

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 05.075

- Beverstraße -

Begründung

Stand: 19.10.2015
Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB

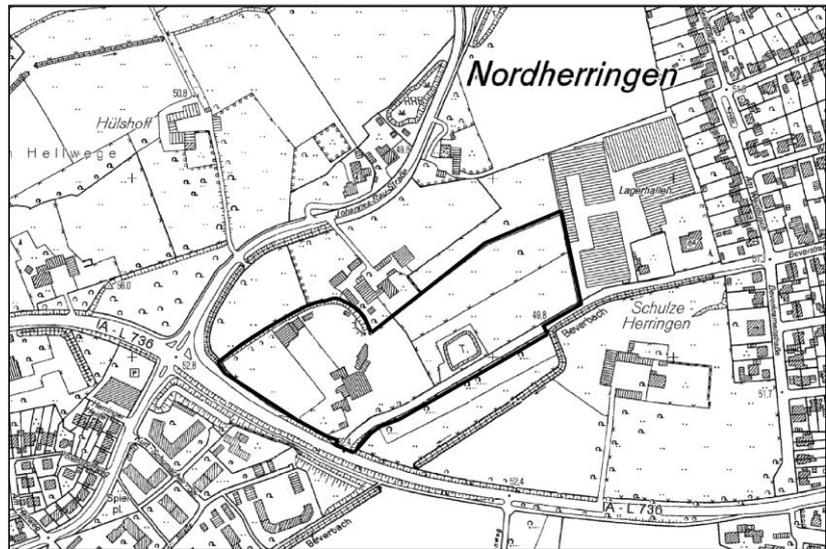
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	1
4.	Vorhandene Planung	2
4.1.	Regionalplanung	2
4.2.	Flächennutzungsplanung	2
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung	2
4.4.	Landschaftsplanung	2
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	2
5.1.	Erschließung	2
5.2.	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	4
5.3.	Bauliche Nutzung	4
5.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	6
5.4.	Verkehrsflächen	6
5.5.	Flächen für die Wasserwirtschaft - Hochwasserrückhaltebecken	7
5.6.	Grünflächen	7
5.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
5.8.	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	7
5.9.	Örtliche Bauvorschriften	7
6.	Natur und Umwelt.....	8
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	8
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	8
6.2.1.	Bilanzierung	8
6.2.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	9
6.3.	Artenschutz	10
7.	Immissionsschutz	10
7.1.	Analyse	10
7.2.	Schallgutachten.....	11
7.3.	Immissionsschutzwirksame Festsetzungen des Bebauungsplans	13
7.3.1.	Emissionskontingentierung	13
7.3.2.	Passive Schallschutzmaßnahmen.....	14
7.3.3.	Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen.....	14
7.3.4.	Ausschluss von Betrieben mit Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung....	14
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	15
8.1.	Altlasten	15
8.2.	Kampfmittel	15
8.3.	Bergbau	15
8.4.	Methangas	15
9.	Denkmalschutz	16
10.	Ver- und Entsorgung.....	16
10.1.	Versorgung des Plangebietes.....	16
10.2.	Entwässerung des Plangebietes.....	16
11.	Sonstige Belange.....	17
11.1.	Waldabstand.....	17
Anhang.....		18
1.	Tabellarische Zusammenfassung	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 4,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.075 liegt westlich der Innenstadt Hamm im Stadtbezirk Herringen im östlichen Kreuzungsbereich der Dortmunder Straße und der Johannes-Rau-Straße.

Das Wohngebiet Herringer Heide schließt sich südwestlich der Dortmunder Straße an. Die Beverstraße verläuft entlang des südöstlichen Randbereiches. Östlich grenzen Lagerhallen sowie Wohnbebauung entlang der



Straße Am Weidbusch an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle. In dem Bebauungsplanbereich befinden sich derzeit bereits eine Spedition, eine Hofstelle mit Weideflächen sowie ein Hochwasserrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Herringen und wird begrenzt durch die Südgrenzen der Flurstücke 329 (Flur 12), 611, 616, 613, 614, 615 und 671 (alle Flur 4), die Westgrenze des Flurstücks 688 (Flur 4), ein ca. 33 m langes Teilstück der Nordgrenze sowie einen geradlinigen Übersprung des Flurstücks 595 (Flur 4), die nordwestliche Grenze des Flurstücks 261 (Flur 12) sowie die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 322 und 323 (beide Flur 12).

2. Planungsanlass und Planungsziele

Im Plangebiet ist eine Spedition ansässig. Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans einerseits Entwicklungsflächen im Gewerbesektor und andererseits die Ergänzung vorhandenen Anlagen für den Pferdesport vorgesehen. Da es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, besteht für die dargestellten Planungen keine planungsrechtliche Grundlage. Es soll daher der Bebauungsplan Nr. 05.075 aufgestellt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Die im Plangebiet vorhandene Spedition ist spezialisiert auf Mineralöl- und Flüssigkeitstransporte und betreibt zusätzlich eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie einen Abschleppdienst. Die Wohn-, Geschäfts- und Werkstattgebäude des Familienbetriebes befinden sich in den Räumen einer ehemaligen Hofstelle, die über die Jahre durch verschiedene An- und Neubauten erweitert wurde. Die befestigten Hofflächen befinden sich südlich, östlich und nordöstlich des Gebäudekomplexes. Hier sind die Pkw- und Lkw-Stellplätze sowie die Tankanlage untergebracht. Nordwestlich des Gebäudekomplexes befinden sich ein Reitplatz, eine Pferdeführanlage sowie ein Pferdestall. Diese Anlagen für den Pferdesport befinden sich im Besitz der Speditionseigner, die hier Pferdezucht, Pferdehaltung und Pferdeausbildung betreiben. Östlich der Hofflächen schließen sich Weideflächen mit einem Pferdeunterstand sowie die Fläche des Hochwasserrückhaltebeckens an. In diesem Bereich kreuzt auch ein öffentlicher Mischwasserkanal das Plangebiet. Weiter östlich schließen sich weitere Weideflächen an.

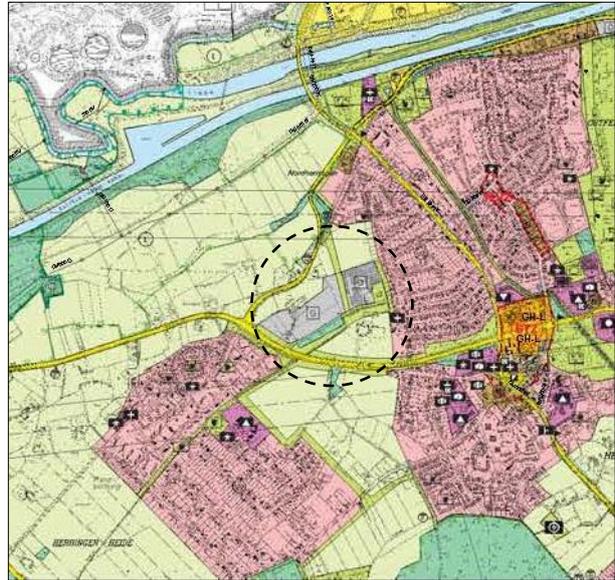
4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil – weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm sichert bis in das Jahr 2020 die städtebauliche Entwicklung der Stadt Hamm. Hier ist der Großteil der Fläche des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Südwestlich entlang der Dortmunder Straße sowie östlich vor den angrenzenden Lagerhallen sind Grünflächen dargestellt, die als Grünverbindung dienen. Südöstlich an das Gewerbegebiet angrenzend ist der südlich der Beverstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gehölzstreifen als Wald dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Der Baugebietsplan der damaligen Gemeinde Pelkum aus dem Jahr 1975 sowie der Fluchtlinienplan der Verbandsstraße O./W.I. aus dem Jahr 1926 bilden zwar Teile des Geltungsbereiches ab, treffen aber keine Festsetzungen für diesen Bereich. Ursprüngliche Planungen der damaligen Gemeinde Pelkum, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, sind nicht weiterverfolgt worden.

Durch die grundlegende Neuschaffung verbindlichen Planungsrechts in Form der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.075 werden die noch gültigen Aussagen des Baugebietsplanes vollständig überformt.

4.4. Landschaftsplanung

Der durch den Bebauungsplan überplante Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Hamm-West. Schutzgebiete oder Festsetzungen sind somit nicht betroffen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Gelände liegt an der Beverstraße im westlichen Stadtgebiet in ca. 7 km Entfernung zur Hammer Innenstadt. Über die Dortmunder Straße (L 736) ist die Autobahn A 1 in ca. 3,2 km erreichbar. Ebenfalls über die Dortmunder Straße und die Fangstraße (L 881) ist die B 61 (Kamener Straße) in ca. 3,1 km erreichbar. Damit ist eine sehr gute Anbindung des Standortes an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Über die Haltestelle Beverstraße sind die Stadt-Bus Linien 7 und 17 gut zu erreichen, die jeweils im 30 min-Takt zwischen Herringen und dem Hauptbahnhof Hamm verkehren. Zudem verkehrt von der Haltestelle Kurt-Schumacher-Straße die Linie 1 im Halbstundentakt von Herringen über die Stadtmitte bis zum Maximilianpark in Werries.

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung (Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, Bochum, Februar 2015) erstellt, die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine angemessene Verkehrserschließung überprüfte. Hierzu war die heutige Vorbelastung des

Einmündungsbereiches zwischen der Dortmunder Straße und der Beverstraße zu ermitteln und mit den Neuverkehren der zusätzlichen gewerblichen Nutzungen zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen wurde dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des unmittelbar betroffenen Knotenpunktes Dortmunder Straße / Beverstraße bewertet.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden am Knotenpunkt Dortmunder Straße / Beverstraße am Dienstag, den 18. März 2014 in den Nachmittagsstunden zwischen 15.00 und 18.00 Uhr Verkehrszählungen durchgeführt.

In Abstimmung zwischen dem Planungsamt der Stadt Hamm und dem Büro Planquadrat Dortmund mit Stand 20. Februar 2015 wird für die Projektfläche eine zusätzliche zu entwickelnde Fläche von 2,2 ha vorgegeben.

In der Überlagerung verschiedener Nutzergruppen ergibt sich demnach an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 240 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Davon werden 135 Kfz/Tag dem Pkw-Verkehr und 105 Kfz/Tag dem Lkw-Verkehr zugeordnet. In den Nachmittagsstunden zwischen 15.00 und 18.00 Uhr ergeben sich die nachfolgenden Zusatzverkehrsanteile.

	<u>Zielverkehr</u>	<u>Quellverkehr</u>
15.00 - 16.00 Uhr:	13 Kfz/h [19 Pkw-E/h]	25 Kfz/h [36 Pkw-E/h]
16.00 - 17.00 Uhr:	11 Kfz/h [16 Pkw-E/h]	22 Kfz/h [32 Pkw-E/h]
17.00 - 18.00 Uhr:	13 Kfz/h [19 Pkw-E/h]	21 Kfz/h [30 Pkw-E/h]

Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegten PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der ANALYSE - Verkehrsbelastungen mit den Zusatzverkehren einer möglichen Flächenentwicklung aus dem Bereich Spedition. In den Nachmittagsstunden eines Normalwerktages werden für den unmittelbar betroffenen Knotenpunkt Dortmunder Straße / Beverstraße folgende Verkehrszunahmen angesetzt.

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
15.00 - 16.00 Uhr	801 Pkw-E/h	55 Pkw-E/h	856 Pkw-E/h	6,9 %
16.00 - 17.00 Uhr	897 Pkw-E/h	48 Pkw-E/h	945 Pkw-E/h	5,4 %
17.00 - 18.00 Uhr	845 Pkw-E/h	49 Pkw-E/h	894 Pkw-E/h	5,8 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erfolgte auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2001) mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik). In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergaben sich für den unmittelbar betroffenen Knotenpunkt Dortmunder Straße / Beverstraße folgende Bewertungen:

In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich für den Rechtseinbiegestrom aus der Beverstraße und den Linksabbieger von der westlichen Zufahrt Dortmunder Straße mit mittleren Wartezeiten deutlich unterhalb von 10 sec/Fz nur sehr geringe Werte. Die Mehrzahl der ein- und abbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen ist sowohl in der ANALYSE als auch in der PROGNOSE als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Im Linkseinbiegestrom aus der Beverstraße ergeben sich bereits unter den ANALYSE-Verkehrsbelastungen leicht höhere Wartezeiten in einer Größenordnung von bis zu 15 sec/Fz. In der PROGNOSE steigen die Wartezeiten in den betrachteten Nachmittagsstunden eines Normalwerktages nur geringfügig an. Die Verkehrsqualität (Stufe B) wird sich nicht verschlechtern.

Die Betrachtung der jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischströme weist in der Beverstraße auch in der PROGNOSE Kapazitätsreserven von deutlich mehr als 500 Pkw-E/h und in der westlichen Zufahrt Dortmunder Straße von mehr als 1.100 Pkw-E/h auf.

Durch die Zusatzverkehre wird sich rechnerisch lediglich im Zeitraum zwischen 15.00 und 16.00 Uhr die 95%-Staulänge in der westlichen Zufahrt Dortmunder Straße von derzeit 6 m auf künftig 12 m verlängern. In der Beverstraße ergeben sich keine Auswirkungen auf die Staulängen.

Die Berechnungsergebnisse weisen keine signifikant spürbaren Verschlechterungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im Vergleich zur bestehenden Situation auf.

Der Knotenpunkt Dortmundener Straße / Beverstraße ist somit auch nach der Realisierung einer möglichen Flächenentwicklung mit einer Vorfahrtregelung im bestehenden Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich somit aus rein verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante gewerbliche Entwicklung für die Projektfläche des Bebauungsplans Nr. 05.075 - Beverstraße - der Stadt Hamm.

5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die bestehenden Anlagen für den Pferdesport im nördlichen Planbereich sollen baulich erweitert werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist der Bau einer Reithalle mit Pferdeboxen sowie einer Remise als Unterstand für verschiedene Fahrzeuge geplant.

Die Hoffläche des Speditionsbetriebes sowie der Bereich zwischen Hoffläche und Hochwasserrückhaltebecken sollen weitgehend unverändert bestehen bleiben. Weiter östlich ist auf weiteren Weideflächen eine Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen geplant. Das Baugebiet ist an seiner West-, Nord- und Südseite bereits weitgehend eingegrünt. Zusätzliche Eingrünungen sind in Form von Hecken- und Gehölzanzpflanzungen vorgesehen.

5.3. Bauliche Nutzung

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt für das gesamte Baugebiet als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Zulässig sind somit nur Betriebe, die nicht erheblich belästigend für die Umgebungsnutzung sind. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Mischgebiete) befinden sich jedoch in weniger als 100 m Entfernung zum Plangebiet. Aus diesem Grund werden für das GE-Gebiet zusätzlich immisionsbeschränkende Festsetzungen erforderlich, die unter Kap. 7 dargelegt werden.

Zulässig sind im festgesetzten GE-Gebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO darf grundsätzlich nicht überschritten sein.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Vergnügungsstätten,
3. Wohnungen und dem Wohnen dienende Außenanlagen (Balkone, Terrassen, Freisitze) in dem gesondert mit einer Schraffur festgesetzten Bereich des GE-Gebiets entlang der Dortmundener Straße.

Im Plangebiet befindet sich ein Speditionsbetrieb, spezialisiert auf Mineralöl- und Flüssigkeitstransporte mit angegliederter Kfz-Reparaturwerkstatt sowie einem Abschleppdienst. Der Speditionsbetrieb stellt eine Nutzung dar, die zugehörig zur Abstandsklasse V des Abstandserlasses NW 2007 (300 m Abstand zu nächstgelegenen Wohnnutzungen), nicht einem GE-Gebiet, sondern einem Industriegebiet (GI) zugeordnet wird. Der § 1 Abs. 10 BauNVO sieht vor, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung durch ein Baugebiet unzulässig werdende Nutzungen festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzungen unter be-

stimmten Voraussetzungen zulässig sind (Fremdkörperfestsetzung). Die Anwendung der besonderen Festsetzung nach Abs. 10 setzt voraus, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Die vorhandenen baulichen Anlagen müssen zu einem früheren Zeitpunkt bereits baurechtlich oder immissionsschutzrechtlich genehmigt worden sein. Dies trifft auf den Speditionsbetrieb und seine Grundstücksfläche zu.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird dementsprechend bestimmt, dass im GE-Gebiet Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen und darüber hinaus Erweiterungen zulässig sind, sofern diese Erweiterung in räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung steht und immissionsschutzrechtliche Belange gewahrt werden. Letzteres bedeutet, dass von den zuzulassenden Veränderungen der Altanlage keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind. Änderungen beziehen sich hierbei auf bestehende bauliche Anlagen und deren Veränderung der äußeren Gestalt oder des Innern der Anlage. Eine Nutzungsänderung hingegen ist nur soweit möglich, wie dies nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig ist. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen baulichen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle. Dies gilt auch im Schadensfall (z.B. Brand). Erweiterungen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Mit dieser Festsetzung wird dem Betrieb eine dauerhafte Bestandsentwicklung in dem Maße zugestanden, wie es für Modernisierungsmaßnahmen erforderlich ist, ohne dadurch für den Planbereich ein GI-Gebiet festzusetzen, welches aufgrund der räumlichen Nähe zu vorhandenen Wohn- und Mischgebieten laut Abstandserlass NW 2007 nicht empfohlen wird. Mit dem festgesetzten aktiven Bestandschutz für die vorhandene Spedition soll das Eigentumsrecht nach Artikel 14 Grundgesetz gewahrt werden.

Im Hinblick auf das zulässige Nutzungsspektrum im GE-Gebiet erfolgen darüber hinaus Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, die wie folgt begründet werden:

Einzelhandelsbetriebe sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe. Bei einer Entwicklung des Gebietes als Einzelhandelsstandort können auf Dauer steigende Grundstückspreise erwartet werden. Damit ist eine Verdrängung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans angestrebten Ansiedlung von produzierenden und artverwandten Gewerbe mit geringerer Flächenproduktivität zu erwarten. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Funktionsfähigkeit und Struktur eines Gewerbegebietes zu entwickeln und innerhalb des Stadtgebietes ausreichend attraktive Gewerbeflächen mit einem ausgewogenen Bodenpreisgefüge für mittelständische Betriebe vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher werden daher im gesamten Plangebiet als unzulässig festgesetzt. Dies erfolgt auf der Grundlage der Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Hamm, Fortschreibung 2010, welches als vom Rat der Stadt beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Zudem sind die Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen. Ausnahmsweise zulässig und mit dem angestrebten Nutzungscharakter des Plangebiets vereinbar sind jedoch Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“). Dies steht mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Übereinstimmung. Voraussetzung hierfür ist die räumliche Zuordnung zu dem Hauptbetrieb, der betriebliche Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung und eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO darf grundsätzlich nicht überschritten werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten sind damit im Plangebiet nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zu Vergnügungsstätten zählen beispielsweise Spielhallen, Diskotheken, Bordelle o.ä. Einrichtungen. Eine Flächenkonkurrenz zwischen Vergnügungsstätten und Handwerks-/ Gewerbebetrieben soll vermieden werden, da für diese Betriebe ein Engpass an ausreichend qualifizierten und

marktgerechten Flächen besteht. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guter verkehrlicher Anbindung ist das Plangebiet für diese Zielgruppe gewerblicher Betriebe besonders geeignet. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten mögliche Immissionskonflikte (Fahrverkehre, nächtliche Ruhestörungen) mit der benachbarten Wohn- und Mischnutzung vermieden werden.

Die weiteren gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) hingegen bleiben Bestandteil des Bebauungsplans. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsgebundenen Wohnungen entspricht durchaus dem Charakter klein- und mittelständisch geprägter Gewerbegebiete und begünstigt die soziale Kontrolle dieser Gebiete außerhalb der üblichen Betriebszeiten. Aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm der Dortmunder Straße jedoch wird das Wohnen und dem Wohnen dienende Außenanlagen (Balkone, Terrassen, Freisitze) in einem im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Streifen entlang der Dortmunder Straße ausgeschlossen.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i.V.m. § 16 BauNVO im Plangebiet festgesetzt:

- Eine Grundflächenzahl (GRZ),
- eine Baumassenzahl (BMZ) und
- die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im GE-Gebiet wird eine GRZ von 0,8 - entsprechend der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für solche Gebiete - festgesetzt, so dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gegeben sind. Städtebauliche Gründe, die für das Plangebiet eine niedrigere Grundstücksausnutzung nahe legen, sind nicht erkennbar.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Oberkante über Normalhöhennull NHN bestimmt und erlaubt somit eine eindeutige Höhenbestimmung. Das Plangebiet weist Höhenlagen von durchschnittlich 48,50 m bis 49,50 m ü. NHN auf. Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 62 m über NHN kann eine Gebäudehöhe von ca. 13,50 m realisiert werden. Diese Höhe entspricht den in klein- und mittelständisch geprägten Gewerbegebieten üblicherweise vorkommenden maximalen Bauhöhen und eröffnet ansiedlungswilligen Betrieben einen hinreichenden Gestaltungsspielraum.

Um die städtebauliche Dichte des Plangebietes zu steuern, wird eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird die zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für GE-Gebiete von 10,0 deutlich unterschritten. Es ist am Standort Herringen städtebaulich nicht erwünscht, auf einer Fläche von 80 % der Gewerbegrundstücke (= GRZ 0,8) Gebäude mit der maximal zulässigen Höhe von ca. 13,50 m zu errichten.

5.3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen als weitgehend zusammenhängende Bauflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept bestimmt. Auf die Festsetzung einzelner kleiner Baufelder wird verzichtet, um eine weitestgehende Flexibilität bei der Grundstücksbildung zu erlangen.

In Gewerbegebieten werden bauliche Anlagen üblicherweise in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Einschränkung der Gebäudelänge auf 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird jedoch als zu restriktiv eingestuft. Es erfolgt daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das GE-Gebiet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die zulässigen Gebäudelängen dürfen das Maß von 50 m in der offenen Bauweise unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes überschreiten.

5.4. Verkehrsflächen

Die Beverstraße wird als Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise aufgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als

öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Dortmunder Straße, der Landesstraße L 736, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Grundstücke des Gewerbegebiets dürfen nicht direkt von der Dortmunder Straße erschlossen werden. Sie sind ausschließlich über die Beverstraße zu erschließen. Für die Dortmunder Straße gilt außerhalb von Ortsdurchfahrten Anbauverbot. Gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Diese freizuhaltende Fläche liegt im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Streifens entlang der Dortmunder Straße.

5.5. Flächen für die Wasserwirtschaft - Hochwasserrückhaltebecken

Im Plangebiet ist ein Hochwasserrückhaltebecken (R) für das von Süden zufließende Gewässer „Herringer Bever“ vorhanden. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als – Fläche für die Wasserwirtschaft - Hochwasserrückhaltebecken - festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), das zudem ein Poldergebiet ist (geschätzte Größe 80 ha). Das Poldergebiet wird durch ein dauerhaft betriebenes Polderpumpwerk trocken gehalten. Dem Polderpumpwerk ist das Hochwasserrückhaltebecken vorgeschaltet; beide sind als funktionale Einheit für Regenereignisse von $n=0,02$ (50-jährig) ausgelegt. Über die Kanalisation bestehen zudem Verbindungen zu weiteren Poldergebieten, welche ebenfalls durch Pumpanlagen entwässert werden. Der Bebauungsplan enthält einen Vermerk über das Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

5.6. Grünflächen

Das Plangebiet wird sowohl in Richtung Dortmunder Straße (L 736) als auch in Richtung östlich angrenzenden Gewerbebetrieb durch privates Gartenland abgegrenzt. Die Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und östlich der Hoffläche der Spedition werden ebenfalls als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird gebietsmittig von einem öffentlichen Mischwasserkanal DN 1500 gequert. Für diesen Kanal wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Entsorgungsträger in einer Breite von 3,0 m im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Begrünungskonzept sieht vor, vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet unter Beachtung des Entwicklungskonzeptes möglichst weitgehend zu erhalten sowie fachgerecht zu ergänzen.

Im westlichen Bereich entlang der Dortmunder Straße sowie an der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden Anpflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Hausgarten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die konkreten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sind dem Kap. 6.2.2 Kompensationsmaßnahmen zu entnehmen.

5.9. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Baumassenzahl, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4

BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des GE-Gebietes gesichert werden soll. Diese beziehen sich auf Örtlichkeit und Höhe von Werbeanlagen sowie auf die Begrünung von Stellplatzanlagen. Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Höhe von max. 62 m ü. NHN sowie an Gebäudewänden zulässig. Außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 55 m ü. NHN zulässig. Auf den Pkw-Stellplatzanlagen ist pro sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste, Teil III des Bebauungsplans) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

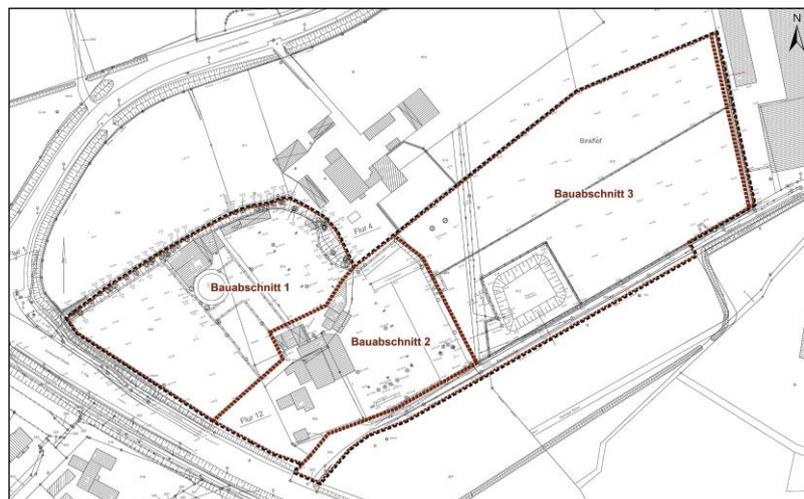
Das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter ausführlich dargelegt werden. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts wiedergegeben; nähergehende Ausführungen können dem Umweltbericht (Kuhlmann & Stucht, Bochum, Oktober 2015) entnommen werden.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

6.2.1. Bilanzierung

Im August 2012 wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommen (Ausgangszustand). Auf der Grundlage der "Biotoptypenwertliste" der Arbeitshilfe Eingriffsbewertung wurden die angetroffenen Biotoptypen bewertet, indem ihnen zunächst ein festgesetzter Grundwert zugeordnet wurde. Fast alle kartierten Biotoptypen im Plangebiet weisen eine typische Ausprägung auf, so dass hier keine Korrekturfaktoren in Ansatz gebracht wurden. Lediglich für den Biotoptyp 1.3 wurde in Teilbereichen eine Abwertung vorgenommen. Um eine flexible Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der zugehörigen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in drei einzelne Bauabschnitte unterteilt (Karte: Kuhlmann & Stucht, Oktober 2015).



Für das Plangebiet wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und der Grundwerte aus der Biotoptypenwertliste eine Bewertung vorgenommen. Der Wert des Ausgangszustands des Geltungsbereichs wurde getrennt für die drei einzelnen Bauabschnitte dargestellt.

Der Planungszustand innerhalb des Geltungsbereichs wurde gemäß den Festsetzungen bewertet. Das Gewerbegebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die Gesamtgröße von 33.891 m² wird zu 80 % dem Biotoptyp 1.1 und zu 20 % dem Biotoptyp 4.2 und 8.1 zugeordnet. Für Flächen, die durch die Festsetzungen keine Änderungen erfahren, da sie bereits als Hausgarten vorhanden sind (4.5), als Grünland vorhanden sind (3.2) oder mit Hecken oder Baumhecken bestockt sind (8.1), wurde der Grundwert A für 'Ausgangszustand' angesetzt. Die neu anzulegenden Gehölzstrukturen oder sonstige Bepflanzungen wurden mit dem Grundwert P für 'Planung' bewertet. Die Festsetzungen "Straßenverkehrsfläche" und "Fläche für die Wasserwirtschaft" (Hochwasserrückhaltebecken) lassen keine Änderungen des Ausgangszustandes erwarten und werden daher unverändert übernommen. Der Zustand des Geltungsbereichs gemäß den Festsetzungen wurde getrennt für die drei einzelnen Bauabschnitte dargestellt.

Aus dem Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Zustand gemäß Festsetzungen ergibt sich die jeweilige Veränderung in den drei einzelnen Bauabschnitten. Die negative Differenz zeigt den erforderlichen Kompensationsbedarf für die drei einzelnen Bauabschnitte auf.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von insgesamt 66.651 Wertpunkten.

Für den Bauabschnitt 1 ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 14.092 Wertpunkten. Für den Bauabschnitt 2 ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1.091 Wertpunkten. Für den Bauabschnitt 3 ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 51.468 Wertpunkten.

6.2.2. Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 05.075 werden durch Festsetzungen zwei neue Gehölzstreifen (Maßnahmen (A) und (B)) geschaffen. Die vorhandene mächtige Baumhecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Maßnahme (C)) und kleinere Hecken um das Hochwasserrückhaltebecken, entlang der Beverstraße und an der Westgrenze der Pferdeweiden (Maßnahme (D)) und Teile des Hausgartens (Maßnahme (E)) sowie die Pferdeweide (Grünland, Maßnahme F) werden durch Festsetzung langfristig gesichert.

Folgende Anpflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind vorgesehen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden (siehe Teil III des Bebauungsplans):

Maßnahme A: Gehölzfläche

Auf der mit der Maßnahme "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Der Strauchanteil der Pflanzung beträgt 80%, der Baumanteil beträgt 20%. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Str. 2xv. o.B. 60-100cm; Bäume: Hei. 2xv. o.B. 150-200 cm.

Maßnahme B: Gehölzfläche

Auf der mit der Maßnahme "B" gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Der Strauchanteil der Pflanzung beträgt 80%, der Baumanteil beträgt 20%. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Str. 2xv. o.B. 60-100cm; Bäume: Hei. 2xv. o.B. 150-200 cm.

Maßnahme C: Erhalt einer Baumhecke

Auf der mit der Maßnahme "C" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumhecke zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme D: Erhalt von Hecken

Auf den mit der Maßnahme "D" gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen jungen Hecken zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme E: Erhalt des Hausgartens

Auf der mit der Maßnahme "E" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene strukturreiche Hausgarten zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme F: Erhalt des Grünlands

Auf der mit der Maßnahme "F" gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Grünland zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit herangezogen werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von insgesamt 66.651 Wertpunkten wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 05.075 mittels externer Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

Externe Kompensationsmaßnahme A 1 an der Provinzialstraße (Teilbereich des Flurstücks 145, Flur 1, Gemarkung Weetfeld und Teilbereich des Flurstücks 89, Flur 1, Gemarkung Weetfeld) und externe Kompensationsmaßnahmen A 2 und A 3 In der Dördel (Flurstück 45, Flur 3, Gemarkung Sandbochum (nördl. Fläche), Flurstück 100, Flur 11, Gemarkung Herringen (südl. Fläche). Genaueres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zuordnung der Kompensation zu den Bauabschnitten:

Zur Kompensation für die Eingriffe des Bauabschnitts 1 wird die vorangehend beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme A 1 zugeordnet, die einen Kompensationswert von 15.300 Wertpunkten hat. Die Kompensation für die Eingriffe des Bauabschnitts 2 wird durch den Überschuss (1.208 Wertpunkte) der externen Ausgleichsmaßnahme A 1 gedeckt. Die Eingriffe des Bauabschnitts 3 werden mit den externen Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 kompensiert. Nach Umsetzung aller Bauabschnitte, der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der externen Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 3 verbleibt abschließend ein Kompensationsüberschuss von 25.369 Wertpunkten.

Die konkrete Durchführung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hamm und dem Investor geregelt.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist regelmäßig unter anderem zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.

In der eigenständigen Artenschutzprüfung (Kuhlmann & Stucht, Bochum, Oktober 2015) wurde festgestellt, dass es zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen kann, wenn ein Abbruch von Bestandsgebäuden im Sommerhalbjahr erfolgt. Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen wurde in der Artenschutzprüfung eine Abbruchzeitenbeschränkung als Schutzmaßnahmen vorgesehen:

„Ein Abbruch von Bestandsgebäuden erfolgt grundsätzlich im Winterhalbjahr (von Ende November bis Anfang April). In diesem Zeitraum halten sich weder Fledermäuse in den Gebäuden auf, noch nutzen Schwalben die Gebäude als Brutplätze. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dann sicher ausgeschlossen werden.“

Dieser Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 05.075 – Beverstraße – aufgenommen und um einen weiteren Hinweis ergänzt:

„Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September).“

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

7.1. Analyse

Im vorliegenden Fall sind die gewerblichen Emissionen sowie der entstehende Verkehrslärm auf die Umgebungsbebauung zu überprüfen. Grundsätzlich soll bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestim-

mungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller Art und angrenzenden Wohngebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten die Abstandsliste des Abstandserlasses NW 2007 angewendet werden. Im vorliegenden Fall befinden sich allerdings schutzwürdige Nutzungen in weniger als 100 m Entfernung zum Plangebiet an, so dass die Abstandsliste, deren Abstandsklasse VII mit mindestens 100 m den geringsten Abstand zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung definiert, bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zielführend anwendbar ist.

Der Abstandserlass richtet sich nicht unmittelbar an die planende Gemeinde, sondern an die Immissionsschutzbehörden, die als Träger öffentlicher Belange in der Bauleitplanung beteiligt werden. Der Abstandserlass ist keine Rechtsnorm, die mit Außenwirkung auch gegenüber Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich konkretisiert, welche Abstände mit bestimmten Anlagen einzuhalten sind. Er hat nur verwaltungsinterne Wirkung gegenüber den Immissionsschutzbehörden, bindet aber die Gemeinden als Trägerin der Planungshoheit nicht. Dementsprechend können sich die Gemeinden in begründeten Fällen bei ordnungsgemäßer Abwägung über die im Abstandserlass genannten Entfernungsangaben, ggf. auch über die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde hinwegsetzen. Voraussetzung hierfür ist, dass in jedem Fall bei Realisierung des Plans keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährdet, erheblich benachteiligt oder erheblich belästigt wird. Des Weiteren hat sich die planende Gemeinde in diesen Fällen zu vergewissern, in welchem Umfang und in welcher Intensität es durch die Planung zu Belastungen der Nachbarschaft kommt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden aus diesem Grund planungsrechtliche Vorkehrungen zum Schutz vor gewerblichen Emissionen getroffen. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches Aussagen zur Regelung des Gewerbelärms enthält. Darüber hinaus sind geruchsemitierende Betriebe und Betriebe mit Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung im Bebauungsplan auszuschließen.

Die Zulassungsfähigkeit von staubemittierenden Betrieben und Anlagen ist im Rahmen eines jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

7.2. Schallgutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan wurde in einem Schallschutzgutachten (afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Februar 2015) die Vorbelastung durch Gewerbelärm an den umliegenden Wohnhäusern bestimmt und daraus die Anforderungen an den Immissionsschutz für die auszuweisenden Gewerbeflächen im Plangebiet abgeleitet.

Zur Beurteilung der zulässigen Emissionen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden zunächst die relevanten Vorbelastungen aus den bestehenden Gewerbebetrieben in der Umgebung des Plangebietes betrachtet. Unter Vorbelastung versteht man die Geräuschimmissionen von allen Anlagen und Betrieben außerhalb des Plangebietes. Als Zusatzbelastung gelten alle Geräuschemissionen, die von den Baufeldern im Plangebiet zukünftig verursacht werden können. Als Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung zusammen) gelten alle gewerblichen Geräuschimmissionen, die zukünftig auf die Immissionsorte einwirken.

Folgende Schritte sind für die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (gegebenenfalls iterativ) erforderlich:

1. Bestimmung der relevanten Immissionsorte
2. Betrachtung der Vorbelastung (Gewerbe außerhalb des Plangebietes) an den relevanten Immissionsorten
3. Berechnung der Immissionskontingente (zulässige Immissionsrichtwerte in dB(A) an den Immissionsorten vermindert um die Vorbelastung in dB(A) aus Punkt 2)
4. Belegung der Flächen im Plangebiet mit Emissionskontingenten
5. Maximierung der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorgaben „Einhaltung der Immissionskontingente“ und „keine Einschränkung des Bestandsgewerbes/ der bestehenden Industrie“.

Das nächstgelegene Wohngebiet im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans ist mit einem Abstand von ca. 50 m die Wohnbebauung Kurt-Schumacher-Str. (insbesondere die Häuser

65 und 58) im Westen des Plangebietes. Im Osten des Plangebietes befinden sich weitere kritische Immissionsorte an der Beverstraße (allgemeines und reines Wohngebiet) und Am Weidbusch (reines Wohngebiet). Das nächstgelegene Wohnhaus liegt nördlich des Plangebietes im Außenbereich (Johannes-Rau-Straße 46).

Gewerbe in der Umgebung des Plangebietes besteht an der Herringer Straße 2 (Lebensmittel-Discounter) und an der Beverstraße 70 (Hallennutzungen, u.a. Logistik). Als Lärm-Vorbelastung werden diese Betriebe angesetzt und berechnet. Da sich beide Gewerbebetriebe / -gebiete nahe von Wohnnutzungen befinden, sind diese jeweils maßgeblich für die Begrenzung der jeweiligen Lärmemissionen. Die Emissionen des Lebensmittel-Discounters werden so angesetzt, dass am für diesen relevanten Immissionsort Herringer Straße 2 der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm für Mischgebiete gerade eingehalten wird. Für die Hallennutzungen liegt der nächstliegende relevante Immissionsort Am Weidbusch 7 in einem reinen Wohngebiet. Für die Vorbelastungen aus den Hallennutzungen wird angesetzt, dass die Immissionen an dem Wohngebäude Am Weidbusch 7 die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (50 dB(A) tags) um ca. 2 dB unterschreiten. Damit werden die Vorbelastungen aus Gewerbelärm pessimistisch angesetzt. Sie sind für die Bestimmung der Lärmkontingentierung des Plangebietes aufgrund ihrer Größenordnung und relativen Lage zu den kritischen Immissionsorten ohne wesentliche Bedeutung. Die Vorbelastung tritt ausschließlich tagsüber auf.

Kontingentierung

Die Kontingentierung erfolgt in der Form, dass die Fläche mit maximal möglichen Emissionskontingenten Tag und Nacht belegt wird, sodass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld aufgrund der Lärm-Gesamtbelastung eingehalten werden. Im Baugebiet werden entsprechende Lärmemissionskontingentierungen festgesetzt (s.u. Kap. 7.3.1)

Über den Gewerbelärm hinaus wurden die Lärmbelastungen im Bebauungsplangebiet aus Straßenverkehr untersucht. Als Datengrundlage wurde dazu als pessimistische Betrachtung (worst case) die Straßenverkehrszählung SVZ 2010 von Straßen.NRW verwendet. Die DTV-Werte liegen höher als Prognosewerte der Stadt Hamm für das Jahr 2030. Damit ist auch der Fall abgedeckt, dass das Gewerbegebiet gleich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch das prognostizierte Gewerbe vollständig aufgefüllt wird. Die geplanten Verkehre aus diesen Gewerbebetrieben wurden der Verkehrsuntersuchung (Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, Bochum, Februar 2015) entnommen.

Die Beurteilungspegel betragen im westlichen Bereich des Plangebietes (zur Dortmunder Straße hin) bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts. Die geringsten Beurteilungspegel sind mit 52 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts am nordöstlichen Rand des Plangebietes zu erwarten.

In den Randbereichen zur Dortmunder Straße hin kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete) von bis zu 5 dB sowohl tags als auch nachts. Innerhalb dieses Bereichs ist Wohnen und die Anlage von dem Wohnen dienenden Außenbereichen auszuschließen (vgl. Kap. 5.3.1 Art der baulichen Nutzung). Damit sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen für die ausgewiesenen Baufelder notwendig. Für das gesamte Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen festgesetzt. (s.u. Kap. 7.3.2).

Zur Beurteilung der Veränderungen von Lärmeinwirkungen außerhalb des Plangebietes durch die Verkehre, die durch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes neu entstehen, wurde der Immissionsort Kurt-Schumacher-Straße 65 untersucht. Weiter entfernt liegende Wohngebäude insbesondere auch an der Johannes-Rau-Straße liegen außerhalb des sinnvollen Untersuchungs- und Prognosebereichs. Aufgrund des Ausbaus der Johannes-Rau-Straße wurden dort bereits entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm vorgenommen.

Die Beurteilungspegel an dem Wohnhaus Kurt-Schumacher-Straße 65 betragen im pessimistischen Planfall (Verkehrswerte aus der SVZ 2010 mit den geplanten Verkehren aus dem Bebauungsplangebiet) 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Schon jetzt (ohne die neu prognostizierten Verkehre aus dem Plangebiet) liegen diese gleichen Beurteilungspegel vor. Durch das Plangebiet ergab sich eine Erhöhung der Beurteilungspegel von 0,3 dB tags und

0,1 dB nachts. Die Beurteilungspegel liegen tags und nachts sowohl ohne als auch mit zusätzlichem Verkehr aus dem Plangebiet unter den gesundheitlich als bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.

Ein Vergleich der Analysesituation (SVZ 2010) ohne Neuansiedlung im Plangebiet mit der von der Stadt Hamm prognostizierten Verkehrsentwicklung im Jahr 2030 inklusive Neuansiedlung zeigt eine deutliche Abnahme des Beurteilungspegels am Wohnhaus Kurt-Schumacher-Straße 65 von 4 dB tags und 3 dB nachts. Diese wird durch die Änderung der Verkehrsströme hin zur Johannes-Rau-Straße erreicht. Damit stellt der Analyse-Planfall den kritischen Betrachtungszeitpunkt dar.

7.3. Immissionsschutzwirksame Festsetzungen des Bebauungsplans

7.3.1. Emissionskontingentierung

Aus dem o.g. Schallschutzgutachten ergeben sich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zu Gewerbelärm:

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für das Baugebiet Emissionskontingente festgesetzt.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen TF 1 (19.340 m²) und TF 2 (16.425 m²), die durch die im Bebauungsplan in Nord-Süd-Richtung verlaufende Nutzungsgrenze getrennt werden, sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK, tags} dB(A) / m ²	L _{EK, nachts} dB(A) / m ²
TF 1	64	49
TF 2	60	49

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor Ost erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der Teilfläche TF2 um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Sektorengrenze in Grad*: Bezugslinie (Koor- dinatensystem ETRS89): 3241 2200 Nord = 0°		Teilfläche i	Zusatzkontingent L _{EK,zus}	
	Anfang	Ende		Tag	Nacht
Ost	180	0	TF 2	-	2

*gegen den Uhrzeigersinn

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{IK,j} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten ($L_r \leq L_{IK, j}$).

Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.3.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

Aus dem o.g. Schallschutzgutachten ergeben sich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm innerhalb des Baugebietes:

Dem Baugebiet werden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die nachfolgend aufgeführten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten.

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB

Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB

Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

7.3.3. Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes werden weiterhin aufgrund der Nähe zu umliegenden Wohnnutzungen potenziell geruchsemitterende Betriebe und Anlagen als unzulässig festgesetzt. Diese sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch anlagenbezogene emissionsmindernde Maßnahmen eine erhebliche Geruchsbelästigung des zu schützenden Umgebungsbereichs ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung hierfür ist eine fachgutachterliche Darlegung im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW.

7.3.4. Ausschluss von Betrieben mit Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung

Gemäß § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in störfallrelevanten Betriebsbereichen (i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG) hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Es besteht nur eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass Unternehmen mit Betriebsbereichen i.S. der Störfallverordnung innerhalb dieses Gewerbegebiets einen Standort nachsuchen werden, da diese bevorzugt Industriegebiete (GI) in Anspruch nehmen werden. Unabhängig von dieser Einschätzung ist der planerische Ausschluss solcher Betriebsbereiche i.S. des vorbeugenden Schutzes auch der benachbarten Wohnnutzungen angezeigt. Es wird daher eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Ausschluss von Betrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG regelt. Ebenso wird in Abstimmung mit der für den Störfallschutz zuständigen Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung in die Festsetzung aufgenommen, dass im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S. der Störfallverordnung besteht, wenn durch einen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein Konflikt mit schutzwürdigen Nachbarnutzungen entsteht.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich Altstandorte i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)

- Fläche AA 1103: Aufschüttungen unbekanntes Material im Zeitraum zw. 1890 und 1900. Für dieses Areal liegt bisher nur ein Bodenuntersuchungs-Bohrprofil (am Rand der Aufschüttung gelegen) vor, das nicht auf erhöhte Schadstoffkonzentrationen hinweist; Bewertung: „Fläche mit geringem Verdachtspotential“
- Fläche T 120: Werkstatt- und Tanklager-Bereich der Spedition (seit ca. 1955); Bewertung: „altlastenverdächtige Fläche“

In den Bebauungsplan wurde eine zeichnerische Kennzeichnung der Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eingefügt.

8.2. Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem keine Bomben gefallen sind (Fundstellennummer 5/37703). Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte gibt es dementsprechend nicht. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise weitere Untersuchungen durch den KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektionen, ggf. Bohrlochdetektionen bei Ramm- und/oder Bohrarbeiten).

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3. Bergbau

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Nach den vorliegenden Unterlagen liegt der Planbereich innerhalb des ehemaligen Abbaubereichs des Bergwerks Ost. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist ggf. zu rechnen. Eine entsprechende Kennzeichnung in Textform gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.075 - Beverstraße - in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Zone 3). Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen

digen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Denkmalschutz

Im östlichen Bereich der Planungsfläche ist aus der Preußischen Uraufnahme ein ehemaliger Adelssitz bekannt, bei dem es sich um den in Urkunden erwähnten Binkhof handelt. Im östlichen Planbereich können sich noch bedeutende Reste eines seit dem späten Mittelalter bestehenden Adelshofes befinden. Damit sind hier die Kriterien für ein „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 und § 29, Satz 1 DSchG NW gegeben. Im Vorfeld von Baumaßnahmen müssen im Bereich der tiefer gehenden Bodeneingriffe (Versorgungsleitungen etc.) qualifizierte Prospektionen in Form von Sondageschnitten von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Baggersondagen gehen zu Lasten des Investors. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens in diesem Bereich zu beteiligen. Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und einen entsprechenden Hinweis.

Für den übrigen Planbereich gilt folgender allgemeiner Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) 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 (4) DSchG NW).

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Beverstraße.

In dieser Straße sind in Teilbereichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom (Freileitung), Telekommunikation) vorhanden. Im Falle einer Erschließung sind weitere Leitungsverlegungen bzw. der Austausch vorhandener Leitungen notwendig.

Das Plangebiet wird gebietsmittig von einem öffentlichen Mischwasserkanal DN 1500 gequert. Für diesen Kanal wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Entsorgungsträger in einer Breite von 3,0 m im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 5.7).

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Für das Plangebiet liegt eine Konzeptplanung zur Regenwasserentwässerung (KaiserIngenieure, Dortmund, Februar 2015) vor.

Die Entwässerung erfolgt innerhalb des Baugebiets im Trennsystem. Der Anschluss des Regenwassers erfolgt für die westliche Bestandsfläche an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Beverstraße. Die Entwässerung der östlichen Erweiterungsfläche erfolgt an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Lünener Straße. Gemäß Abstimmung mit dem Lippeverband besteht für die geplanten Neubauf Flächen keine Einleitungsbeschränkung in die öffentlichen Mischwasserkanäle. Somit ist, da es sich um ein Grundstück handelt, gemäß DIN 1986-100 eine ungedrosselte Einleitung des 10-minütigen, 2-jährlichen Bemessungsregens nach KOSTRA (172,2 l/(s*ha)) bezogen auf die undurchlässige Fläche Au zulässig.

Lediglich die daraus abzuleitende „Einleitungsbeschränkung“ nach DIN (im Sinne des Überflutungsschutzes, Nachweis Überflutungsvolumen auf dem Grundstück) wird über die Ausbildung der jeweils letzten Regenwasser-Haltung auf dem Grundstück als Drosselstrecke realisiert. Die maximale Regenwassereinleitungsmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal beträgt somit gesamt max. ca. 427 l/s.

Die auf den Erweiterungsflächen anfallenden Abflüsse werden mit Hilfe einer Regenwasserrückhaltung (Stauraumkanal o.ä.) auf die o.g. max. Einleitungsmengen in den öffentlichen Mischwasserkanal gedrosselt. Das gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ermittelte benötigte Rückhaltevolumen (2-jährlicher Bemessungsregen nach KOSTRA) beträgt für das gesamte Planungsgebiet ca. 49 m³ und wird in den Erweiterungsflächen entsprechend angeordnet.

Eine Vorreinigung von Regenwasserabflüssen, die nur bei evtl. später geplanten Waschplätzen, Tankstellen etc. erforderlich wird, ist nach den anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Das Plangebiet ist bergbaulich beeinflusst und befindet sich in einem Polder, der als Hochwasserrisikogebiet i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gilt. Die in der Umgebung vorhandenen Gewässer haben keine freie Vorflut mehr und werden mittels Pumpwerken und Druckrohrleitungen zum Herringer Bach abgeleitet. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt daher über die hydraulisch ausreichende Mischwasserkanalisation zum SKU LV 5 Lünener Straße und weiter zur Kläranlage Hamm-West.

Weitergehende Vorgaben für den Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal bestehen seitens des Lippeverbandes nicht. Das vorgelegte Entwässerungskonzept ist im Zuge der öffentlichen Erschließungsplanung und der grundstücksbezogenen Entwässerungsplanung zu konkretisieren und mit den zuständigen Behörden erneut abzustimmen.

Das Schmutzwasser wird an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Beverstraße / Lünener Straße angeschlossen. Damit ist die schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Eine Drosselvorgabe für die Schmutzwasserentwässerung gibt es somit nicht. Die anfallenden Abflüsse werden auf dem Grundstück über geplante Schmutzwasserhaltungen gefasst und im Freispiegelgefälle (Längsgefälle der Schmutzwasserleitung mind. 1 %) in die öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet.

Der Bebauungsplan enthält folgenden Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem als Risikogebiet i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmten Gebiet. Dieses Hochwasserrisikogebiet ist zudem ein Poldergebiet, die Vorflut wird durch ein dauerhaft betriebenes Polderpumpwerk sichergestellt. Dem Polderpumpwerk ist ein Hochwasserrückhaltebecken vorgeschaltet; beide sind als funktionale Einheit für Regenereignisse von n=0,02 (50-jährig) ausgelegt. Die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Vorhaben ist auch insbesondere in Bezug auf den Hochwasserschutz im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes zu den Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist grundsätzlich einzuhalten.

11. Sonstige Belange

11.1. Waldabstand

Am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen dem Wald und der Baugrenze soll bei Wohngebäuden 20 m und bei allen anderen baulichen Anlagen 10 m nicht unterschreiten. Diese Vorgabe wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen im Plangebiet beachtet.

Hamm, den 27.10.2015

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin / 1. Beigeordnete

gez.
Muhle
Ltd. std. Baudirektor

Anhang

1. Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 05.075 - Beverstraße -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Herringen - Östlich der Dortmunder Straße und südlich der Johannes-Rau-Straße 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Speditionsgelände mit Pferdesportanlagen und Weideflächen, öffentliches Hochwasserrückhaltebecken 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Gewerbegebiet (Bestandsbetrieb sowie Erweiterungsflächen) - Reitsportanlage zum privaten Betrieb - Grünverbindungen entlang der Dortmunder Straße und am östlichen Rand 	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gem. § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	01.10.2013 (Vorlage Nr. 1415/13)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	20.11.2013 - 20.12.2013
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 26.03.2015
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	17.03.2015 - 24.04.2015
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2015
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	20.08.2015 - 21.09.2015
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP gem. § 8 (2) BauGB abgeleitet	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm – 2010 - Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten 	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung über Beverstraße an Dortmunder Straße 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: GE-Gebiet mit Fremdkörperfestsetzung für vorhandene Spedition - Grundflächenzahl: 0,8, Baumassenzahl: 5,0 - max. Gebäudehöhen: 62 m ü. NHN - abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig, seitliche Grenzabstände - Festsetzung eines vorhandenen Hochwasserrückhaltebeckens - Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Beverstraße) 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung privater Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland) - Erhaltungs- und Pflanzgebote 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Haltestelle Beverstraße, Stadt-Bus Linien 7 und 17 (30-min Takt zum Hbf.), Haltestelle Kurt-Schumacher-Straße, Stadt-Bus-Linie 1 bis Maximilianpark (Werries) 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss von Schmutzwasser und Regenwasser an Mischwasserkanal Beverstraße 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich: Anpflanzungsmaßnahmen A - B, Erhaltungsmaßnahmen C - F - Externer Kompensationsbedarf von 66.651 Wertpunkten 	
Sonstige Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Altlasten: Fläche AA 1103: Aufschüttungen unbekanntem Material und Fläche T 120: Werkstatt- und Tanklager-Bereich der Spedition - Denkmalschutz: vermutetes Bodendenkmal 	
Gutachten / Fachplanungen	Artenschutz	Vorliegend, Okt. 2015
	Schallschutz	Vorliegend, März 2015
	Verkehrsuntersuchung	Vorliegend, Feb. 2015
	Regenwasserkonzept	Vorliegend, März 2015
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 43.036 m²
	Gewerbe (GE)	ca. 35.430 m ² (82,3 %)

	Verkehrsflächen	ca. 2.541 m ² (5,9 %)
	Flächen zur Rückhaltung von Hochwasser	ca. 2.055 m ² (4,8 %)
	Private Grünflächen	ca. 3.010 m ² (7,0 %)