführliche Umweltbericht, welche durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm erarbeitet wurde, ist unter Teil II der Begründung beigefügt.

11.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der

Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Eingriffregelung und Ausgleichmaßnahmen

Neben den im Teil II - Umweltbericht beschriebenen Prognosen über die Entwicklung des jeweiligen Umweltzustandes wurde ergänzend eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung *(vgl. hierzu Teil II – Umweltbericht, Pkt. 4 ‚Landschaftspflegerische Belange')* gemäß des anerkannten Verfahrens des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (Stand März 2008) erstellt.

Die Bewertung wird auf der Grundlage der festgestellten und zu prognostizierenden Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen. In einer Biotoptypenwertliste ist jedem Biotoptyp ein festgesetzter Grundwert (auf einer Skala von 0 - 10) zugeordnet. Dabei sind u. a. Faktoren wie Seltenheit und Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps für die Höhe des Wertes entscheidend. Qualitätsunterschiede aufgrund einer atypischen Biotopsituation können durch Korrekturfaktoren („0,1 bis 1" zur Abwertung, „> 1" zur Aufwertung) ausgeglichen werden, die jeweils mit dem Grundwert multipliziert werden. Hieraus ergeben sich Vergleichswerte für die Situation vor und nach dem Eingriff. Dabei kann eine Maßnahme als kompensiert gelten, wenn die ermittelte Gesamtflächenbilanz einen positiven Wert aufweist. Somit kann der quantitative Nachweis zur Kompensation des Eingriffs geführt werden.

Um die zwangsläufig zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, wurden im Rahmen des laufenden Planverfahrens Maßnahmen zu Vermeidung, Erhalt und Ausgleich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Hierzu werden diese Flächen nach § 9 (1) BauGB mit bestimmten Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die Ergebnisse der quantitativen Bilanzierung des Ausgangszustands und des Planzustands sind im Teil II - Umweltbericht *(Pkt. 4 ‚Landschaftspflegerische Belange')* dargestellt.

Der Gesamtflächenwert des Planzustandes weist dabei gegenüber dem Bestandswert ein Defizit von 154.045 Punkten auf.

Bei einer theoretischen Aufwertung einer Ackerfläche (Wert: 2) um 4 Wertpunkte/m² durch eine Aufforstung (z. B. Umwandlung in einen Wald aus standortgerechten Baumarten oder eine Obstwiese, Prognose-Wert: 6) ergibt sich rechnerisch ein Kompensationsbedarf von 0,25 m² pro Wertpunkt. Hieraus lässt sich für oben genannten Wert ein theoretischer Kompensationsbedarf 154.045 WP x 0,25 = **38.511 m²** errechnen (bei Umwandlung Acker in Wald/Obstwiese).

In Ermangelung entsprechender Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dieses Defizit durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Entgegen des allgemein üblichen Verfahrens des Erwerbs von „Ausgleichsflächen" in entsprechender Größe und deren Aufforstung bzw. sonstiger ökologischer Aufwertung, sollen in diesem Fall „Tauschflächen" erworben und die Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen stattfinden. Der Ausgleich selber soll im Bereich des Naturschutzgebietes „Hohenover Süd" an der Ahse im Bereich Süddinker umgesetzt

werden. Schwerpunktmäßig sollen Maßnahmen auf der etwa 2,3 ha großen Fläche stattfinden. Weitere Maßnahmen sind auf weiteren kleineren Flächen im Umfeld geplant, die zurzeit im Flurbereinigungsverfahren erworben werden. Hier sollen in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hamm umfangreiche Maßnahmen zur Renaturierung der Ahse bzw. einmündender Nebenbäche umgesetzt werden sowie die Umwidmung in extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen erfolgen. Dabei sollen die seit Jahren durchgeführten Maßnahmen zur ökologischen Wertsteigerung der Ahse und ihrer Aue ihre Fortsetzung finden.

Die ausführliche Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme, welche durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm erarbeitet wurde, ist unter Teil II der Begründung beigefügt.

