

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084**

**- Marker Depot -**

Begründung zum Bebauungsplan

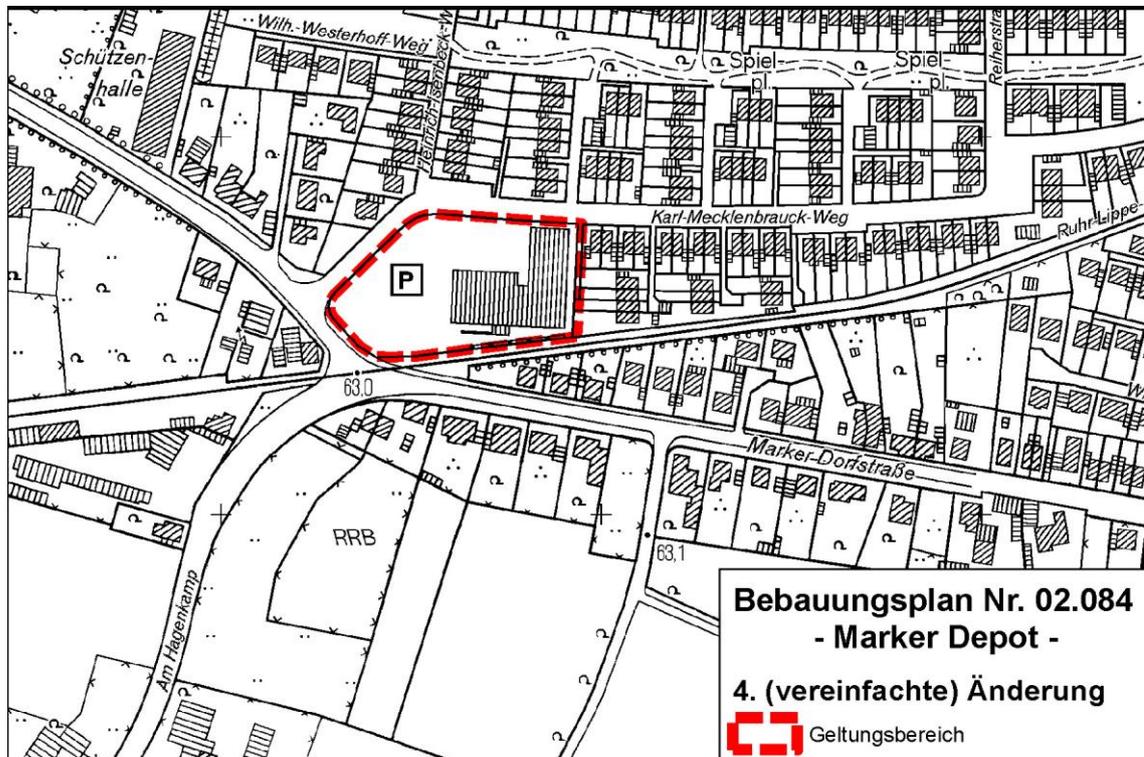
Stand:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	2
4.	Vorhandene Planung .....	2
4.1.	Regionalplanung .....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
4.4.	Informelle Planungen .....	3
4.5.	Landschaftsplanung .....	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	4
5.1.	Erschließung .....	4
5.2.	Bauliche Nutzung.....	5
5.2.1.	Art der Nutzung .....	5
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
6.	Natur und Umwelt .....	7
6.1.	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen .....	7
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....	7
6.3.	Artenschutz .....	8
7.	Immissionsschutz .....	8
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas .....	9
8.1.	Altlasten .....	9
8.2.	Kampfmittel .....	9
8.3.	Bergbau .....	9
8.4.	Methangas .....	9
9.	Denkmalschutz .....	10
10.	Ver- und Entsorgung.....	10
10.1.	Versorgung des Plangebietes .....	10
10.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	10
Anhang.....	Anhang.....	11
Tabellarische Zusammenfassung .....	Tabellarische Zusammenfassung .....	11

