

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



Quelle: Blossey (2005)

Bebauungsplan Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 22.08.2016

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	4
3.1	Regionalplan und Flächennutzungsplanung.....	4
3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
4.1	Standortbewertung und Einzelhandel.....	6
4.2	Verkehrliche Situation.....	7
4.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	7
4.4	Emissionen.....	8
4.5	Bodenverhältnisse im Plangebiet	8
5	Gestaltung und Konzeption des Vorhabens.....	9
6	Inhalt des Bebauungsplanes.....	9
6.1	Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept.....	9
6.2	Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen	9
6.3	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.5	Erschließung / ruhender Verkehr.....	12
6.6	Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
6.7	Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB).....	13
6.8	Örtliche Bauvorschriften	13
7	Natur und Umwelt	15
7.1	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen	15
7.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	15
7.3	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.4	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	16
8	Immissionsschutz.....	17
8.1	Gutachten.....	17
9	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	19
9.1	Altlasten.....	19
9.2	Kampfmittel	19
9.3	Bergbau und Methan.....	19
9.4	Hinweise.....	20
10	Denkmalschutz	20
11	Ver- und Entsorgung.....	20
11.1	Versorgung des Plangebietes	20
11.2	Entwässerung des Plangebietes	21
12	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	22
13	Anhang	23
13.1	Tabellarische Zusammenfassung	23
13.2	Quellen.....	25
13.3	Pflanzliste.....	25

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 04.073 ist einer von 3 Bauleitplänen, die im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 04.073 umfasst insgesamt einen Bereich von ca. 0,99 ha östlich der Weetfelder Straße und südlich der Carl-Zeiss-Straße im Stadtbezirk Pelkum, Ortsteil Selmigerheide. Der Geltungsbereich wird definiert durch

- die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 272 (Weetfelder Straße),
- die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 30 (Carl-Zeiss-Straße),
- die südwestliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 52,
- eine gedachte Linie beginnend im südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 52 im Winkel von ca. 86 Grad und in südöstliche Richtung auf eine Länge von ca. 66,0 Metern verlaufend,
- um ca. 94 Grad abknickend und nach Südwesten auf eine Länge von ca. 82,0 Metern weiter laufend,
- um ca. 90 Grad nach Südosten abknickend und auf eine Länge von ca. 8,5 Metern verlaufend,
- um erneut ca. 90 Grad abknickend und nach Südwesten auf eine Länge von ca. 43,0 Metern weiter laufend (entlang der geplanten Planstraße),
- um ca. 135 Grad nach Süden abknickend und bis auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 272 (Weetfelder Straße) verlaufend. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Pelkum, Flur 19.

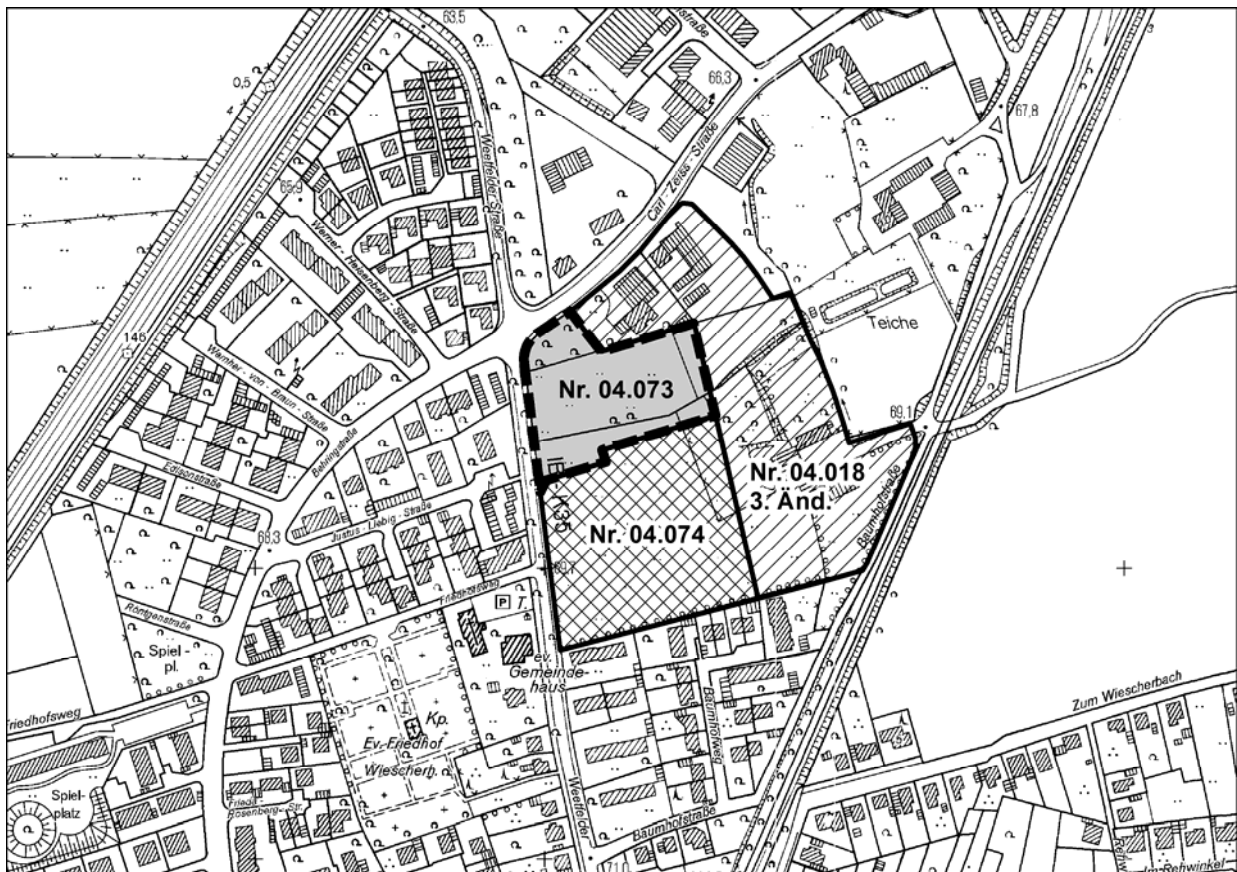


Abbildung 1 – Übersichtskarte der Plangebiete zu den Bauleitplanverfahren Nr. 04.073, Nr. 04.074 und zur 3. Änderung des Bauleitplanverfahrens Nr. 04.018 (Deutsche Grundkarte, ohne Maßstab)

Der Planbereich umfasst zum überwiegenden Teil unbebaute Flächen (Ackerland oder Grün-/Weideland) und im nördlichen Geltungsbereich bestehende Gehölzstrukturen.

2 Anlass und Ziele der Planung

In der Vergangenheit gab es immer wieder Bemühungen in Bezug auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Selmigerheide. Neben der Standortsuche war auch die Abfrage möglicher Betreiber, ob Interesse und Bereitschaft an einem Betrieb im Ortsteil Selmigerheide besteht, erforderlich. Im Jahre 2010 wurde das Thema zusätzlich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse untersucht. Eine Endfassung der Analyse ‚zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Getränkemarktes im Ortsteil Selmigerheide‘ (erarbeitet durch das Gutachterbüro BBE Handelsberatung) liegt seit März 2011 vor. Durch einige konzeptionelle Anpassungen des Vorhabens in den letzten Jahren fand im Jahr 2016 durch das Gutachterbüro BBE Handelsberatung eine neue Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens statt, welches nunmehr die Grundlage für die weitere Planung schafft.

Nach der Standortsuche und verschiedenen ersten konzeptionellen Überlegungen hat man sich nunmehr auf den Bereich östlich der Weetfelder Straße und südlich der Carl-Zeiss-Straße festgelegt. Die Fläche ist mittlerweile durch den Investor, der den Lebensmittelmarkt entwickeln wird, erworben. Seit Mitte 2015 ist auch ein Betreiber für den Nahversorgungsmarkt Lebensmittel gefunden.

Für die wohnbauliche Entwicklung südlich des Nahversorgungsangebotes gibt es derzeit erste konzeptionelle Ansätze. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes soll neben dem Nahversorgungsbereich und ein Wohnquartier entwickelt werden. Eine Konkretisierung des Gesamtkonzeptes wird im weiteren Verfahren und im Rahmen unterschiedlicher Bauleitplanungen erfolgen. Fest steht, dass der derzeitige Bebauungsplan Nr. 04.018 nicht die planungsrechtliche Grundlage bietet für eine Realisierung des angestrebten Gesamtkonzeptes. Hierfür sollen die Bebauungspläne Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – und Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – aufgestellt werden. Die Verfahren sollen zeitlich so gesteuert werden, dass sich eine planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 04.074) erst nach gesicherter Inbetriebnahme des Nahversorgers (Bebauungsplan Nr. 04.073) ergibt.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – sieht für den Planbereich einen Bereich gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.073 „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar und zu einem geringen Teil „Grünfläche“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB [als Abstandsgrün zwischen Gewerbefläche und Fläche für die Landwirtschaft] und „Wald“ gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB.

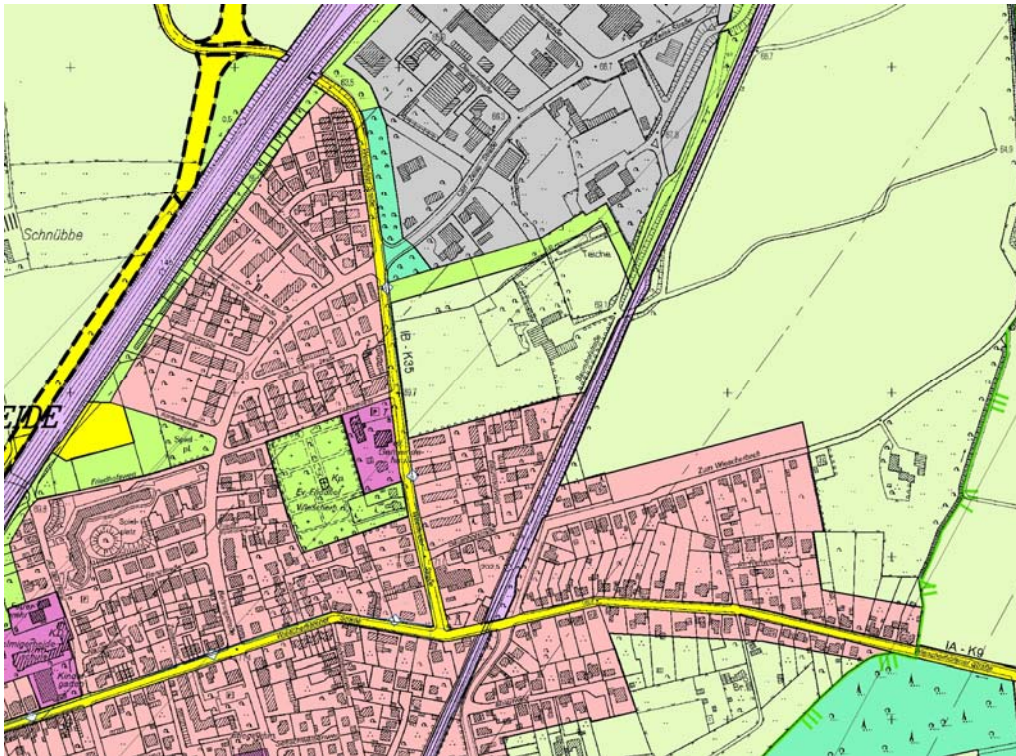


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (Stand 2008, ohne Maßstab)

Dem Bebauungsplan Nr. 04.073 liegt bereits Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 04.018 und der Ausweisung von großzügigen Gewerbeflächen und mit der Festsetzung einer Grünfläche entlang der Weetfelder Straße zugrunde. Die bisherige Darstellung des FNPs [Stand 2008] berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018 nicht. Diese abweichende städtebauliche Zielvorstellung im Flächennutzungsplan wird daher mit dem Bauleitplan Nr. 04.073 (zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 04.074 sowie mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018) berichtigt. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird sich an dem neuen Planungsrecht orientieren. Durch die Anpassung der Darstellung des FNPs -im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB- wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das vom Rat der Stadt Hamm beschlossene Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE 2010) ist als „sonstige städtebauliche Planung“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufen und entsprechend bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das rd. 2,5 km entfernt liegende Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen, das sich vornehmlich entlang der Kamener Straße erstreckt. Wesentliche Anbieter sind neben dem Supermarkt Edeka und den Discountern Aldi und Netto ein türkischer Lebensmittelmarkt und mehrere kleinteilige Geschäfte.

Der Ortslage Selmigerheide kann somit eine unzureichende Nahversorgungsstruktur bescheinigt werden. Es ist keine fußläufige Nahversorgung erreichbar.

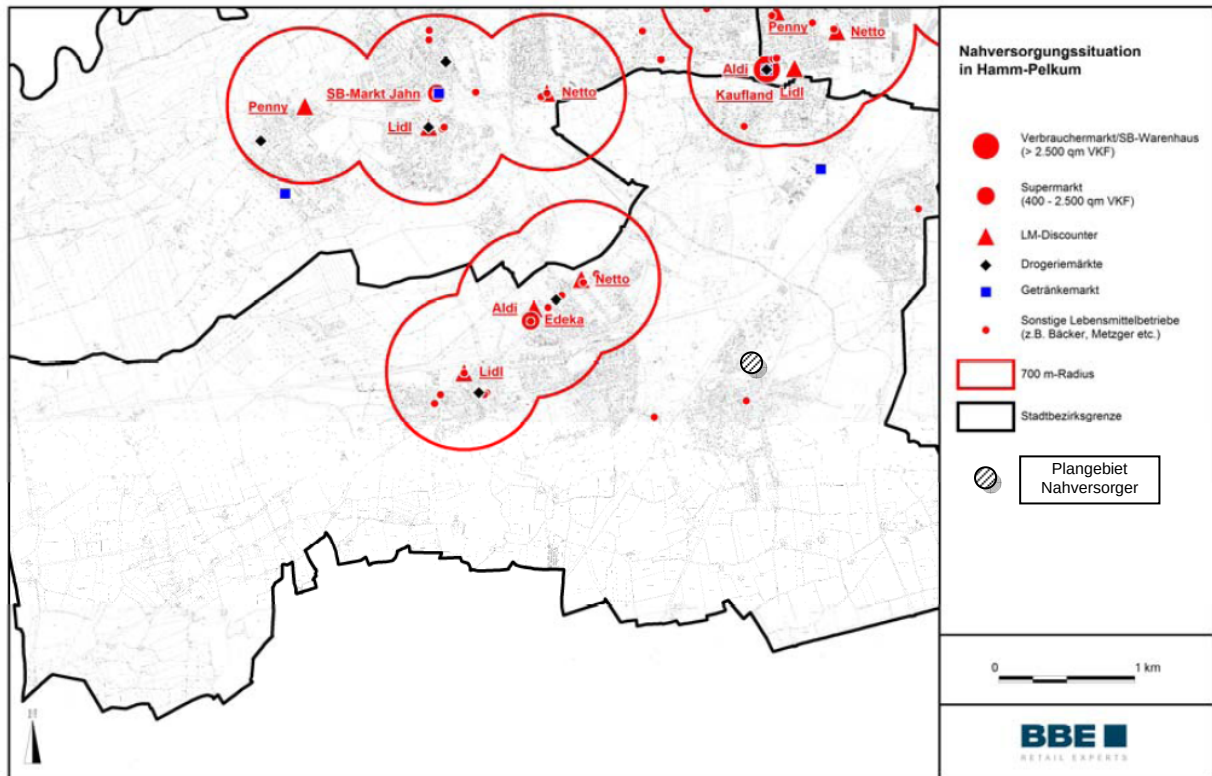


Abbildung 3 - Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamm – Pelkum (Auszug aus der Fortschreibung 2010 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm)

Daher ist für diesen Standortbereich grundsätzlich denkbar, leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen zum Zwecke der wohnortnahen Grundversorgung zu etablieren und eine vorhandene Unterversorgung auszugleichen, bzw. fehlende fußläufige Erreichbarkeitsbeziehungen herzustellen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung und Einzelhandel

Plangebiet

Im Stadtbezirk Pelkum, in unmittelbaren Siedlungszusammenhang zum Ortsteil Selmigerheide, liegt das Plangebiet. Die Bahnlinien Dortmund-Hamm und Unna-Hamm durchschneiden den Ortsteil und schaffen somit eine Insellage für das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße (nördlich des Plangebietes) und für die Wohnquartiere entlang der Weetfelder Straße, Behringstraße und Wiescherhöfener Straße (westlich und südlich des Plangebietes).

Der Planbereich grenzt an qualitativ unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Osten liegt das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße mit vorwiegend kleinteiligen gewerblichen und industriellen Strukturen bis hin zu einer teilweise landwirtschaftlich genutzten ehemaligen Hofanlage. Im Osten, entlang der Weetfelder Straße und Behringstraße, sowie im Süden rund um die Baumhofstraße befinden sich wohnbauliche Nutzungen. Eingebettet in diese Strukturen ist die kirchliche Nutzung der Evangelischen Kirchengemeinde Pelkum-Wiescherhöfen mit direktem Zugang über die Weetfelder Straße. Die umliegende Wohnbebauung zeigt eine gemischte städtebauliche Struktur auf und beinhaltet die klassische Mehrfamilienhausbebauung in Geschossbauweise und die typische Einfamilienhaus- und Doppel- bzw. Reihenhausbauweise.

Einzelhandel

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Siedlungsbereich Selmigerheide im süd-westlichen Stadtbezirk Pelkum. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm ist der Siedlungsbereich Selmigerheide als „potenzieller Grundversorgungsstandort“ zur Aufnahme eigener Nahversorgungsstrukturen privilegiert worden. Bei dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um das rd. 3 km entfernt gelegene Stadtbezirkszentrum Pelkum-Wiescherhöfen.

Das unmittelbare Standortumfeld wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Auch die südlich angrenzende Freifläche soll im Zuge der Projektrealisierung mit Wohnnutzungen belegt werden.

In seiner räumlichen Betrachtung stellt sich der Ortsteil Selmigerheide als geschlossener, eigener Siedlungskörper dar, dessen Umfeld überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Mit einer Bäckerei, einem Kiosk, einer Apotheke, einem Blumenladen sowie einer Gaststätte, zwei Frisörbetrieben, einem Kosmetiksalon und zwei Fahrschulen ist in Selmigerheide aktuell nur ein rudimentäres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorzufinden, so dass sich die rd. 4.000 in Selmigerheide lebenden Personen derzeit nicht wohnortnah versorgen können.

4.2 Verkehrliche Situation

Die Anbindung an das Siedlungsgebiet von Wiescherhöfen erfolgt im Wesentlichen über die Wiescherhöfener Straße (K9) bzw. Weetfelder Straße (K35), die in ihrer Verlängerung beide in die Kamener Straße (L 664; Pelkum-Wiescherhöfen – Hamm-Innenstadt) münden. Der rund 3 km nordöstlich gelegene Ortsteil Lohausenholz ist über die Verbindung Wiescherhöfener Straße – Martinstraße zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich an der Weetfelder Straße und soll über einen eigenen Zufahrtsbereich erschlossen werden. Dadurch ist eine reibungslose Anbindung an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Südlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Friedenskirche“, die sowohl von der Linie 83 (Hbf./Willy-Brandt-Platz – Lohausenholz – Wiescherhöfen) als auch der Taxi-Bus-Linie 13 (Wiescherhöfen/ Selmigerheide – Herringen) angefahren wird.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes für die Einwohner im Ortsteil Selmigerheide ist heute schon gewährleistet.

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Derzeit befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Pelkum, Flur 21, Flurstücke 83, 84 und 87 eine Niederspannungsfreileitung, die die angrenzenden Gebiete mit Strom versorgt. Der Rückbau der Freileitung ist im Zuge eines Netzbauprojektes der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH geplant und wird voraussichtlich im Jahr 2016 durchgeführt. Auf eine Sicherung der Freileitung im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

In den Grundstücken der Gemarkung Pelkum, Flur 21, Flurstücke Nr. 51, 83, 84, 85, und 87 befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 300. Für den betroffenen Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Hamm GmbH mit einer Schutzstreifenbreite von 3 m (zu beiden Seiten der Leitung) im Bebauungsplan Nr. 04.073 darzustellen, in dem keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand der Leitung gefährden.

Im Plangebiet liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die innere Erschließung nutzbar sind. Die äußere Erschließung ist mit der Weetfelder Straße bzw. der Carl-Zeiss-Straße gegeben. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und müssen erstmals hergestellt werden.

4.4 Emissionen

Der Planbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet. Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind nach der heutigen Genehmigungslage nicht störende Gewerbebetriebe:

- Carl-Zeiss-Straße Nr. 2 – Werkhalle und Wohnhaus mit Büroräumen
- Carl-Zeiss-Straße Nr. 4 – ehemalige Lager- und Werkstatt Räume eines Elektrobetriebs, Betriebswohnungen, heute ergänzt durch gastronomische Nutzung (Pizzeria)
- Baumhofstraße Nr. 5 – ehemaliger Landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb, heute Wohnen und Nebenerwerbslandwirtschaft / Tierhaltung

Eine nennenswerte Vorbelastung für das Plangebiet verursacht aus der vorhandenen gewerblichen Nutzung besteht somit nicht. Mit dem geplanten Vorhaben der Nahversorgung innerhalb des Plangebietes werden Emissionen entstehen, die durch den Betrieb des Marktes, den Fahrbewegungen der Kunden, der Lkw-Anlieferungen und den Lüftungs- und Kühlgeräten verursacht werden.

4.5 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Bodenverhältnisse:

Das Untersuchungsgebiet wird von Sandlöss eingenommen, darunter folgen z. T. tonige Schluffe. In 6 bis 10 m Tiefe folgt der Oberkreidemergel. Für den Sandlöss ist eine Durchlässigkeit von 10^{-6} bis 10^{-7} m/s anzunehmen (gering durchlässig), der Oberkreidemergel ist nahezu undurchlässig (10^{-8} bis 10^{-9} m/s). Die Baugrundeigenschaften sind daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

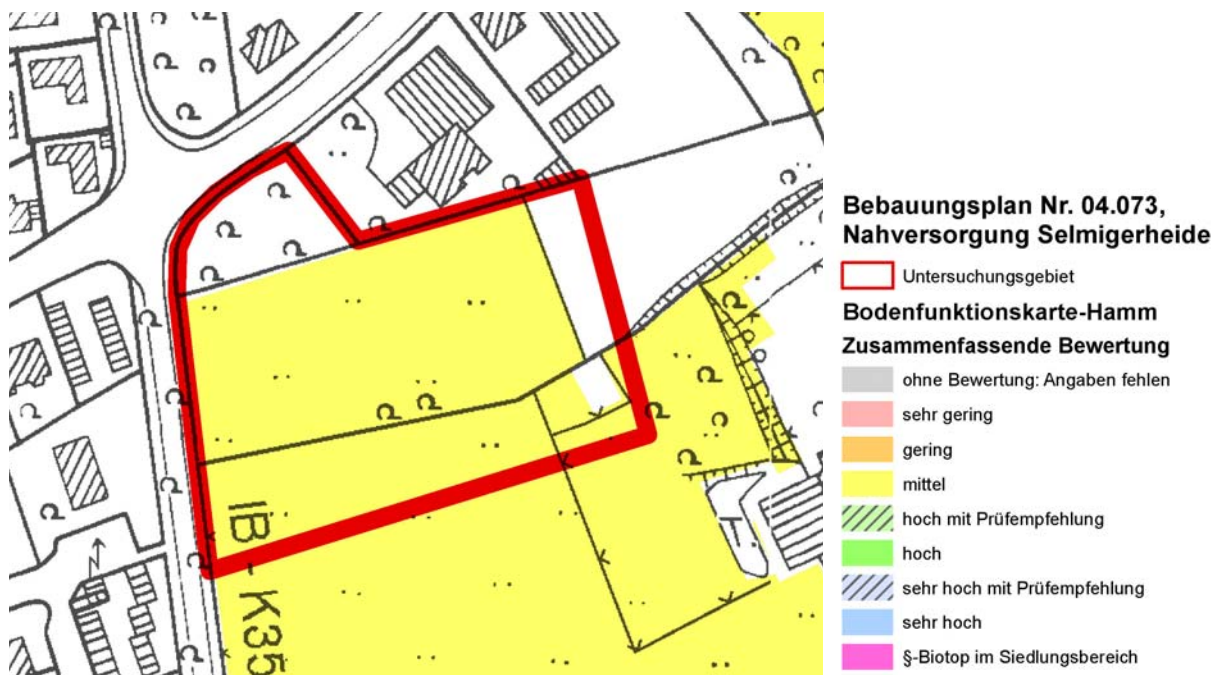


Abbildung 4 – Auszug aus der Bodenfunktionskarte der Stadt Hamm (ohne Maßstab, Quelle: Umweltamt/ Vermessungs- und Katasteramt)

In der Bodenfunktionskarte ist bis auf wenige Flächen dem Geltungsbereich/ Untersuchungsgebiet in der zusammenfassenden Bewertung eine mittlere Schutzwürdigkeit zugewiesen (Stufe 3 von 7), die Bedeutung für den Wasserhaushalt wird als hoch angesehen (Stufe 4 von 5). Der Boden liegt kleinräumig als Staunässeboden (Braunerde-Pseudogley) vor, der wegen der Leistung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Wasserspeichervermögens für pflanzenverfügbares Wasser und Infiltrationsfähigkeit des Bodens) hier als entsprechend hoch schutzwürdig eingestuft wurde. Der Grad der durchschnittlichen Vernässung wird hier als schwach angegeben.

In der zusammenfassenden Bewertung wird der o.a. Geltungsbereich in der Kategorie mittlere Gesamtschutzwürdigkeit eingestuft. Die Veränderung des Bodenwasserhaushaltes steht im Mittelpunkt der Diskussion um das Thema Boden und Klima. Die steigende Durchschnittstemperatur bei gleichzeitig verringerten Niederschlägen im Sommer führt zu einer Abnahme der Sickerwassermenge, bewirkt eine stärkere Ausschöpfung der im Boden gespeicherten (pflanzenverfügbaren) Wassermenge und bedingt eine geringe Wärmekapazität („Kühlungsfunktion“). Versiegelungsmaßnahmen sind daher auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Inwieweit das Plangebiet der Möglichkeit von Grundwasserstandsveränderungen unterliegt, insbesondere durch Geländeänderungen (Bergsenkung durch ehemaligen Steinkohleabbau), ist bei dem Bergbaubetreiber nachzufragen (vgl. hierzu Pkt. 10.3 „Bergbau und Methan“).

Grundwasser:

Der mittlere Flurabstand beträgt 1,5 – 3,0m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 64,5 bis 66,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordnordwesten gerichtet.

5 Gestaltung und Konzeption des Vorhabens

Der Nahversorgungsmarkt entsteht innerhalb des Plangebietes im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der Baukörper ist ein eingeschossiges Gebäude im klassischen Grundriss eines Nahversorgungsmarktes und mit einem zentralen Eingang / Windfang an der Südwestseite des Gebäudes. Nördlich befindet sich die Warenanlieferung inklusive Rampentisch, daran anschließend die Lagerräume, so dass unmittelbar vom Lkw in die Lagerräume bzw. in den Verkaufsraum transportiert werden kann.

Die Öffnungszeiten für Kunden ist zwischen 07.00 und 21.30 Uhr werktags vorgesehen. Die Lkw-Warenanlieferungen finden von 06.00 bis 22.00 Uhr ebenfalls werktags statt.

Die geplante durch Bäume gegliederte Stellplatzanlage (mit ca. 70 Stellplätzen) liegt westlich des Nahversorgungsmarkts. Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Weetfelder Straße mit einer Planstraße vor, über die neben den Nahversorgungsmarkt zukünftig auch wohnbauliche Flächen südlich des Marktes erschlossen werden sollen. Der Kunden- und Lieferverkehr zum Nahversorgungsmarkt erfolgen zusammengefasst über eine zentrale Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück in einer Breite von 9,0 m.

Der Bereich des Nahversorgungsmarkts wird nach Osten hin naturräumlich durch einen 5 Meter breiten Pflanzstreifen eingefasst. Daran anschließend wird eine Grünfläche, entsprechend der heutigen Nutzung als Grünland, den Übergang zwischen Nahversorgungsbereich und gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung bilden.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept

Ziel ist die Ansiedlung einer Lebensmittel-Einzelhandelseinrichtung und damit die Schaffung von wohnortnaher Nahversorgungsqualität im Ortsteil Selmigerheide. Der geplante Baukörper sowie die Frei- und Grundstücksflächen des Nahversorgungsmarktes sollen wesentliche Gestaltungselemente erhalten, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

6.2 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 04.073 und des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens soll durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse untersucht werden, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) haben kann. Darüber hinaus ist zu klären, ob sich das Vorhaben in das kommunale Zen-

trenkonzept der Stadt Hamm einfügt und somit den formulierten Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Das Gutachterbüro BBE Handelsberatung hat in den Jahren 2010/2011 eine erste Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Durch einige konzeptionelle Anpassungen in den letzten Jahren fand im Jahr 2016 durch das Büro eine neue Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens statt. An dieser Stelle wird das Fazit des Gutachtens (Endfassung von Februar 2016) wiedergegeben.

"In integrierter Lage von Hamm-Selmigerheide soll auf einem an der Weetfelder Straße gelegenen Grundstück ein Netto Discountmarkt angesiedelt werden. Dieser ist auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.046 m² projektiert. Zusätzlich ist im Neubau ein Café mit Backwarenverkauf mit rd. 88 m² vorgesehen.

Als Hybrid-Discounter positioniert sich der Netto-Lebensmittel-Discountmarkt zwischen den herkömmlichen Discountern und den Vollsortimentern. Hierbei bietet er Preise auf Discountniveau und trotzdem ein reichhaltiges Frische- und Markenangebot, so dass ein Netto-Lebensmittel-Discountmarkt umfassendere Nahversorgungsfunktionen als andere Lebensmittel-Discountmärkte (Hard-, Soft- / Marken-Discounter) übernehmen kann.

Im Zuge der Wettbewerbsanalyse konnte aktuell eine nur unzureichende Versorgungsstruktur im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung aufgezeigt werden. Vor diesem Hintergrund ist der Siedlungsbereich Selmigerheide im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE 2010) als „potenzieller Grundversorgungsstandort“ zur Aufnahme eigener Nahversorgungsstrukturen vorgesehen worden.

Für den geplanten Netto-Markt lässt sich - unter Berücksichtigung der umfangreichen Angebotsstrukturen im näheren Umfeld - ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die in Selmigerheide, Lohausenholz und Brauckhof lebenden Bewohner (insg. rd. 6.710 Einwohner) beschränkt. Seine höchste Marktdurchdringung wird er dabei in Selmigerheide (=Kerneinzugsgebiet) erreichen, für die die geplante Netto-Filiale als einziger Lebensmittelmarkt den wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellen wird.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Nachfragevolumen in Höhe von insgesamt rd. 16 Mio. € im Jahr zur Verfügung, davon rd. 10 Mio. € in Selmigerheide selbst. Es wurde aufgezeigt, dass von dem im Worst-Case-Szenario maximal zu erwartenden Gesamtumsatz (rd. 4,1 Mio. €) etwa 3,8 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet werden. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens ist somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzustellen.

Darüber hinaus konnte in der vorstehenden Analyse aufgezeigt werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt fast ausschließlich lokale Versorgungsfunktionen für die in Selmigerheide bzw. für die in den unmittelbar angrenzenden Ortslagen – die derzeit ebenfalls über keine umfassende Nahversorgungsstrukturen verfügen – lebende Bevölkerung übernehmen wird. Der größte Umsatzanteil wird dabei mit den in Selmigerheide lebenden Personen getätigt. Mit Marktzutritt des in Selmigerheide geplanten Netto-Marktes werden vor allem die Wettbewerber von Umsatzeinbußen betroffen sein, die derzeit am stärksten von dem aufgezeigten Versorgungsdefizit profitieren und derzeit überdurchschnittliche Flächenleistungen generieren können. Mit Planrealisierung werden diese zukünftig auf ein durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Niveau zurückfallen. Die Betriebsaufgabe einer der Hauptwettbewerber ist nicht zu erwarten.

Sonstige Wettbewerber werden einzelbetrieblich von nur geringen Umverteilungseffekten betroffen, so dass auch hier Betriebsgefährdungen in jedem Falle auszuschließen sind. Die im Falle des Planvorhabens zu erwartenden Umverlagerungen werden nach Auffassung der BBE

Handelsberatung GmbH somit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte entfalten.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber zu erwarten ist und demnach durch das Planvorhaben weder in der Stadt Hamm noch in Nachbarkommunen städtebaulich relevante Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen, für die wohnungsnah Versorgung wichtigen Standorten hervorgerufen werden. Zudem konnte aufgezeigt werden, dass der in Selmigerheide gelegene Planstandort dem im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen „potenziellen Grundversorgungsstandort Selmigerheide“ zuzuordnen ist und somit standortseitig mit den Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung übereinstimmt. Der in Selmigerheide geplante Lebensmittelmarkt wird somit ein bestehendes Versorgungsdefizit schließen und bestehende Kaufkraftabflüsse zukünftig wohnortnah binden können."

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) "Lebensmittel-Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird unabhängig von einem bestimmten Betreiber langfristig die Nahversorgung im Ortsteil Selmigerheide planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel mit integriertem Backshop, einer Metzgerei und/oder einem sonstigen integrierten Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 800 m² und maximal 1.200 m² zulässig. Mit der Festsetzung der Mindestgröße ist beabsichtigt, den Standort für einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt zu sichern. Die Verkaufsfläche der integrierten Einzelhandelsbetriebe (z.B. integrierter Backshop, Metzgerei und/oder sonstiger integrierter Einzelhandelsbetrieb) dürfen eine Fläche von insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzung des zulässigen Sortimentsangebots des Einzelhandelsbetriebs orientiert sich an der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008), Herausgeber Statistisches Bundesamt Wiesbaden. Das Nahversorgungsrelevante Kernsortiment bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² wird wie folgt festgesetzt:

- Waren der Wirtschaftszweige 47.2 und 47.76.2: *Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung),*
- Waren des Wirtschaftszweiges 47.75: *Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika.*

Der Verkauf von Waren des zentrenrelevanten Sortiments (Aktionsware bzw. Randsortiment) ist auf einer Fläche von max. 10% der Verkaufsfläche des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die schwerpunktmäßige Ausrichtung der Sortimentsstruktur auf die Nahversorgung im Einzugsbereich des Planungsstandortes gesichert.

Weiterhin gilt für das Sonstige Sondergebiet (SO-Gebiet), dass gemäß § 1 (4) i.V.m. § 8 (2) BauNVO in dem SO-Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Verwaltung, Lagerräume und -flächen, Stellplätze und technische Infrastrukturen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (Rigolen etc.) sind innerhalb des SO-Gebietes zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **Geschosszahl** wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies resultiert aus den vorliegenden Projektangaben zur Errichtung des Nahversorgungsmarktes. Gleichzeitig wird

die **Höhenlage der baulichen Anlagen** definiert. Danach wird die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Bezugspunkt ist die Weetfelder Straße mit 69,00 m ü NHN) durch eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m mit 76,00 m ü NHN festgesetzt. Die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika bildet dabei die Oberkante des Gebäudes bzw. die maximale Gebäudehöhe.

Für untergeordnete Dachaufbauten sind geringfügige Abweichungen von der maximalen Höhenfestsetzung möglich. Es gilt für die Abweichung eine maximale Höhe von 2,0 m mit 78,0 m ü NHN (Bezugspunkt ist die Weetfelder Straße mit 69,00 m ü NHN).

Als maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) wird der Wert 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Mit der Festsetzung wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, andererseits können auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt werden, die in der Regel eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen erfordern – insbesondere aufgrund des Stellplatzbedarfs der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung.

Die maximale **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit einer Obergrenze auf 0,6 festgesetzt.

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

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die baukörperorientierte Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß der vorliegenden Planung zur Errichtung des Nahversorgungsmarktes folgt der Verlauf der Baugrenze an 3 Seiten der geplanten Fassadenabwicklung. Die östliche Baugrenze liegt in größeren Abstand zur geplanten Gebäudekante und bietet somit eine geringfügige Option der Erweiterung des Marktes. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Ladeeinrichtungen, Rampen der Anlieferung und deren Einhausung auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 m² zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes (SO-Gebiet) ist zudem eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind zusätzlich zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, da mit der vorliegenden Planung in Teilen der Nahversorgungsmarkt die Gebäudelänge von 50 m überschreiten wird.

6.5 Erschließung / ruhender Verkehr

Zur Erschließung des Nahversorgungsmarktes wird eine öffentliche Verkehrsfläche 'Planstraße' mit Anbindung zur Weetfelder Straße festgesetzt. Bis zum Einmündungsbereich des Nahversorgungsmarktes wird die Planstraße mit einer Straßenbreite von 8,50 m ausgeführt. Im weiteren Verlauf verjüngt sich die Planstraße auf 6,50 m und wird somit zur Haupteerschließung möglicher weiterer wohnbaulichen Flächen im Süden des Nahversorgungsmarktes. Dies ist Teil des weiteren Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 04.074.

Um den Kunden- und Anlieferungsverkehr zum geplanten Einzelhandelsbetrieb entsprechend zu lenken, wird die Lage der Ein- und Ausfahrt an der Planstraße durch Planzeichen im Bebauungsplan bestimmt und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt zum Nahversorgungsmarkt ist mit 9,0 m Breite ausreichend dimensioniert.

Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze / Besucherparkplätze gemäß den Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW (Nr. 51.11) auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Mit dem Konzept des Nahversor-

gungsmarktes sind derzeit ca. 70 Stellplätze vorgesehen, die rechtlich und mit Blick auf den Marktbetrieb ausreichend sind. Die Anordnung der Stellplätze für den Kundenbedarf sind innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Festsetzung der für Stellplätze umgrenzten Flächen erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes.

6.6 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan wird mit verschiedenen planerischen Festsetzungen die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes regeln. Ziel der nachfolgend genannten Pflanzmaßnahmen ist die Stärkung des Siedlungsgrüns, die Verbesserung des Mikroklimas vor Ort und somit auch eine positive Beeinflussung des Naturhaushaltes.

In den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und 5,0 m breiten Pflanzstreifen (entlang der östlichen Sondergebietsgrenze sind je 10 m² Fläche 5 Sträucher (*siehe Pflanzliste in der Anlage*) mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen. Die geplante Pflanzmaßnahme bietet den Übergang zum unmittelbar angrenzenden Grünland (Private Grünfläche) und der weiter östlich gelegenen gewerblich und teilweise landwirtschaftlich genutzten ehemaligen Hofanlage.

Im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes liegt in der Einmündung der Carl-Zeiss-Straße in die Weetfelder Straße ein kleines Feldgehölz. Dieses strauchreiche Gehölz wird überwiegend von jungen Birken, Ebereschen, Feldahornen, Vogelkirschen und Kiefern mit einer Strauchschicht aus Arten wie Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder etc. gebildet. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Private Grünfläche - gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB – fest. Hier sind die vorhandenen Feldgehölze und Hecken dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen mit bodenständigen, einheimischen Arten, insbesondere die der potentiell natürlichen Vegetation, sind zulässig.

6.7 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser und Abwasser sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

Im Bereich der Trinkwasserleitung DN 300 (parallel zur Weetfelder Straße) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Hamm) festzusetzen. Hier 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.

Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht im Bereich der Privaten Grünfläche zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Hamm) ist zusätzlich auch zugunsten der Allgemeinheit und dient dem Anschluss der fußläufigen Verbindung zwischen Planstraße und Carl-Zeiss-Straße. Diese Verbindung wird über ein separates Gehrecht für die Allgemeinheit im Bereich der Sondergebietesfläche / Stellplatzanlage planungsrechtlich fortgeführt.

6.8 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. Es werden somit die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Dächer und Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dächer baulicher Anlagen als Flachdächer sowie als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Die Anlagen zur Energiegewinnung

(z.B.: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern im gesamten Geltungsbe-
reich zulässig.

Die Dacheindeckung der Satteldächer oder Pultdächer sind zum Schutz des Ortsbildes mit
nicht glasierten Dachziegeln vorzunehmen. Die Dachflächen baulich zusammenhängender
Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

Stellplatzanlage und Begrünung/ Einfriedung

Vorgaben zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dienen dem Übergang des Planbereiches
in den Umgebungsbereich und unterstützen die bereits bestehende Pflanzung und Grund-
stücksgestaltung. In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Begrü-
nung Pflanzen im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Ergänzend zu den genannten Pflanzmaßnahmen (unter Pkt. 6.6) sind allgemein in dem Son-
dergebiet pro 200 m² versiegelter Grundstücksfläche (überbaute Flächen, jedoch ohne Stell-
platzanlagen) 1 großkroniger heimischer Laubbaum zu (*siehe Pflanzliste in der Anlage*),
Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf den unbebauten Flächen
des bebauten Grundstücks zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb des Bebau-
ungsplanes ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (*siehe Pflanzliste in der
Anlage*) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen,
zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens
6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen,
die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. Die Anzahl der
Bäume resultiert aus der ortsüblichen planerischen Zielsetzung beim Bau von größeren Stell-
platzanlagen Bäume zu integrieren.

Zur optimaleren Ausnutzung der Grundstücke sind örtl. Bestimmungen für die Bäume nur teil-
weise getroffen. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Begrünungsplan vorzulegen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig und mit Sträuchern oder Klet-
terpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten, d. h. vor Verdichtung zu schüt-
zen um die Nährstoff- und Wasserversorgung und eine gesunde Entwicklung der Bepflanzung
zu sichern. Die Baumpflanzungen dienen einer wirksamen Durchgrünung und zum Ausgleich
lokal klimatischer Wirkungen auf den Temperaturhaushalt des Plangebietes – insbesondere
im Stellplatzbereich.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Stadtbild zu vermei-
den und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Werbeanlagen sind
daher allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen an baulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw.
maximale Bauhöhe nicht überschreiten. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Über-
schreitung durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen
werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzel-
anlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Zum Zwecke der Eigenwerbung des Nahversorgungsmarktes ist im gesamten Bereich des
Sondergebietes die Errichtung von frei stehenden Werbeanlagen (z.B. Pylon) möglich. Sie
dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m mit 75,00 m ü NHN (Bezugspunkt ist die Weetfelder
Straße mit 69,00 m ü NHN) nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbe-
leuchtung sind allgemein unzulässig.

7 Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen.

Die Durchführbarkeit des beschleunigten Verfahrens hängt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB davon ab, ob der über den Bebauungsplan zuzulassende Nahversorgungsmarkt einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsangeboten soll maximal 1.200 m² betragen, wodurch der Standort als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist.

Nach Ziff. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG ist demnach eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" über die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ist nach dem UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ist gemäß § 3c Satz 1 UVPG eine UVP nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. In die Betrachtung ist einzubeziehen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezieht sich auf die Planung des Nahversorgungsmarktes und deren Erschließung mit Stand vom Mai 2016.

7.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand Mai 2016) durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde, wie seitens des UVPG vorgegeben, für das Vorhaben eine überschlägliche Prüfung der in Anlage 2 beschriebenen Kriterien auf potentielle erhebliche negative Umweltauswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (UIS der Stadt Hamm, Artschutzprüfung zum Bebauungsplan, FNP, Landschaftsplan, diverse Gutachten etc.) vorgenommen.

Fazit (Auszug aus der Allgemeinen Vorprüfung):

"Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereichs und dem Umfeld im Hinblick auf die Nutzungskriterien keine besondere Nutzungsdiversität festzustellen ist. Es dominiert eine Grünlandnutzung (Pferde, Nebenerwerb). In den Teilbereichen, die als SO-Gebiet und als Verkehrsfläche ausgewiesen werden, erfolgt eine vollständige Umnutzung. Dies geht zwangsläufig mit der geplanten und städtebaulich gewünschten Umnutzung einher.

Hinsichtlich der Qualitätskriterien wird beschrieben, dass die betroffenen Schutzgüter ohne besonders hervorzuhebende Wertigkeit sind. Besonders schutzwürdige Elemente und Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs mit Ausnahme zweier Altbäume nicht vorzufinden. Die Inanspruchnahme derselben soll durch eine Pflanzung ausgeglichen werden. Eine Einwirkung auf die Schutzgüter erfolgt in einem für derartige Vorhaben üblichem Maß. Durch die Nachverdichtung im Siedlungsraum wird vermieden, dass möglicherweise qualitativ hochwertigere Bereiche von Natur und Landschaft im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Die geprüften Schutzkriterien sind nicht betroffen. Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Unter Anlage 2 Pkt. 3 zum UVPG sind mögliche erhebliche Auswirkungen im Hinblick auf die Kriterien der Anlage 2 Pkt. 1 und 2 zum UVPG zu beurteilen. Die Prüfung gemäß der Kriterien Pkt. 3 erfolgt hinsichtlich nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund ihres möglichen Ausmaßes bzw. der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts, ihres möglichen grenzüberschreitenden Charakters, ihrer möglichen Schwere, ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder ihrer möglichen Irreversibilität.

Es wurde festgestellt, dass insgesamt keine bzw. nur nicht erhebliche / unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei wurde für das Schutzgut Tiere eine Artenschutzprüfung erstellt. Relevante Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. betrachtungsrelevante Auswirkungen auf die Tierwelt konnten nicht festgestellt werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Bevölkerung, Gesundheit können negative Einwirkungen ausgeschlossen werden, da von dem geplanten Vorhaben keine gesundheitsschädlichen Emissionen ausgehen. Für den Fall der Lärmimmissionen wurde hierzu ein Gutachten angefertigt. Die gesetzlichen Normen und Grenzwerte werden eingehalten.

Insgesamt werden die zu erwartenden Eingriffe und die möglichen Auswirkungen auf den Vorhabensbereich beschränkt bleiben. Es sind keine erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter (siehe oben) zu erwarten. "

Für den Bebauungsplan Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – sind nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter gegeben. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Zur Verfahrensvereinfachung wird bei Bebauungsplänen gem. §13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

7.3 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund dieser rechtlichen Bestimmung entfällt eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 04.073.

7.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zur Klärung ob Artenschutzbelange durch den Bebauungsplan Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – tangiert sein können, wurde eine gemeinsame artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 04.073, Nr. 04.074 und Nr. 04.018 (3. Änderung) durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand April 2016) durchgeführt.

Für die Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 kommt der Gutachter zu einem gemeinsamen Ergebnis. Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten ausschließen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.018 sind ggf. bei konkreten Vorhaben entsprechende Artenschutzmaßnahmen vorzusehen.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte, die zu einer dauerhaften Vollzugsunfähigkeit der Bauleitplanung führen könnten, sind nicht erkennbar, zumal für diesen Bereich bereits entsprechendes Planungsrecht existiert.

Fazit (Auszug der Artenschutzrechtlichen Prüfung):

„Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden konnten. Sie werden aber von planungsrelevanten Arten in ihr Nahrungshabitat einbezogen. Hier ist vor allem der Luftraum über dem Planbereich zu nennen, der von Schwalbenarten sowie der Zwergfledermaus zur Nahrungssuche abgeflogen wird. Als potentielle Nahrungsgäste sind Mäusebussard und Sperber anzusehen, die das Gebiet auf der Nahrungssuche mindestens überfliegen. Gemäß VV-Artenschutz unterfallen Nahrungshabitate nicht dem gesetzlichen Schutz. Mögliche Verbotstatbestände könnten sich hieraus nur dann ergeben, wenn dem Plangebiet diesbezüglich eine essentielle Bedeutung zukäme. Eine essentielle Bedeutung kann aber wegen der großen Aktionsradien der Arten bzw. der Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden.“

Für die vorweg genannten Vogelarten können für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 artenschutzrechtliche Konflikte mit Verboten des § 44 BNatSchG (1) Satz 1 und 3 ausgeschlossen werden, da weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, noch die Gefahr einer Tötung besteht. Weiterhin ist auch keine erhebliche Störung der lokalen Population zu erwarten, so dass auch Verstöße gegen § 44 BNatSchG (1) Satz 2 ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich gilt dies auch für die einzige im Gebiet nachgewiesene Fledermausart. Ein unmittelbarer Quartiernachweis konnte im Untersuchungsjahr im gesamten Untersuchungsraum nicht erbracht werden. Planungsrelevante Arten konnten im Bereich der Hofstelle nachgewiesen werden. Da die Hofstelle von aktuellen Planungen der Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 nicht betroffen ist, sind im Hinblick auf diese beiden Bebauungspläne keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.“

8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 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. (siehe hierzu Kapitel 5.7 – Emissionen)

8.1 Gutachten

Im Rahmen der Planung des Nahversorgers ist zur fachlichen Beurteilung des Vorhabens eine Prognose der Lärmimmissionen gemäß TA Lärm vorzunehmen, unter Berücksichtigung der Emissionen, die durch den Betrieb des Marktes, Fahrbewegungen, Lkw-Anlieferungen, Lüftungs- und Kühlgeräten entstehen. Das Büro Graner+Partner Ingenieure (Bergisch Gladbach) hat dazu ein schalltechnisches Prognosegutachten (Stand: März 2016) erstellt. In der zusammenfassenden Bewertung kommt die Prognose zum Ergebnis, dass die Nutzung und der Betrieb des geplanten Nahversorgungsmarktes am vorliegenden Standort im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen.

Berechnungsergebnis

Der Nahversorgungsmarkt entsteht östlich der Weetfelder Straße mit dem zentralen Eingang mit Windfang an der Südwestseite. Nördlich befindet sich die Warenanlieferung inklusive Rampentisch, daran anschließend die Lagerräume, so dass unmittelbar vom Lkw in die Lager Räume bzw. in den Verkaufsraum transportiert werden kann. Die Öffnungszeit für Kunden ist zwischen 07.00 und 21.30 Uhr vorgesehen, Lkw-Warenanlieferungen finden von 06.00 – 22.00 Uhr werktags statt. Die ca. 70 Stellplätze befinden sich westlich vom Markt. Die notwendigen Haustechnischen Anlagen Kühl- und Lüftungsgeräte werden im Bereich der Warenanlieferung mit berücksichtigt.

Bei den durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen wurden folgende Nutzungen durch Einzelpunktberechnungen berücksichtigt:

IP1: geplantes Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet

IP2: Wohnhaus Nr. 1 (westlich Weetfelder Straße) im allgemeinen Wohngebiet

IP3: Gewerbegebiet

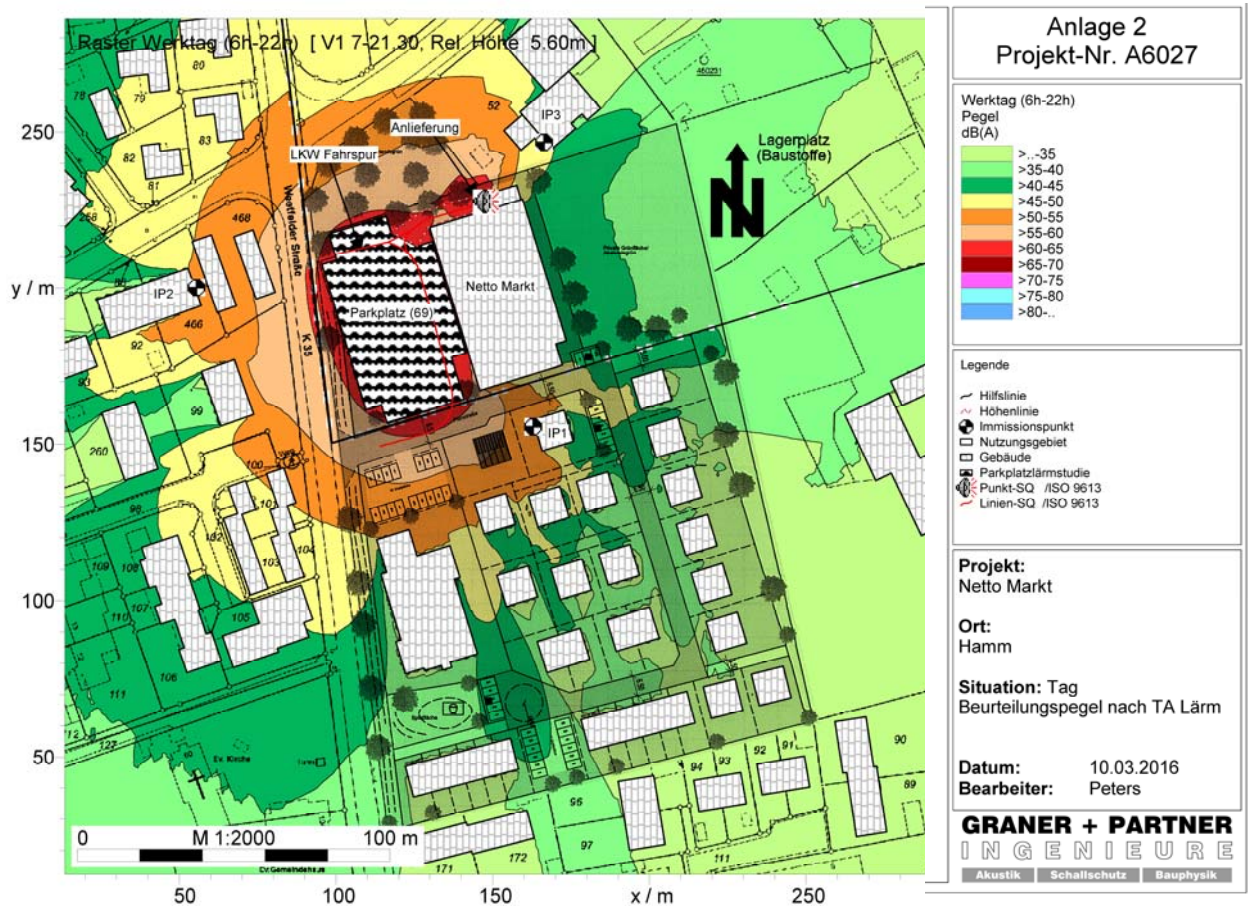


Abbildung 5 – Auszug dem Schalltechnischen Prognosegutachten – Schallausbreitungsmodell tags (Stand: März 2016 von Garner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach)

Für die einzelnen Beurteilungspegel kommt das schalltechnische Prognosegutachten zu folgenden Werten:

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L_r in dB(A)	zul. Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in dB(A)
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	tags (06.00 - 22.00 Uhr)
IP 1	51,8	55
IP 2	50,5	55
IP 3	46,1	65

Abbildung 6 – Auszug dem Schalltechnischen Prognosegutachten – Beurteilungspegel nach TA-Lärm (Stand: März 2016 von Garner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach)

Die Immissionsrichtwerte tags werden für die angegebenen Immissionspunkte unterschritten. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Nahversorgungsmarktes zu erwartenden Maximalpegel (z. B. Türeenschlagen, beschleunigtes Abfahren, Entlüften der Lkw-Betriebsbremse etc.) wurden ebenfalls bei den Prognoseberechnungen überprüft. Die prognostizierten einwirkenden Maximalpegel werden ebenfalls deutlich unterschritten.

9 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1 Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt kein Eintrag über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vor.

9.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel/ Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet sind nicht bekannt (gem. Fundstellennummer 5/37831).

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird daher ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. 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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110).“

9.3 Bergbau und Methan

Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden 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.“

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm-Süd“ ist die HammGas GmbH & Co. KG, Südring 1/3 in 59065 Hamm. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marktscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. 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.

Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg:

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von 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 durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

9.4 HinweiseDIN-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.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:
Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

10 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

„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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-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 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).“

11 Ver- und Entsorgung**11.1 Versorgung des Plangebietes**

Die Stromversorgung des geplanten Lebensmittelmarktes kann voraussichtlich über die bestehende Transformatorstation im Wendehammer der Justus-Liebig-Straße erfolgen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Weetfelder Straße sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließung ist die Verlegung einer Gasnieder-

druckleitung entlang der Weetfelder Straße vom Kreuzungsbereich Carl-Zeiss-Straße bis zur Einmündung in die Planstraße erforderlich. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

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

11.2 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 ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet – Verkaufsfläche – werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Carl-Zeiss-Straße.

Niederschlagswasser:

Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Stellplätze stehen für eine Versickerung im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Zudem sind die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen begrenzt. Eine planmäßige Versickerung und eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer sind nicht möglich.

Das Niederschlagswasser wird daher zum hydraulisch ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal DN 1500 in der Carl-Zeiss-Straße und weiter zum SKU Selmigerheide abgeleitet.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Carl-Zeiss-Straße und weiter 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 Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Allgemeines:

Für die entwässerungstechnische Erschließung ist der Neubau eines Mischwasserkanals erforderlich. Bei der Bemessung sind die zu bebauenden und befestigten Flächen des geplanten benachbarten Wohnquartiers Weetfelder Straße (Bebauungsplan Nr. 04.074) zu berücksichtigen.

12 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 22.08.2016

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

13 Anhang

13.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide	
Lage der Plangebiete	- Stadtbezirk Pelkum - Ortsteil Selmigerheide - im Kreuzungsbereich Weetfelder Straße / Carl-Zeiss-Straße und östlich der Weetfelder Straße	
Struktur der Plangebiete (Bestand)	- überwiegenden Teil unbebaute Flächen (Ackerland oder Grün-/Weideland); Gehölzstrukturen im nördlichen Geltungsbereich	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Schaffung eines Nahversorgungsstandorts für den Ortsteil Selmigerheide - Planung steht im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße und Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße)	
Art der Verfahren	beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	23.06.2015 (<i>gemeinsame Vorlage-Nr. 0424/15</i>)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 15.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	als gemeinsame Bürgerversammlung am 02.02.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Vorabstimmung mit Schreiben vom 10.06.2015
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 15.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016
	Offenlegungsbeschluss	05.07.2016 (<i>Vorlage-Nr. 0801/16</i>)
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 15.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	- Berichtigung des FNP gem. §13a (2) Satz 2 BauGB	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die Weetfelder Straße - Innere Erschließung über öffentliche Planstraße	

Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO-Gebiet) "Lebensmittel-Einzelhandel" - ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel mit integriertem Backshop, einer Metzgerei und/oder einem sonstigen integrierten Einzelhandelsbetrieb - Verkaufsfläche von insgesamt mind. 800 m² und max. 1.200 m² - Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 0,6, maximal <u>ein</u> Vollgeschoss, abweichende Bauweise - örtliche Bauvorschriften zum Thema Dächer und Dachbegrünung, Stellplatzanlage und Begrünung sowie Werbeanlagen	
Grünflächen	- Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland bzw. Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB - Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: nächstgelegene Buslinien ‚Friedenskirche‘ (Linie 83, Taxi-Linie T13)	
Entwässerung	- Mischsystem - Neubau eines Mischwasserkanals in der Weetfelder Straße vom Einmündungsbereich der Carl-Zeiss-Straße bis in die Planstraße	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<i>nicht erforderlich (Verfahren gem. 13a BauGB)</i>	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz (Dipl. Geograph Michael Wittenborg)	<i>April 2016</i>
	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	<i>Mai 2016</i>
	Auswirkungsanalyse	<i>Februar 2016</i>
	Immissionsschutz – Anlagenlärm	<i>März 2016</i>
Flächenbilanzierung	Sondergebiet	ca. 5.869 m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche ‚Planstraße‘	ca. 428 m ²
	Private Grünfläche – gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB –	ca. 1.265 m ²
	Private Grünfläche – Grünland –	ca. 2.014 m ²
	Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	ca. 329 m ²
	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 9.905 m²

13.2 Quellen

Lärmschutz

- **Geräuschimmissionsuntersuchung** des Ingenieurbüros Graner + Partner GmbH aus Bergisch Gladbach - März 2016 -

Einzelhandel

- **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes in Hamm-Selmigerheide von BBE Handelsberatung GmbH, Köln - Februar 2016 -

Artenschutz

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - April 2016 -

Umwelt

- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - Mai 2016 –

13.3 Pflanzliste

Bei der Gestaltung des Straßenraumes 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	Zweiggriffliger 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