Die Planungen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hamm durchgeführt bzw. vom Umweltamt selber geplant. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über den Vorhabensträger in einer Höhe, die sich an der sonst üblichen Ersatzgeldberechnung orientiert. Insofern ist sichergestellt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen das aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierende Defizit quantitativ und / oder funktional im Sinne des § 19 BNatSchG bzw. § 4a LG NRW vollständig kompensiert werden kann.

Nach der Sicherung entsprechender Flächen und der Maßnahmen sowie der rechtsverbindlichen Aufnahme in den Bebauungsplan kann der Eingriff als ausgeglichen gelten.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen. Bestehende Nutzungsverträge sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt an die sich aus o.g. Vorgaben ergebenden Bewirtschaftungsauflagen anzupassen bzw. neu abzuschließen. Details hierzu sind in dem Durchführungsvertrag zu regeln.

11.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter anderem zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind, da eventuelle Tatbestände mit dem konkreten (Bau-)Vorhaben ausgelöst werden können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt. Durch die hiermit vorgelegte artenschutzrechtliche Prüfung sollen potentielle Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. potentielle Verbotstatbestände überprüft werden.

<u>Fazit (Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten)</u>

Im gesamten Planungsraum und im darüber hinaus reichenden Untersuchungsgebiet wurden methodische Erhebungen zu Artengruppen zur Erfassung potentiell vorkommender planungsrelevanter Arten durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans konnten keine Bruthabitate oder Quartiere planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine planungsrelevanten Vogelarten als Brutvögel im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes registriert. Eine Reihe planungsrelevanter Vogelarten nutzt das Bebauungsplangebiet bzw. das darüber hinaus reichende Untersuchungsgebiet als Nah-

rungsraum. Mäusebussard, Rauch- und Mehlschwalbe sind regelmäßige Nahrungsgäste. Sporadisch treten Habicht, Turmfalke und Wiesenpieper weitere Arten hinzu.

Der Mäusebussard brütet vermutlich in einem unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Feldgehölz. Für diese Art wird die Umsetzung des Vorhabens durchaus Veränderungen in ihren Teillebensräumen mit sich bringen. Der Brutplatz selber ist durch die Planungen nicht betroffen. Eine Realisierung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung hat wahrscheinlich zunächst eine Störung durch visuelle und akustische Reize durch den allgemeinen Baubetrieb (Baufahrzeuge, –arbeiter, Bewegung, Licht- und Lärmquellen) zur Folge, die die Eignung dieser Bereiche als Nahrungshabitat zumindest temporär einschränken werden, weiterhin wird ihnen nach Fertigstellung der Maßnahme ein Teilbereich des Nahrungs- und Jagdhabitat vollständig entzogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt allerdings für die dem Horstplatz näher gelegenen Ackerflächen den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, im Norden auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens fest. Die Hauptbautätigkeiten zur Errichtung des Möbelhauses und der Gestaltung der Außenbereiche befinden sich in mindestens 200 m Entfernung.

Der Brutplatz unterliegt darüber hinaus bereits jetzt einer starken, dauerhaften Lärmbelastung durch die BAB, so dass hier zum einen mit einer individuellen Habituation an einen verkehrsbedingten Lärmpegel ebenso wie mit einer Überlagerung der temporär durch den Bau, wie auch dauerhaft durch den Betrieb des Möbelzentrums verursachten Lärmimmissionen zu erwarten ist. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des Horstplatzes ist daher zunächst nicht anzunehmen.

Der Mäusebussard, der gemäß der Aussagen des FIS des LANUV *(Abfrage unter http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103010)* der häufigste Greifvogel in NRW ist, nutzt in optimalen Lebensräumen ein Revier von mindestens 1,5 km² - andernfalls noch deutlich größere Jagdreviere. Die dauerhafte Einschränkung des Nahrungshabitates durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Planungen umfasst also nur wenige Prozent eines theoretischen Nahrungshabitats. Als häufige und an die intensive Landnutzung gut angepasste Art ist es dem Mäusebussard auch möglich neue Nahrungshabitate sowie Brutplätze zu erschließen.

