

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.081  
- Klostergarten -**

Begründung zum Bebauungsplan  
vom 18.01.2016

*(Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren gem. § 13a BauGB)*

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass/ Ziele der Planung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Erforderlichkeit der Planung
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse
  - 5.1. Standortbewertung
  - 5.2. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen
  - 5.3. Verkehrliche Situation
  - 5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 5.5. Denkmalschutz
6. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 6.1. Städtebauliche Zielsetzungen
  - 6.2. Art der baulichen Nutzung
  - 6.3. Bauweise
  - 6.4. Erschließung / ruhender Verkehr
  - 6.5. Örtliche Bauvorschriften
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
  - 7.1. Versorgung des Plangebietes
  - 7.2. Entwässerung des Plangebietes
    - 7.2.1. Begründung des Entwässerungsverfahrens
    - 7.2.2. Entwässerungsmaßnahmen
8. Immissionsschutz
9. Bebauungsplanverfahren
10. Eingriff in Natur und Landschaft
  - 10.1. Eingriff
  - 10.2. Artenschutzrechtliche Prüfung
11. Altlasten
12. Denkmalschutz
13. Hinweise
14. Kosten



Die Netto Marken-Discount AG & Co KG betreibt seit 2003 an der Unnaer Straße ein Lebensmitteldiscount-Geschäft. Da die Verkaufsfläche nicht mehr den tatsächlichen Bedarf abdeckt, wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> angestrebt.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)**

Der seit dem 13.12.2008 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Flächen als Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO mit der Signatur „GH-L“ (Großflächiger Handel, Lebensmittel), Gewerbefläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO und als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.081 ist somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **4. Erforderlichkeit der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 03.081 setzt im Bereich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ Baugrenzen fest, die bereits mit dem Baukörper des Handelsbetriebes ausgefüllt sind. Die Erweiterung der Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> kann nur erfolgen, wenn die Baugrenzen überschritten werden. Die Überschreitung kann im Rahmen eines Bauantrages nicht befreit werden.

Für eine Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> war z.Zt. der Aufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erforderlich. Die Rechtsprechung hat zwischenzeitlich diese Grenze korrigiert. Erst für eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist gegenwärtig ein Sondergebiet erforderlich. Gestiegene Anforderungen an Warensortiment und Präsentation führen zu einem zusätzlichen Bedarf an Verkaufsflächen. Mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> bleibt die Verkaufsfläche weiterhin im unteren Größenordnungsbereich eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel.

Daher tangiert die Planung die Grundzüge des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 03.081 soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß §13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

Das Vorhaben ist bereits im Arbeitskreis Einzelhandel abgestimmt worden. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Ausnahmekriterien in Ziel 2 des LEPs Einzelhandel für Sondergebiete gem. §11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfüllt sind. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden, da im Ortskern und im zentralen Versorgungsbereich (Stadtbezirkszentrum) keine Lebensmittelversorgung mehr besteht.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### **5.1 Standortbewertung**

Innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.081 betreibt die Fa. Netto seit 2003 einen Discountmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Standort liegt im Einzugsgebiet der Dorflage Rhynern in räumlicher Nähe zu den Gewerbebereichen mit dem Großhandel Rullko. Östlich angrenzend an den Standort des Marktes ist Wohnbebauung entstanden. Zwischen dem Änderungsbereich und der Werler

Straße liegt eine Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Diese Fläche ist teilweise als Gewerbegebiet, teilweise als Private Grünfläche -Obstwiese- im Bebauungsplan Nr. 03.081 festgesetzt.

## **5.2 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen**

Die zur Führung des Betriebes erforderlichen Struktureinrichtungen, wie z.B. Leitungen zur Entwässerung, Wasserversorgung und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

## **5.3 Verkehrliche Situation**

Über die Unnaer Straße ist das Plangebiet an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist mit den Stadtbuslinien 21, 22 und R41 gesichert. Die Haltestelle „Rhynern Mitte“ ist in ca. 400 m Entfernung eingerichtet. Die Haltestellen werden ¼-stündlich angefahren, so dass zu den Hauptverkehrszeiten ein 15-Minuten Takt besteht.

## **5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Das Plangebiet wird mit allen erforderlichen Versorgungsleitungen bedient. Alle Leitungen sind unterirdisch verlegt.

## **5.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliche Zielsetzungen**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die langfristige Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung und damit die Erhaltung der Nahversorgungsqualität des Ortsbereiches Rhynern.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die Erweiterung der Verkaufsfläche zu realisieren, ist die Anpassung / Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche erforderlich. Die Festsetzungen für GRZ und GFZ bleiben von der Änderung unberührt. Zusätzlich zu der Erweiterung der überbaubaren Fläche im SO-Gebiet wird die textl. Festsetzung über die Höhenbegrenzung von Werbeanlagen (Punkt 5.6 der textlichen Festsetzungen, ca. 4,30 m) ergänzt, um überproportionale Werbepylone in Ortsrandnähe und damit verbundene negative Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild zu verhindern.

Weiterhin wird die textliche Festsetzung der Warensortimente im Zuge dieses Änderungsverfahrens auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) umgestellt. Die Änderung der Klassifikationen beinhaltet lediglich die Anpassung an die derzeit geltenden Rechtsvorschriften.

Das Plangebiet dient der gewerblichen Nutzung (Sondergebiet / Gewerbegebiet). Entsprechend der bestehenden Nutzung sollen weiterhin die Nutzungen beibehalten werden.

### **6.3 Bauweise**

Im Planbereich ist die Erweiterung des Baukörpers mit einer Bebauung von bis zu 2 Geschossen vorgesehen. Dies entspricht der bestehenden Baustruktur mit ebenfalls 2-geschossigem Gebäudeteil.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem Nutzungscharakter typische Verdichtung des Änderungsbereiches unterstützt werden.

#### **6.4 Erschließung / ruhender Verkehr**

Über die Unnaer Straße ist das Plangebiet an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden.

Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze / Besucherparkplätze gemäß den Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Durch die Änderung des Konzeptes wird die vorhandene Anzahl der Stellplätze um 14 Parkplätze auf 83 Stellplätze reduziert. Die verbleibende Anzahl der Stellplätze ist damit rechtlich und mit Blick auf den Marktbetrieb ausreichend.

#### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Auf Grundlage von § 86 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW werden „Örtliche Bauvorschriften“ Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Gestaltung des Plangebietes betreffen.

Vorgaben zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dienen dem Übergang des Planbereiches in den Umgebungsbereich und unterstützen die bereits bestehende Pflanzung und Grundstücksgestaltung. Diese Bepflanzung entspricht einem ortstypischen Pflanzschema im Planbereich. In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für das Pflanzgebot Pflanzen im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Weiterhin werden zur Begrünung der Baubereiche pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, sowie pro 6 Stellplätze Baumpflanzungen festgesetzt. Zur optimaleren Ausnutzung der Grundstücke sind örtl. Bestimmungen für die Bäume nicht getroffen. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung der Begrünungsplan vorzulegen.

### **7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

#### **7.1 Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung liegen in der Unnaer Straße und bedienen bereits die Einrichtung.

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

#### **7.2 Entwässerung des Plangebietes**

##### **7.2.1 Begründung des Entwässerungsverfahrens**

*Rechtliche Grundlagen:*

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. 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, Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

*Prüfung der Möglichkeit einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung:*

Ausgehend von den im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydrogeologischen Daten – kf-Werte von  $10^{-7}$  bis  $10^{-8}$  m/s sowie Grundwasserflurabstände von ca. 1 m bei mittleren Grundwasserständen – kann eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Ein Gewässer liegt nicht in erreichbarer Nähe. Bei dem entlang der Unnaer Straße liegenden Graben handelt es sich um kein Gewässer. Die Zuständigkeit für diesen Straßenseitengraben liegt bei Straßen-NRW und dient nur der Entwässerung der von Straßen-NRW betreuten Straßen. Niederschlagswasser kann nicht in diesen Vorfluter eingeleitet werden.

Die Erschließung erfolgt daher im Mischsystem. Der Anschluß von Schmutz- und Regenwasser muss am Mischwasserkanal in der Unnaer Straße erfolgen.

## **7.2.2 Entwässerungsmaßnahmen**

*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.

## **8. Immissionsschutz**

Die zu erwartenden Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) für den Betrieb des erweiterten Netto-Marktes mit Backshop und Kundenparkplatz Unnaer Straße 36 in Hamm-Rhynern, wurden mit einer detaillierten Prognose nach der TA Lärm [1] ermittelt.

Die Prognosebeurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte ein und unterschreiten sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 6 dB bis 16 dB am Tag. Nachts werden die Immissionsrichtwerte, je nach Immissionsort, um 8 dB bis 30 dB unterschritten.

Beurteilungspegel bestimmend sind am Tag an allen Immissionsorten die Parkplatznutzungen. An den Immissionsorten I 6, I 7 und I 9 bis I 11 hat Tags außerdem der Liefer- und Ladebetrieb Pegeleinfluss. Die Kühl- und Gebäudetechnik ist am Tag an den Immissionsorten I 5 und I 6 pegelrelevant.

Nachts werden die Pegel von der Kühltechnik und der Gebäudetechnik bestimmt.

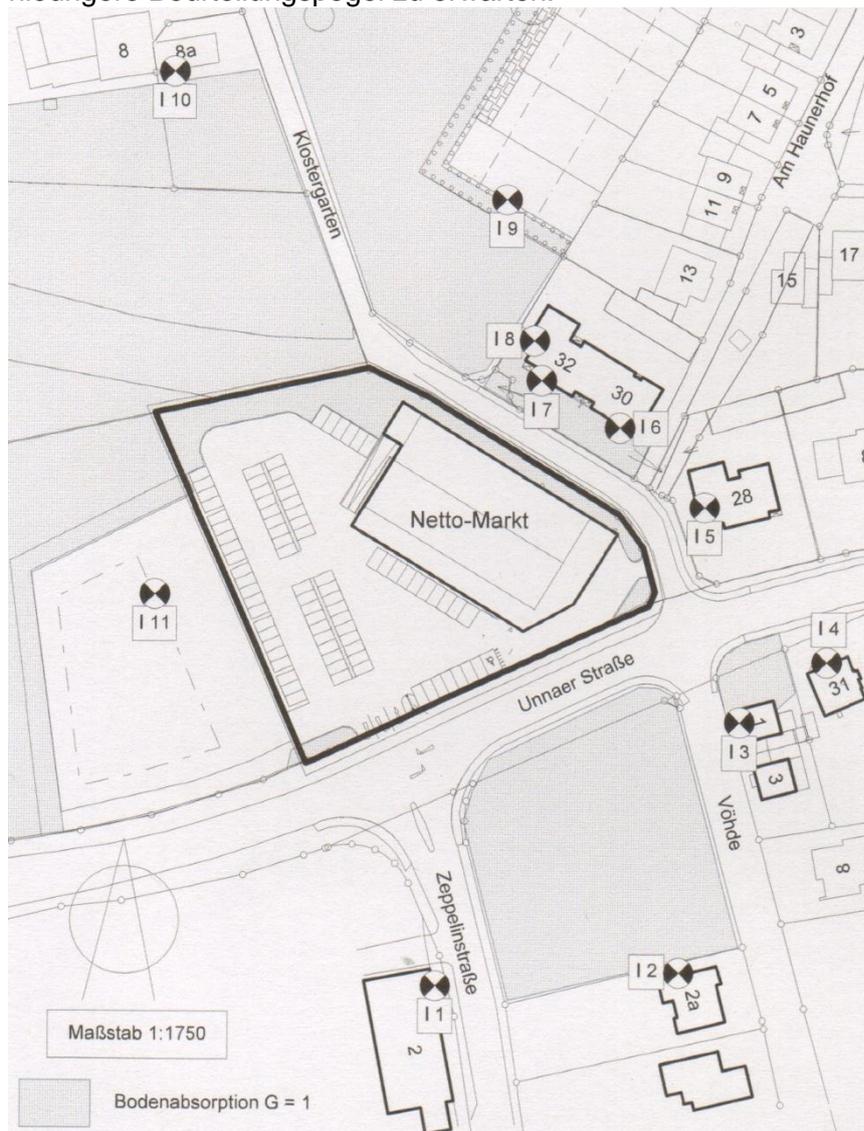
Eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Die Prognosepegel nach Kapitel 7.2 kennzeichnen die Zusatzbelastung durch die vorgesehene Netto-Marktnutzung. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] gelten für die Gesamtbelastung, gegebenenfalls inklusive Vorbelastungen durch weitere Betriebe und Anlagen in der

Nachbarschaft. Die Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB. Ein kritischer Einfluss auf die Gesamtbelastung kann bei Richtwertunterschreitungen von 6 dB und mehr, nach den Regeln der TA Lärm [1], unabhängig von Vorbelastungen, im Regelfall ausgeschlossen werden.

Eine im Sinne der TA Lärm [1] kritische Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen durch den der geplanten Nutzung zuzurechnenden Fahrzeugverkehr ist nicht zu erwarten.

Die Beurteilung erfolgte für den Betriebsfall einer maximalen Auslastung an Werktagen. Beim außerdem an Sonn- und Feiertagen vorgesehenen Backshopbetrieb resultieren deutlich geringere Parkbewegungshäufigkeiten, ohne Einkaufswagenutzung und ohne Liefer- und Ladebetrieb mit schweren LKW an der Rampe. Für Sonn- und Feiertage sind daher wesentlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten.



Lage der Immissionspunkte

Für den Standort des Einzelhandelsbetriebes wird, nach plausiblen Angaben des Betreibers, keine zusätzliche Frequentierung des Marktes erwartet. Die Erweiterung dient der besseren Sortimentspräsentation. Es wird erwartet, dass durch die Umbaumaßnahmen im Wesentlichen ein höherer Umsatz pro Kunde erzielt wird. In vergleichbaren Vorhaben ist eine signifikante Erhöhung der Kundenzahlen nicht festgestellt worden.

## **9. Bebauungsplanverfahren**

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 03.081 - Kloostergarten- soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Bebauungsplan 03.081 setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Handel“ fest. Es wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 25 % sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 16.000 m<sup>2</sup> liegt der Bebauungsplan offensichtlich unterhalb der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB und kann somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß §13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben. Die Grundzüge der Planung können hierbei tangiert werden.

Die Tatbestände des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

## **10. Eingriff in Natur und Landschaft**

### **10.1 Eingriff**

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch und auch im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde am 18.11.2015 erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans konnten bei der Untersuchung / Begehung keine planungsrelevanten Arten als Brutvögel bzw. Quartiere geschützter Arten nachgewiesen werden. Es ergaben sich bei der Potentialanalyse keine Hinweise auf ein potentiell Vorkommen planungsrelevanter Arten oder theoretische Quartiermöglichkeiten. Die moderne Fassade mit vergitterten Spalten schließt auch ein mögliches Vorkommen von Fledermausarten aus.

Eine mangelnde Eignung wird darüber hinaus für die in der Regel anspruchsvollen planungsrelevanten Arten durch fehlenden Habitatqualitäten und intensive anthropogene Nutzung begründet.

Insofern sind mögliche negative Auswirkungen weder durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebte Erweiterung der Nutzflächen noch durch die mit dem geplanten Bauvorhaben selber verbundenen Tätigkeiten zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 kann daher wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten und mangelnder essentieller Habitatrequisiten im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 03.081 ausgeschlossen werden.

## **11. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten im Planbereich sowie im angrenzenden Bereich sind z. Z. nicht bekannt.

## **12. Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle kulturhistorisch interessanter Funde (Bodendenkmäler) sind im Rahmen der Realisierung die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

## **13. Hinweise**

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

### **Denkmalschutz**

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 Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/174561, -62, Fax: 02381/172920) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### **Bergrechte und Erlaubnisfelder**

Die vorliegenden Informationen sind der Begründung zu entnehmen. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.

### **Bergbau**

Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

### **Methanausgasungen im Bereich I gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm**

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in keinem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

### **Kampfmittelräumdienst**

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

vermerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 02381/903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381/916-0 oder Notruf 110).

### **Bodenverunreinigungen**

Nach § 2 LBodSchG (LandesBodenSchutzGebiet) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381 / 17-7101, Fax 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

### **Artenschutz**

Zu diesem Bebauungsplan gehört die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 18.11.2015.

### **Kontaktdaten**

Die hier genannten Kontaktdaten haben den Stand der Rechtskraft des Bebauungsplanes und können sich ändern.

### **DIN-Normen**

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

### **14. Kosten**

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

Hamm, 18.01.2016

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. Städt. Baudirektor

## Abschlusstabelle Begründung

<b>Name des Verfahrens</b>	03.081 –Klostergarten-	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Hamm-Rhynern - Ortsteil Rhynern	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Sondergebiet für Einzelhandel - Gewerbegebiet - Private Grünfläche	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b>	- Erweiterung der bebaubaren Flächen im Sondergebiet	
<b>Art des Verfahrens</b>	Verfahren gem. § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	Datum 16.09.2014, Vorlage Nr. 0108/14
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Zeitraum vom 04.12.2015 – 06.01.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung vom 04.01.2016 – 15.01.2016
	Landesplanerische Abstimmung	
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
	Offenlegungsbeschluss	
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2)	
	Sonstige	
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	-	
<b>Organisation der Erschließung</b>	- Erschließung erfolgt über die Unnaer Straße	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	- Sondergebiet / Gewerbegebiet / priv. Grünfläche - Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 0,8 - Anzahl Vollgeschosse „II“, Bauweise tw. g (geschlossene) tw. o (offene)	
<b>Grünflächen</b>	- Private Grünfläche	
<b>Verkehr</b>	- Parken: Stellplätze auf den Baugrundstücken - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien 21, 22 und R41, Haltestelle „Rhynern Mitte“	
<b>Entwässerung</b>	- Mischsystem	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	- Kompensationsbedarf nach Punkten und Flächen nicht erforderlich	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	- ...	
<b>Gutachten</b>	Artenschutzrechtliche Prüfung	Erstellt am 18.11.2015
	Umweltbericht	Nicht erforderlich
<b>Flächenangaben</b>	Gesamtfläche	<b>Ca. 16.442 m<sup>2</sup></b>
	Sondergebiet	5.958 m <sup>2</sup> (36,40 %)
	davon Pflanzgebot	812,30 m <sup>2</sup>
	Gewerbegebiet	3.723 m <sup>2</sup> (22,55 %)
	davon Pflanzgebot	827,40 m <sup>2</sup>
	Baufläche max.	3.068,80 m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsfläche	708 m <sup>2</sup> ( 4,25 %)
Private Grünfläche	6.053 m <sup>2</sup> (36,80 %)	