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - liegt im Stadtbezirk Uentrop im Kreuzungsbereich der Marker Dorfstraße, des Karl-Mecklenbrauck-Weges sowie der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse und umfasst das Flurstück 1525 (Karl-Mecklenbrauck-Weg 2) in der Gemarkung Hamm, Flur 18. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Der Planbereich umfasst dabei den kompletten, circa 9.743 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084. Dieser wiederum liegt im südwestlichen Randbereich des circa 97.281 m<sup>2</sup> großen Ursprungsbebauungsplans Nr. 02.084, der den Bereich nördlich der Eisenbahntrasse, östlich des Heinrich-Isenbeck-Weges und südlich der Bebauung des Kurt-Witte-Weges bis zur Kreuzung der Straße Knäppers Grund mit dem Papenweg umfasst. Hierbei handelt es sich um das sogenannte Wohngebiet „Grüne Mark“.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Auf dem Grundstück des Karl-Mecklenbrauck-Weges 2 sind derzeit ein Lebensmitteldiscounter (Netto-Markt), ein Backshop, ein Friseur, ein Sportreha-Anbieter sowie ein Restaurant mitsamt den erforderlichen Stellplätzen angesiedelt. Der derzeit vor Ort ansässige Lebensmitteldiscounter möchte seine Verkaufsfläche erweitern. In den letzten Jahren haben sich die Wettbewerbsunternehmen durch Neu- und Umbauten mit einer Größenordnung zwischen 1.000 bis 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgestellt. Mit den derzeit vorhandenen 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zu befürchten, dass der Standort an Attraktivität verliert. Daher ist beabsichtigt, die Verkaufsfläche für den Discounter auf 1.070 m<sup>2</sup> zu erweitern. Der Umbau soll innerhalb der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Ebenso soll die bisherige Verkaufsflächenobergrenze von 1.350 m<sup>2</sup> nicht verändert werden.

Da die nachfolgend erläuterten Änderungssachverhalte keine Beeinträchtigung der Planungsgründe des Bebauungsplans Nr. 02.084 in der Fassung der 3. Änderung bewirken, kann das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Die Gesamtfläche des Marker Depots liegt inmitten des Siedlungsgebietes und wird von den Wohnquartieren der Ostenallee / Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße / Am Huckenholz und Heithofer Allee / Wittmannstraße / Reiherstraße / Papenweg begrenzt. Einzelhausbebauung und Hausgruppen prägen die vorhandene Struktur. Seit dem Jahr 2002 wurde das mit dem Gesamtbebauungsplan Nr. 02.084 ausgewiesene Wohngebiet „Grüne Mark“ vermarktet und ist mittlerweile vollständig entwickelt. Der circa einen Hektar große Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im südwestlichen Randbereich dieses Wohngebietes und bietet für die Nahversorgung dieses Bereiches einen Lebensmitteldiscounter, einen Bäcker, einen Friseur, ein Gesundheitszentrum für Rehabilitation und Prävention sowie ein griechisches Schnellrestaurant. Das nördliche und östliche Umfeld ist vornehmlich durch Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Westlich des Vorhabenstandortes geht die vereinzelt Wohnbebauung in eine Grünfläche mit Sportanlagen und der Realschule Mark über. Richtung Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die den Ortsteil Mark vom Ortsteil Braam-Ostwhenemar trennen.

Angrenzend im Süden an das Untersuchungsgebiet sind die Straßen Am Hagenkamp und die davon östlich liegende Marker Dorfstraße in der Radwanderkarte als IBA-Route (Route der Internationalen Bauausstellung) und im Norden der Karl-Mecklenbrauck-Weg als fahrradfreundlicher Weg gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde von circa 1829 bis circa 1934 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Von ungefähr 1936 bis 1945 war das Areal Teilfläche des Heeresverpflegungsdepots der Reichswehr bzw. Wehrmacht. Auf diesem betreffenden Flurstück befanden sich Wachgebäude, Lagergebäude, ein Lagerplatz sowie Gebäude mit nicht mehr bekannter Funktion. Infolge der Bombardierung 1944/45 wurden alle baulichen Anlagen leicht beschädigt. Von 1945 bis etwa 1986 verwendeten die Britischen Streitkräfte das Grundstück als Material- und Ausrüstungslager. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gab es zwischen 1954 und 1965 Lagergebäude, eine Kantine, ein Wachgebäude, Gleisanlagen sowie ein unterirdisches Kraftstofflager, im Jahr 1967 zusätzlich ein Transformatorenhaus, ein Wiegehaus, Geschäfte und Hallen. Ab 1975 war ein Teil des hier behandelten Flurstücks Brachfläche. Circa 1999 wurden die baulichen Anlagen abgebrochen sowie Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Seit dem Jahr 2005 wird das Flurstück 1525 als Einkaufszentrum mit Parkplatz genutzt.