Die drei nachgewiesenen Fledermausarten sind ebenfalls planungsrelevante Arten. Sie konnten lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet oder seinem Umfeld nachgewiesen werden. Bei diesen Arten wären von der Realisierung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung demnach allenfalls Nahrungssuchräume als Teilhabitat betroffen. Wegen der großen Aktivitätsradien sind diese allerdings zum einen nicht essentiell, zum anderen kann eine Einschränkung (Degradierung) der ökologischen Funktion der Nahrungshabitate für die Gruppe der Fledermäuse aber nicht zwingend angenommen werden, da der angrenzende Wald und der Siepen nur teilweise durch die vorliegenden Planungen betroffen sind und die für einen großen Teil der Fläche festgesetzten Parkplätze mit Baumbestand sich prinzipiell ebenfalls als Nahrungshabitat für Fledermäuse eignen.

Der im § 44 BNatSchG verankerte Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtstätten) – ist in Art. 12 Abs. 1 lit. d FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL geregelt. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate eine Population ge-

schützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (vgl. LANA: „Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen“). Dies kann für die nachgewiesenen Arten ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der Erhebungen ist nicht zu erwarten, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder die geplanten Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Die ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung, welche durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm erarbeitet wurde, ist unter Teil III der Begründung beigefügt.

12. Hinweise

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

12.1. Denkmalschutz / Bodendenkmal

Im Rahmen einer archäologischen Prospektion wurde die Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation im Plangebiet durchgeführt. Diese erfolgte durch den Vorhabenträger und durch eine Archäologische Fachfirma im Oktober 2011. Das Ergebnis der Untersuchungen war, dass das Gelände insgesamt zu einem unbekannten Zeitpunkt durch großflächige Abtragung so verändert wurde, dass archäologische Befunde nur mehr in Resten erhalten sind. Es folgt jedoch im Bebauungsplan weiterhin ein allgemeiner Hinweis zum Denkmalschutz und Bodendenkmälern:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

12.2. Bergbau

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm ging der Bergbau umher.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle und tlw. Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“. Eigentümer des Bergwerkfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft (in Herne). Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahme ist nicht zu rechnen. *(lt. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vom 14.03.2011)*

Der Bebauungsplan erhält jedoch vorsorglich eine allgemeine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umging oder die für den Abbau von Mineralien und Gasvorkommen bestimmt sind“.

12.3. Lichtemission

Im Einzelfall können konkrete Maßnahmen zur Minderung der Lichtemissionen erforderlich sein. Diese sind auf das Vorhaben abzustimmen. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte* ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

*(*Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, Gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V B 2 8829 Min. Bl. NW Nr. 64 vom 02.11.2000 , S. 1283 - 1290)*

12.4. Waldfläche

Der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltende Baumstreifen am Grabenbereich in der Fläche für die Landwirtschaft stellt Wald gem. § 1 Bundeswaldgesetz und § 2 Landesforstgesetz NRW dar. Vor jeder Maßnahme, die in diesen geschützten Baumbestand eingreift, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung des zuständigen Landesbetriebs Wald und Holz erforderlich. Die erforderlichen Ersatzaufforstungen im Verhältnis von min. 1: 2 werden von der zuständigen Forstbehörde im Benehmen mit der unteren Landschaftsbehörde festgelegt.

12.5. Sonstige Darstellungen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als Hinweis die Bestimmungen gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) bzgl. der Bebaubarkeit unmittelbar an Bundesautobahnen bzw. Bundesstraßen gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um den Abstand gem. § 9 (1) FStrG, in der die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig ist und um eine zweite Linie, die den Abstand gem. § 9 (2) FStrG bestimmt, in dem die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung der oberen Landesstraßenbehörde zulässig ist.