In den Jahren 2000/01 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und durch neuen Boden (feinsandige Schluffe) aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgebracht (siehe auch Kapitel 8.1.). Das Untersuchungsgebiet wird von circa 1,8 bis 2,6 m mächtigen zum Teil schluffigen Fein- und Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Die Durchlässigkeit liegt bei circa  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s (durchlässig). Der darunter folgende Oberkreidemergel hat eine Durchlässigkeit von circa  $10^{-8}$  bis  $10^{-9}$  m/s (nahezu durchlässig).

Der mittlere Flurabstand beträgt 1,5 m bis 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60,5 bis 61 m über Normalhöhe Null (NHN). Das Gefälle ist nach Süden gerichtet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Klimas der Gewerbegebiete (meist hoher Versiegelungsgrad; starke Aufheizung der Flächen und unterschiedlich starke Abkühlung; offene, weite Geometrie, gute Durchlüftung, daher wenig mikroklimatische Besonderheiten; Windfeldveränderungen, Turbulenzen, Zugigkeit, zum Teil bodennahe Emissionen; schwache Wärmeinsel).

### 4. Vorhandene Planung

#### 4.1. Regionalplanung

Ein Regionalplan stellt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr dar.

Der Regionalplan Dortmund - westlicher Teil - stellt hier den Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich angrenzend verläuft die Bahnbetriebsfläche der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan

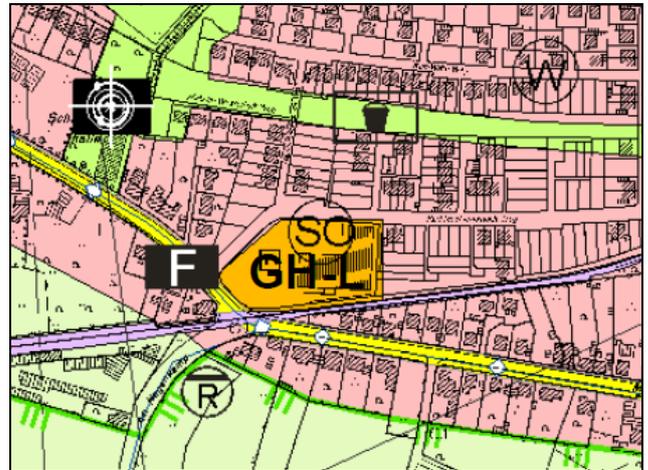


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Dabei stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Handel - Lebensmittel dar. Nördlich und östlich angrenzend liegen Wohnbauflächen, während südlich eine Bahnanlage und westlich eine Hauptverkehrsstraße entlang führen. Die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - kann somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 02.084 - Marker Depot - ist am 12.12.2001 rechtskräftig geworden. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde zum 23.12.2003 das zuvor als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Eckgrundstück an der Marker Dorfstraße und der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse als Sondergebiet für Lebensmittel - Einzelhandel - mit entsprechenden Festsetzungen, Baugrenzen und Stellplätzen neu definiert. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Rechtskraft zum 25.04.2006 die planungsrechtliche Voraussetzung dafür getroffen, dass neben den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und dem Dienstleistungsangebot zusätzlich ein Getränkemarkt an diesem Standort untergebracht werden kann. Die bisher maximal 1.000 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche wurde dazu um 350 m<sup>2</sup> erweitert.

## 4.4. Informelle Planungen

Bereits im Jahr 2004 hat die Stadt Hamm ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgestellt. Dessen Ziele sind es, die Attraktivität des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren zu steigern, die Nahversorgungsfunktion der einzelnen Stadtteile vor allem im Bereich der Lebensmittel zu sichern sowie die Ansiedlung zentrenverträglicher Einzelhandelsgroßbetriebe im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklung zu steuern. Dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde seitdem als fachliche Grundlage für Planungsentscheidungen zu Einzelhandelsvorhaben herangezogen und zuletzt im Jahr 2010 fortgeschrieben (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, November 2010).

Als allgemeines Ziel wird hier die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung auch abseits der definierten zentralen Versorgungsbereiche benannt. Demnach soll ein von Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sowie ergänzenden Grundversorgungsstandorten getragenes Netz nahversorgungsrelevanter Anbieter auch mit Blick auf den demographischen Wandel einem möglichst großen Teil der Bevölkerung die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglichen. Dieses weitaus engmaschigere Netz an Grundversorgungsstandorten ist dabei nicht abschließend räumlich verortet, ist jedoch funktional bei der Beurteilung von Planvorhaben zu berücksichtigen.

Das Büro Stadt+Handel (Dortmund, 12.09.2016) hat eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes gemäß § 11 (3) Satz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Atypik-Prüfung) durchgeführt. Demnach ist das Planvorhaben unter Berücksichtigung der Funktion als Grundversorgungsstandort für den westlichen Teil des Stadtbezirkes Uentrop und der atypischen Fallgestaltung als kongruent zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm einzustufen. Die Prüfung belegt letztlich, dass eindeutige Hinweise für die in § 11 (3) Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da mehr als nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne der „Vermutungsregelung“ gemäß § 11 (3) BauNVO auszuschließen sind. Das Planvorhaben besitzt eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung im westlichen Teil des Stadtbezirkes Uentrop. Das angestrebte Planvorhaben kann hinsichtlich der projektierten Verkaufsfläche und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als bedarfsgerecht eingestuft werden.

#### **4.5. Landschaftsplanung**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **5.1. Erschließung**

Das Grundstück ist mit dem motorisierten Individualverkehr über den Karl-Mecklenbrauck-Weg erreichbar, der vornehmlich als Wohnstraße dient. Unmittelbar am Vorhabenstandort besteht Anschluss an die Marker Dorfstraße, die in West-Ost-Richtung verläuft und die Soester Straße im Westen mit der Ostwennemarstraße (K 10) im Osten verbindet. Die Anbindung erfolgt somit hauptsächlich über die Marker Dorfstraße sowie vereinzelt über den Karl-Mecklenbrauck-Weg und daran anschließende diverse Nebenstraßen im nördlichen Wohngebiet. Der südlich gelegene Ortsteil Braam-Ostwennemar ist durch die Straße Am Hagenkamp an den Vorhabenstandort angebunden.

Die Erschließung des Nahversorgungsmarktes wird über einen im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereich geregelt. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über diesen Einfahrtsbereich, die Anlieferungszone liegt nördlich der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse im südöstlichen Grundstücksbereich, abgewandt von der angrenzenden Wohnbebauung. Für das Nahversorgungszentrum sind die erforderlichen Kundenstellplätze westlich der überbaubaren Fläche festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Änderungen an der Systematik der Erschließung sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht vorgesehen.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über den im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg befindlichen Bushaltepunkt Mark, der durch die Buslinien 6 und 18 den Vorhabenstandort mit der Innenstadt von Hamm und den Ortsteilen Braam-Ostwennemar und Werries verbindet. Die südlich des Grundstücks verlaufende Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse wird nur in begrenztem Umfang für Gütertransporte zum Industriegebiet Hamm-Uentrop genutzt.

## 5.2. Bauliche Nutzung

Im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 werden einzig die bislang rechtskräftigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung des Gebietes insofern geändert, dass die Grundlage der Festlegung des zulässigen Sortimentsangebotes von dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB 1978) auf die Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008) aktualisiert werden und die Vorgabe der maximalen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes von 750 auf 1.100 m<sup>2</sup> vergrößert wird. Vorgesehen ist durch den Eigentümer aktuell eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.070 m<sup>2</sup>, die Bebauungsplanänderung weist aber zur möglichen Anpassung an denkbare kleinere Entwurfsänderungen eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> aus. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

### 5.2.1. Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist hier - Lebensmittel - Einzelhandel (max. Verkaufsfläche 1.350 qm, hiervon max. 1.100 qm für einen Lebensmitteldiscountmarkt und max. 350 qm für einen Getränkemarkt; ebenfalls zulässig Dienstleistungsbetriebe -.

In dem festgesetzten SO-Gebiet sind somit Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels zulässig. Die gesamte Verkaufsfläche - einschließlich Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt und ergänzendes Nahversorgungsangebot (z.B. Backshop, Drogeriemarkt, kleinere Einzelhandelsnutzung) - darf die maximale Fläche von 1.350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes darf maximal 1.100 m<sup>2</sup> betragen und ist nur mit folgendem Sortimentsangebot gemäß Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008), Ausgabe 2008 (Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden) zulässig:

- 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.
- Zusätzlich sind nichtelektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel zulässig.

Die Verkaufsfläche für nichtelektrische Haushaltswaren und Aktionsartikel darf 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes wird auf maximal 350 m<sup>2</sup> festgelegt.

Zusätzlich zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und Büroflächen für freie Berufsgruppen. Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in das Gebäude integriert werden und ein ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird.

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die festgesetzte maximale Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe so begrenzt, dass sich das Vorhaben in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgegeben, sodass gemäß § 19 BauNVO 60 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m und maximale Gebäudehöhe von 8,00 m (jeweils über der Straßenoberkante der Marker Dorfstraße) orientieren sich in den Grundzügen an der Höhenentwicklung und Ausprägung der umgebenden Bebauung in der näheren Umgebung.

Grundsätzlich sind zwei Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig. Dabei sind die gesamte Einzelhandelsnutzung und das Dienstleistungsangebot nur im Erdgeschoss geplant. Grundsätzlich ist auch die Ansiedlung weiterer Dienstleister und freier Berufsgruppen wie z.B. Ärzten, Rechtsanwälten, Steuerberater oder ähnlichen möglich.

### 5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, welche die Errichtung von Einzelkörpern mit einer maximalen Länge von 60 m zulässt. Damit soll dem Nahversorgungszentrum ein angemessener baulicher und betriebstechnischer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Die überbaubaren Flächen werden durch vordere, seitliche und hintere Baugrenzen definiert. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Stellplatzanlagen sind einheitlich zu gestalten und pro sechs Stellplätze ist ein heimischer großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplatzanlage samt den gepflanzten Bäumen besteht bereits, Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Der gemäß § 9 (1) Nr. 25a festgesetzte Pflanzstreifen im Sondergebiet ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je zwölf Meter Frontlänge ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in einem Meter Höhe über Erdboden) sowie je 10 m<sup>2</sup> Fläche sind fünf Sträucher oder Halbgehölze, mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang des Zu- und Abfahrtverbotes sind nur Sträucher oder Halbgehölze mit maximal 70 cm Höhe zulässig. Die Eingrünung muss lückenlos sein. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Regenwasserkanal) ist aufgrund der geringen Überdeckung von Laubbäumen 1. Ordnung freizuhalten, eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich.

Im westlichen Bereich verläuft ein Regenwasserkanal einschließlich eines Sandfangbauwerkes / Dükeroberhaupt über das Grundstück. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm festgesetzt (siehe auch Kapitel 10.2.).

Die Grundstücksfläche westlich der überbaubaren Fläche ist für Stellplätze vorgesehen. Hier kann der Bedarf an Kundenparkplätzen für die Nahversorgungseinrichtungen gedeckt werden.

An der westlichen Grenze des Grundstückes ist als Unterbrechung des Pflanzstreifens ein Mülltonnenstellplatz eingerichtet, um so eine gute Zugänglichkeit vom Kreuzungsbereich des Karl-Mecklenbrauck-Weges mit der Marker Dorfstraße sowie ein geordnetes städtebauliches Bild zu erreichen.

### 5.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der unbebauten Flächen soll einheitlich mit wasserdurchlässigen Materialien (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen oder ähnlichem) ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Höhe der Gebäudefassaden nicht überschreiten.

Für nördliche, östliche und südliche Randbereiche der überbaubaren Fläche gilt gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und vor dem Verkehrslärm des Karl-Mecklenbrauck-Weges sowie der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse die Außenbauteile (einschließlich Fenster, Rolllädenkästen etc.) der zeichnerisch festgesetzten Gebäudeaußenflächen bei Wohnräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w</sub>, res) von 35 dB (Lärmpegelbereich III) aufweisen müssen (siehe auch Kapitel 7.).

Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Marker Dorfstraße wird im Bereich der Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes, Getränkemarktes und den ergänzenden Einzelhandelsbetrieben

eine nicht unterbrochene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante der Stellplatzanlage auf eine Länge von 52 m entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt (siehe auch Kapitel 7.).

Die im südwestlichen Abschnitt entlang der Marker Dorfstraße gelegenen Sichtwinkelbereiche sind von Sichthindernissen über 70 cm Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, freizuhalten. Das Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb des Sichtwinkelbereiches darf nur mit Bäumen in beschränktem Umfang und niedrig wachsenden Bodendeckern bepflanzt werden. Die Fläche des Sand- und Dükerbauwerkes wird mit 5/5 m festgelegt. Die Anlage von Stellplätzen über dem Sandfang- und Dükerbauwerk ist nicht zulässig.

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen**

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§13 (1) Nr. 1 BauGB) und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13 (1) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Nr. 7b BauGB).

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - gegeben.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplans tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO. Auswirkungen insbesondere in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind demnach in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Es besteht daher die Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung hat das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR (Bochum, Juli 2016) geprüft, ob gemäß den in der Anlage 2 zum UVP aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und deshalb eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Dabei war zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt kommt hier zu dem Ergebnis, dass die Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hat. Zusammenfassend ist zudem festzustellen, dass über die bereits ermittelten Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen durch kumulierte Wirkungen zu erwarten sind und damit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

### **6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. Die Eingriffe waren schon vor dieser 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans durch den Bebauungsplan Nr. 02.084 (in diesem Bereich rechts-

kräftig in der Fassung der 3. Änderung) zulässig und sind zudem bereits durch die Errichtung der Nahversorgungseinrichtungen im Jahr 2005 erfolgt.

### 6.3. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, das heißt es ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Realisierung des Bebauungsplans erfüllt werden können. Hierzu ist vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR (Bochum, Juli 2016) ein Artenschutzgutachten unter Berücksichtigung des Artenspektrums und der projektbedingten Wirkfaktoren erstellt worden, das zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Die von der Aus- / Umbaumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen haben für planungsrelevante Arten keine Bedeutung. Bedeutende Habitatstrukturen sind somit nicht betroffen und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.“*

## 7. Immissionsschutz

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

Als relevante Geräuschquellen des Nahversorgungsbereiches sind die Emissionen der Stellplatzanlage, die Anlieferungsvorgänge sowie die Schallabstrahlungen der außerhalb der baulichen Anlagen befindlichen Aggregate zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Baugenehmigung des Lebensmitteldiscountmarktes und der ergänzenden Nahversorgungsangebote ist dieser Bereich bereits im Jahr 2004 in einer schalltechnischen Untersuchung (Uppenkamp & Partner, Ahaus, März 2004) untersucht und bewertet worden. Inhalt war hier eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, berücksichtigt wurde allerdings schon hier die erst im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglichte Ansiedlung eines Getränkemarktes. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um 350 m<sup>2</sup> und die damit verbundene Ansiedlung eines Getränkemarktes bedeutete nach einer zusätzlichen gutachterlichen Prüfung (Uppenkamp & Partner, Ahaus, August 2005) im Rahmen des damaligen Änderungsverfahrens keine Erhöhung der Frequentierung der bestehenden Parkplatzanlage durch Kundenverkehr über das im Gutachten beschriebene Maß, da eine Erweiterung der Stellplatzanlage mit der Planung nicht vorgesehen war. Die damalige Nutzungserweiterung hatte daher keinen negativen Einfluss auf die Schallimmissionen in der Nachbarschaft. Zusätzliche Maßnahmen wurden nicht erforderlich.

Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg und dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr in das Wohngebiet wurden für zugewandte Fassadenteile des Gebäudekomplexes im Sondergebiet passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) festgesetzt. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Bahntrasse und der Einhaltung der geforderten Entfernung von circa sechs Metern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) eingehalten.

Durch die bisherige Entwicklung auf dem Grundstück wurden bereits für den Lebensmittel-discounter und für die ergänzenden Nahversorger emissionsbeschränkende Maßnahmen notwendig. Zum einen wird die Warenlieferung der bereits dort angesiedelten und auch der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt und zum anderen wird bereits heute die südlich am Gebäudekomplex befindliche Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen zur bestehenden Wohnbebauung der Marker Dorfstraße mit einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze abgeschirmt. Die Gebäudekörper wurden so angeordnet, dass die Stellplatzanlage direkt im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg liegt und somit eine kurze Anbindung des Besucherverkehrs erfolgen kann.

Die Lärmschutzwand ist zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung entlang der Marker Dorfstraße mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 festgesetzt worden.

Die Vorgaben zu den bestehenden Lärminderungsmaßnahmen vom Stand der 3. Änderung werden unverändert in die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 übernommen. Da keine Änderungen am äußeren Baukörper vorgesehen sind und die ausgewiesene überbaubare Fläche nicht vergrößert wird, die maximale Gesamtverkaufsfläche beibehalten wird und lediglich eine Verschiebung innerhalb der möglichen Segmente erfolgen soll, kein zusätzlicher Verkehr erwartet wird und keine neuen Stellplätze errichtet werden sollen, sind Veränderungen in der Lärmsituation nicht zu erwarten. Die Erstellung eines weiteren schalltechnischen Gutachtens sowie weitere Lärminderungsmaßnahmen sind daher im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas**

### **8.1. Altlasten**

Der Bebauungsplanbereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm mit der Bewertung „*nutzungsbezogen saniert*“ registriert.

Im Jahr 1995 fand eine Untergrunduntersuchung auf dem Gelände statt. Hierbei wurden eine geringe Verunreinigung des Bodens durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie des Grundwassers durch Mineralölprodukte (möglicherweise Leckage an der ehemaligen Trafostation) festgestellt. In den Jahren 2000/01 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und zu der Deponie Datteln gebracht. Hiernach wurde neuer Boden (feinsandige Schluffe) aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bönen aufgebracht.

### **8.2. Kampfmittel**

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

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, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (unter der Telefonnummer 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (unter der Telefonnummer 916-0 oder Notruf 110) zu benachrichtigen.

### **8.3. Bergbau**

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

### **8.4. Methangas**

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). 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 Konzept-erarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durch-führen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

## 9. Denkmalschutz

Erhaltenswerte Bausubstanz beziehungsweise Baudenkmäler sind im Bereich der Bebauungs-planänderung nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 Boden-denkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und / oder dem Landschafts-verband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Telefonnummer 02761 / 93750, Faxnummer 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutz-gesetz NW (DSchG 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung ist seit der Errichtung des Lebensmittel-discounters bereits vorhanden.

### 10.2. Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem gemäß dem Entwässerungsentwurf Marker Depot vom 15./20.11.2001, angezeigt am 07.01.2002 der Bezirksregierung Arnsberg (Az.54.7-2.2/915/04.01). Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Mattenbecke geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über im Baugebiet verlegte Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken Am Hagenkamp und von dort gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Geithe eingeleitet.

Über das Grundstück verläuft ein Regenwasserkanal einschließlich eines Sandfangbauwerkes / Dükeroberhaupt. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm fest-gesetzt.

---

Hamm, den 03.11.2016

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Gniot  
Städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Werries</li> <li>- am Karl-Mecklenbrauck-Weg, im Kreuzungsbereich mit der Marker Dorfstraße</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Reha-Sport, Restaurant) mit Stellplatzanlage	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	- Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von 750 m <sup>2</sup> auf 1.100 m <sup>2</sup> zur Stärkung des Standortes	
<b>Art des Verfahrens</b>	vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Änderungsbeschluss	nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	nicht erforderlich
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	nicht erforderlich
	landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.09.2016 - 17.10.2016</li> <li>- kombinierte Beteiligung mit der Offenlegung</li> </ul>
	Offenlegungsbeschluss	nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.09.2016 - 17.10.2017</li> <li>- kombinierte Beteiligung mit der Behördenbeteiligung</li> </ul>
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- äußere Erschließung über den Karl-Mecklenbrauck-Weg</li> <li>- keine festgesetzten Verkehrsflächen im Plangebiet, ein Einfahrtsbereich</li> <li>- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt (Regenwasserkanal)</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondergebiet - Lebensmittel-Einzelhandel</li> <li>- Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 0,8</li> <li>- Anzahl der Vollgeschosse: II</li> <li>- max. Traufhöhe von 7,50 m und max. Gebäudehöhe von 8,00 m</li> <li>- abweichende Bauweise (maximale Gebäudelänge 60 m, Grenzabstand)</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>- Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenzen</li> </ul>	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche</li> <li>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien 6 und 18 im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg; Entfernung zum Hauptbahnhof circa 3,5 km Luftlinie</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung im Trennsystem</li> <li>- Niederschlagswasserableitung über einen Regenwasserkanal</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	- keine zusätzliche Eingriffsbilanzierung erforderlich, da die Eingriffe bereits vorher zulässig waren	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	-	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	vorliegend, 07.07.2016
	Umweltverträglichkeitsvorprüfung	vorliegend, 07.07.2016
	Verträglichkeitsanalyse (Einzelhandel)	vorliegend, 12.09.2016
	Immissionsschutz	vorliegend, 25.03.2004 und 29.08.2005
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 9.743 m<sup>2</sup></b>
	Sondergebiet (SO)	100 %