Für Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 2 und B 63 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG und bedürfen in einem Abstand von bis zu 100 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

12.6. DIN-Normen

Die auf der Planurkunde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gutstav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

13.1. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	**ca. 124.294**	**m²**
Sondergebietsflächen	ca. 100.968	m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.050	m²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 16.758	m²
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 4.518	m²
Überlagernde Darstellung		
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.743	m²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	ca. 2.481	m²
Stellplatzfläche	ca. 42.454	m²
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	ca. 13.672	m²
Überbaubare Flächen	ca. 39.390	m²

13.2. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung aufgeteilt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

13.3. Planvollzug und Verträge

Das Möbelkompetenzzentrum soll als Gesamtmaßnahme durch einen Investor entwickelt werden. Das betreffende Grundstück befindet sich derzeit noch nicht im Eigentum des Investors. Der Grundstücksverkauf zwischen dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger ist jedoch bereits notariell beurkundet. Der Vertragsabschluss ist die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie für Genehmigungen nach § 33 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“).

Der Entwurf für das Möbelkompetenzzentrum liegt vor. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan regelt hierzu Details, die die Umsetzung des Vorhabens gewährleisten. Ebenfalls im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

13.4. Fundstellen

Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

- **Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2007**
    - Fachliche Informationen zu dieser Arbeitsunterlage:
        - Gruppe IV A, Tel.: 0611/75-2294, -2510 und -2280, Fax: 0611/75-3953
        - E-Mail: wz@destatis.de.
    - Allgemeine Informationen zum Datenangebot des Statistischen Bundesamtes:
        - Statistischer Informationsservice, Tel.: 0611/75-2405, Fax: 0611/75-3330
        - www.destatis.de/kontakt.

Lärmschutz

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
    - Vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - zuletzt geändert am 19. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

- **DIN 18005 Teil 1** Schallschutz im Städtebau (Berechnungsverfahren)
- **TA Lärm** Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
- **DIN 45691** Geräuschkontingentierung
- **DIN ISO 9613-2** Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Allgemeines Berechnungsverfahren
- **RLS-90** Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)
  Herausg.: Bundesminister für Verkehr
- **VDI 2714** Schallausbreitung im Freien
- **VDI 2719** Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- **VDI 2720** Schallschutz durch Abschirmung im Freien
- **DIN 4109** Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm

Alle Normen und Richtlinien (Quelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) in der jeweiligen gültigen Fassung.

13.5. Quellen

Verkehr

- **Stellplatznachweis** des Ingenieurbüro Helmert aus Aachen - Oktober 2011 -
- **Verkehrstechnische Untersuchung** des Ingenieurbüros J. Geiger & K. Hamburgier GmbH aus Essen - Juni 2011 -
- **Verkehrsuntersuchung** des Ingenieurbüro Helmert aus Aachen und der Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS) aus Neuss - Oktober 2010 -
- **Gutachten zur Leistungsfähigkeit der Werler Straße** des Ingenieurbüros J. Geiger & K. Hamburgier GmbH aus Essen - 2008 -

Lärmschutz

- **Geräuschimmissionsuntersuchung** des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik (ITAB) aus Dortmund - September 2011 -

Einzelhandel

- **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern von BBE Handelsberatung - Juni 2011-
- **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHK)** - Stadt Hamm (Fortschreibung 2010) von BBE Handelsberatung - November 2010 -
- **Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)** für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fortschreibung 2007) von BBE Handelsberatung - Juli 2007 -

---

zu

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht und

Teil III – Artenschutzrechtliche Prüfung

Hamm, 25.01.2012

gez. Schulze Böing	gez. Muhle
Stadtbaurätin	Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage 1:

Name des Verfahrens	**03.082 – Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße**	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Hamm-Rhynern - Gemarkung Hamm-Rhynern - zwischen Werler Straße (B63), der Autobahn A2 – Anschlussstelle Hamm und der Unnaer Straße (L667)	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Plangebiet liegt im südlichen Stadtbezirk Hamm-Rhynern, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 2 - überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt - östlich des Plangebietes beginnt in ca. 200 m Entfernung der Siedlungskörper von Rhynern, allerdings durch die B 63 merklich getrennt - westlich des Plangebietes einzelne Wohnhäuser im Bereich der Unnaer Straße/Ecke 'In der Lengde' und weiter nördlich in einer Entfernung von ca. 400 m ein Wohnhaus im Bereich 'Am Weizenkamp'.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<u>städtebauliche Zielvorgabe:</u> Entwicklung eines regionalen Möbelstandortes Planung eines zukunftsfähigen und ausdrucksstarken Möbelkompetenzzentrum mit 3 eigenständigen Bausteinen: Finke – Das Erlebnis Einrichten Preisrebell – Der Wohndiscounter Carré – das junge, trendige Einrichtungshaus	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	14.12.2010 (Nr. 0505/10)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	14.02.-31.03.2011
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 07.07.2011
	Landesplanerische Abstimmung	*nicht erforderlich*
	Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	*Kombi-Beteiligung mit Öffentlicher Auslegung*
	Offenlegungsbeschluss	18.10.2011 (Nr. 0838/11)
	Verfahrensumstellung nach Antrag des Vorhabenträgers	09.11.2011
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	20.12.2011 – 20.01.2012
	Vereinfachte Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB	Stand 25.01.2012
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHK) - Stadt Hamm (Fortschreibung 2010) von BBE Handelsberatung - November 2010 – - Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fortschreibung 2007) von BBE Handelsberatung - Juli 2007	

Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung: über baulich voneinander getrennte Zu- und Ausfahrt von der Unnaer Straße (L 667) - Innere Erschließung: auf privater Grundstücksfläche ohne Regelung durch den Bebauungsplan	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: ein Sondergebiet „Möbelkompetenzzentrum / großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel und Fachmarktstandort“ - max. Verkaufsfläche 56.000 m² verteilt auf 3 funktional und organisatorisch getrennte Betriebe - möbelspezifischen innenstadtrelevanten Randsortimente insgesamt max. 4.100 m² - Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,2 - max. Gebäudehöhe von 110,00 m ü NHN - abweichende Bauweise (Einzelgebäude mit einer Länge über 50,0 m) - weiterhin Festsetzung: Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 - örtliche Bauvorschriften: Flachdächer oder leicht geneigtem Pultdächer mit Dachneigung bis zu 15°, weitere Aussagen zur Stellplatzanlage, Beleuchtung, Werbeanlagen, Begrünung und Einfriedungen	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche	
Entwässerung	- Trennsystem - Schmutzwasser über vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm - Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken speichern; gedrosselt in den Dreihausbach einleiten	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Defizit wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen - Aktuell stehen die hierfür vorgesehenen Flächen noch nicht lagegenau fest - Maßnahmen und die Sicherung entsprechender Flächen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss festgesetzt	
Sonstige Anmerkungen	…	
Gutachten	Artenschutz	Dezember 2011
	Immissionsschutz (Geräuschemission und –immissionen)	September 2011
	Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses und ergänzender Fachmärkte für Möbel/Einrichtungsbedarf in Hamm-Rhynern	Juni 2011
	Stellplatznachweis	Oktober 2011
	Verkehrstechnische Untersuchung	Juni 2011
	Verkehrsuntersuchung	Oktober 2010
	Gutachten zur Leistungsfähigkeit der Werler Straße	2008
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 124.294 m²**
	Sondergebiet	ca. 100.968 m² (81,2 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.050 m² (1,6 %)
	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 16.758 m² (13,5 %)
	Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 4.518 m² (3,6 %)

Anlage 2

‚Pflanzenarten-Liste'

Bei der Gestaltung der Stellplatzanlage, der Einfriedung und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Flattergras-Buchenwald“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden.

Standortgerechte großkronige Bäume für den Straßenraum (Stellplätze, Bankette)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgröße:	mind. als Hochstamm 3x verschult, StU 14-16, Pflanzsicherung an Doppelpfahl

Standortgerechte Heckenpflanzen
(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; strauchartig
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum