Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.142

- Gewerbegebiet Im Ried Nord -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
sowie Fachämterbeteiligung und
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

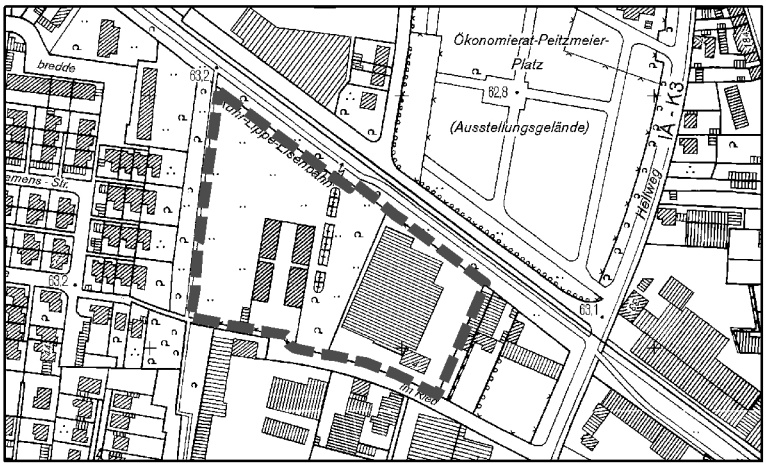
INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass und Planungsziele 1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 2
4. Vorhandene Planung 3
   4.1. Regionalplanung 3
   4.2. Flächennutzungsplanung 3
   4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung 3
5. Inhalt des Bebauungsplans 3
   5.1. Erschließung 3
   5.2. Bauliche Nutzung 4
      5.2.1. Art der Nutzung 4
      5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 4
   5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 5
6. Natur und Umwelt 5
   6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren 5
   6.2. Umweltauswirkungen 5
   6.3. Artenschutz 6
7. Immissionsschutz 7
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 8
   8.1. Altlasten 8
   8.2. Kampfmittel 10
   8.3. Bergbau 11
   8.4. Methangas 11
9. Denkmalschutz 11
10. Ver- und Entsorgung 12
   10.1. Versorgung des Plangebietes 12
   10.2. Entwässerung des Plangebietes 12
Anhang 13
   Tabellarische Zusammenfassung 13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord -

für den in der Gemarkung Hamm (Flur 26) liegenden Bereich
- der die Flurstücke 966, 977, 1024, 1023 und 1015 umfasst und begrenzt wird von
- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 590,
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 1014,
- im Süden von der Nordgrenze der Straße „Im Ried“ (Flurstück 836) sowie der Nordseite des Flurstücks 835
- und im Westen von der Ostseite des Flurstücks 975.



Das 2,96 ha große Plangebiet befindet sich im nord-westlichen Randbereich des Gewerbegebiets „Im Ried“ und ist südlich der Streckenführung der Ruhr-Lippe-Eisenbahn und nördlich der Straße „Im Ried“ gelegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Osten die gewerblich genutzte Fläche des Unternehmens Schürmann, im zentralen Bereich eine Grünfläche mit Baumbestand und im Westen vier bauliche Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (Container-Siedlung) mit einer großflächigen, umgebenen Freifläche (Wiese). Diese Containersiedlung soll 2016 aufgegeben werden, so dass dort bis zu der geplanten gewerblichen Nutzung dort eine Brachfläche entstehen wird. Westlich grenzen ein Fuß- und Radweg sowie eine öffentliche Grünfläche an.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die ortsansässige Firma Schürmann verfolgt aus betrieblichen Gründen die Erweiterung ihrer Lagerkapazitäten. Hierfür besteht das Interesse, die westlich angrenzende, brachliegende Grundstücksfläche dem Betriebsgrundstück zuzuschlagen und den bestehenden Lagerkomplex hierauf zu erweitern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.033 - Im Ried - setzt für die in Rede stehende Grundstücksfläche jedoch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfläche“ fest. Hiernach wäre die o.g. projektierte, betriebliche Nutzung nicht zulässig und eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Die Firma Schürmann bildet innerhalb der Betriebsstrukturen des Gewerbegebiets „Im Ried“ einen wesentlichen Baustein. Die Sicherung des Betriebsstandorts fördert die Stabilisierung des umgebenden Gewerbegebietes. Neben der Standortsicherung des Betriebs soll nun auch die städtebauliche Ausrichtung der als „Ausstellungsflächen“ festgesetzten, aber bisher nicht als solche genutzten Grundstücksflächen neu definiert werden.

Zudem befinden sich bereits seit einigen Jahren auf dieser Fläche Flüchtlingsunterkünfte in Form von vier Wohncontainern, die im Jahr 2016 aufgegeben werden sollen. An der Stelle dieses aufzugebenden Containerdorfes soll ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet Im Ried in seiner nordwestlichen Ecke eine sinnvolle Arrondierung erfahren und künftig bis zum öffentlichen Grünzug heranreichen, der es von den westlichen hiervon gelegenen Wohngebieten trennt und abschirmt.

Die Ausweisung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche als Gewerbegebiet ist demnach zielführend. Zur städtebaulichen Steuerung und zur planungsrechtlichen Absicherung dieser städtebaulichen Entwicklung wurde am 10.02.2015 ein erster Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.142 gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und -entwicklung des ortsansässigen Unternehmens Schürmann und für die nordwestliche Arrondierung des Gewerbegebietes Im Ried geschaffen werden.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 01.142 wird auf Grundlage des § 13 a Baugesetzbuches (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Bei dem 2,96 ha großen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.142 handelt es sich um die im nordwestlichen Teilbereich des Gewerbegebiets „Im Ried“ gelegenen Grundstücksflächen. Die umgebene Siedlungsstruktur ist im Osten und im Süden von gewerblichen Nutzungen bestimmt und im Westen grenzt ein reines Wohngebiet, zum Großteil aus Doppel- und Reihenhäusern bestehend, an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich die Gleistrasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn, der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland sowie die Ausstellungsräumlichkeiten der Zentralhallen mit angegliedertem, großzügigem Vorplatz/Stellplatzanlage (Ökonomierat-Peitzmeier-Platz).

Das weitere städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist hauptsächlich von gewerblich genutzten Flächen umgeben, die im Süden von der Schellingstraße und im Osten vom Hellweg bzw. noch weiter östlich von der Werler Straße begrenzt werden.

Im Rahmen einer historischen Recherche wurde ersichtlich, dass das Plangebiet von einer militärischen Nutzung im Zweiten Weltkrieg geprägt ist. Unklar ist allerdings, zu welchem genauen Zweck die Fläche diente.

Das Plangebiet war bis in die 1970er-Jahre eine Freifläche. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Hamm-Innenstadt II“ wurde im Jahr 1982 der Gewerbebetrieb Schürmann, der vormals ausschließlich an der Widumstraße ansässig war, überwiegend in das Gewerbegebiet Im Ried verlagert. Für diese Verlagerung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.033 beschlossen, um eine ausreichend große Fläche für den Betrieb festzusetzen.

Momentan wird das Plangebiet im Osten als Betriebsgelände der Firma Schürmann genutzt. Dieser räumliche Teilbereich ist komplett versiegelt und zu großen Teilen mit einem zweigeschossigen Lagerkomplex bebaut. Direkt an dieses Grundstück grenzt im Westen ein schmaler, dreieckiger, teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grünstreifen mit einer Länge von ca. 135 m und einer Breite von 45 m im Norden bzw. 10 m im Süden entlang der Straße „Im Ried“. Im Westen umfasst das Plangebiet eine grasbewachsene Freifläche, auf der im Süden vier bauliche Anlagen zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen errichtet worden sind. Diese Wohncontainer-Siedlung wurde im Mai 1993 auf der dortigen städtischen Fläche errichtet und soll im Jahr 2016 abgerissen werden. Die dort lebenden Flüchtlinge sollen in die neuen Flüchtlingsunterkünfte im ehemaligen Glunzdorf umgesiedelt werden.

Westlich dieser Rasenfläche, auf der sich die Wohncontainer befinden, grenzen ein Fuß- und Radweg und ein öffentlicher Grünzug mit Gehölzaufwuchs an. Dieser dient u.a. als Abstandsgrün zur angrenzenden Wohnbebauung.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teilbereich - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.142 die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere Charakterisierung.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der westliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es bedarf daher für den Bereich der nordwestlichen Arrondierung des Gewerbegebietes Im Ried einer Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Benachrichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den gesamten Planbereich existiert der seit dem 5.6.1974 rechtskräftige Bebauungsplan 01.033. Der noch vor der kommunalen Neuordnung von der Stadt Hamm aufgestellte Bebauungsplan (ehemals Nr. 141) setzt das Areal überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsgelände“ fest. Ausnahme davon ist das im östlichen Bereich festgesetzte Gewerbegebiet. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.142 wird dieser gesamte Bereich nun überplant.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Im gesamtstädtischen Kontext betrachtet, befindet sich das Plangebiet in ca. 4 km Entfernung südlich der Hammer Innenstadt, die vom Plangebiet aus direkt über den Hellweg und die Richard-Wagner- Straße zu erreichen ist. Zudem ist das Plangebiet über die Straße Im Ried und den Hellweg an die B63 (Werler Straße) sowie im weiteren südlichen Verlauf an die Autobahn-Anschluss-Stelle „Hamm“ der Bundesautobahn A2 angeschlossen. Die Wegstreckendistanz zwischen dem Plangebiet und der Bundesautobahn A2 beträgt etwa 5 km.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen und geplanten Nutzungen über die südlich gelegene Straße Im Ried voll erschlossen. Diese befindet sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und führt im Osten auf den Hellweg und im Westen endet sie in einer Wendeanlage. Diese ist in westlicher Richtung über einen Fußweg mit dem westlich gelegenen Wohngebiet verbunden. Die verkehrliche Anbindung der genannten gewerblichen Nutzung der Firma Schürmann, der Wohngebäude sowie zukünftiger Gewerbebetriebe erfolgt über private Zufahrten und Erschließungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken.

Private Stellplätze sind auf den privaten Flächen nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Straße „Im Ried“ ausreichend vorhanden.
Die Rasenfläche westlich der vorhandenen Flüchtlingscontainer wurde in der Vergangenheit bei Großveranstaltungen in den Zentralhallen als Behelfsparkplatz genutzt. Diese Nutzung wird künftig entfallen.

Die Erschließung für den nicht-motorisierten Verkehr ist im Plangebiet sichergestellt. Im Westen und im Norden erstrecken sich Fuß- und Radwegeverbindungen, die das Plangebiet u.a. mit der nördlich gelegenen Innenstadt verknüpfen.

Der Anschluss des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die östlich gelegene Haltestelle „Hamm-Süden“ und über die südlich gelegene Haltestelle „Kandinskyweg gewährleistet. Die dort verkehrenden städtischen Buslinien (7, 11, 21, R41) verbinden das Plangebiet mit der Hammer Innenstadt und mit dem südlichen Stadtbezirk Rhynern.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.142 - Gewerbegebiet Im Ried Nord - ist zum einen die Erweiterung des Betriebsstandorts der Fa. Schürmann und zum anderen die nordwestliche Arrondierung des Gewerbegebietes Im Ried. Im Plangebiet wird das Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.033 eines „Gewerbegebiets“ (GE) gemäß § 8 BauNVO aufgenommen bzw. fortgeführt. Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die einzige das Plangebiet erschließende Straße „Im Ried“ ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem Gebiet unerwünscht.
Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hamm sieht in diesem Bereich keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor. Ein Trading-Down-Effekt, der von Vergnügungsstätten ausgelöst wird, soll in diesem Bereich vermieden werden. Insofern werden die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm liegt das festgesetzte Gewerbegebiet außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Um den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: Hammer Innenstadt, Grundversorgungszentrum Werler Straße) zu schützen, wird für das festgesetzte Gewerbegebiet die folgende textliche Festsetzung getroffen:
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung und/oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen) anbieten, unzulässig.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr.01.142 eine öffentliche Grünfläche im westlichen Teilbereich beiderseits angrenzend zum bestehenden Fuß- und Radweg fest. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die Verträglichkeit zwischen Gewerbegebiet (nicht störendes Gewerbe) und reinem Wohngebiet sicherzustellen. Ferner wird damit die vorhandene Fuß- und Radwegeachse in ihrem Bestand gesichert.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die im Norden, Westen und Süden jeweils 3 m Abstand zu den Gebietsgrenzen einhält. Im Osten geht die überbaubare Fläche in die überbaubare Grundstücksfläche des östlich angrenzenden Gewerbegebietes über.

Im Gewerbegebiet werden analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.033 eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Ferner wird dort eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen

zulässig. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im Südosten des festgesetzten Gewerbegebietes wird eine maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich das Verwaltungsgebäude der Fa. Schürmann.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine ca. 25 m breite und ca. 175 m lange öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt. Sie dient als Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes der Naherholung. Gleichzeitig schirmt sie das westlich gelegene Wohngebiet zum Gewerbegebiet ab.

Inmitten der vorgenannten öffentlichen Grünfläche wird eine ca. 175 m lange und ca. 3 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dieser Weg ist ein Teilabschnitt der Wegeachse vom Langewanneweg / RLG-Trasse im Norden bis zur Schellingstraße im Süden.

Für den Teil der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage -, der westlich des vorgenannten öffentlichen Fuß- und Radweges liegt, werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Bindungen zum Erhalt des dort vorhandenen Bestandes von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird die dort vorhandene Vegetation in ihrem Bestand gesichert. Sie hat neben einem ökologischen Wert auch die Funktion eines Sichtschutzes zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 01.142 wird auf Grundlage des § 13 a Baugesetzbuches (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im sogenannten beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

6.2. Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren jedoch nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die
- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei entspricht die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO dem errechneten Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (zulässige Grundfläche).

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die anzuwendenden Prüfkriterien sind der Anlage 2 des Baugesetzbuches zu entnehmen. Es sind grundsätzlich nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Da der B-Plan Nr.01.142 eine Grundfläche von ca. 29.600 m² aufweist, muss die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Diese ergab, dass unter Berücksichtigung der in Anhang 2 genannten Kriterien der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. gewerbliche Nutzung, Verkehr etc.) sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Bezogen auf die Eingriffsregelung ergeben sich keine weiteren Anforderungen, da die Planung keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die tabellarische Auswertung der Vorprüfung des Einzelfalls ist der Begründung im Anhang beigefügt.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.142 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens der Stadt Hamm durchgeführt. Das Gutachten vom 03.03.2015 ist der Verfahrensakte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.142 beigefügt.

Dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) ist Folgendes zu entnehmen:

Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP)

Nach abschließender Auswertung der Ortsbegehungen mit Biotoptypenkartierung, der oben genannten Fachinformationssysteme (UIS-, FIS- und LINFOS-Abfragen), der lokalen Artenlisten von G. Köpke, A. Nagel & W. Pott, des „Ornithologischen Jahresberichtes 2011 für Hamm und Umgebung“ der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Hamm (OAG) und Internetrecherchen zu den laufenden Monatsberichten der OAG-Hamm (ab Januar 2012ff.) und den ab- /anschließenden Informationsabfragen und Ergebnisdiskussionen (zum Tiervorkommen im UB) mit den Hammer Fachexperten R. Grunau (Fledermäuse) und M. Wittenborg (Amphibien und Vögel) im Februar 2015, ist davon auszugehen, dass die potentiell vorkommenden besonders und streng geschützten Fledermaus- und Vogelarten (keine Amphibien vorhanden) im Geltungsbereich des Bebauungsplan für die Innenentwicklung Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord – [gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB] im Stadtbezirk Hamm-Mitte – nur als „sporadisch einfliegende, nicht planungs-relevante Nahrungsgäste“ anzusehen sind.

Anhand dieser Kern-Aussagen in der Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Kapitel B) ist festzustellen, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplan für die Innenentwicklung Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord – im Stadtbezirk Hamm-Mitte, ausgeschlossen werden kann, da durch die Planung keine Biotope zerstört werden, die für die potentiell vorkommenden, besonders und streng geschützten Arten von Fledermäusen und / oder Vögeln (keine planungsrelevante Amphibien im UB vorhanden) nicht ersetzbar wären.

Auf Grund

- der „ökologischen Halbinsellage“ des Areals, eine von Straßen-, Fuß- und Radwegen, Ausstellungs- und Parkplatzflächen, Gewerbe- und Wohngebieten umgebene, ca. 2,96 ha große Fläche, mit einer Grün- und Biotopausstattung von geringer Qualität, die an einen nur schmalen öffentlichen Grünzug angebunden ist,

- der eingeschränkten Biotopausstattung des Areals, bestehend aus 48,3 % vollversiegelten Beton-, Asphalt- und /oder Dachflächen und teilversiegelten Flächen in Form von wassergebundenen Platzflächen, sowie einer ca. 1,16 ha großen intensiv gepflegten Rasenfläche und einem marginalen Gehölzbestand im Mittelbereich des Plangebietes und

- den hierzu im Gegensatz stehenden, speziellen- und weiterreichenden Biotop- und Habitats-Ansprüchen der 37 potentiell vorkommenden Arten, wie z.B.:

Zwergfledermaus // Großem Abendsegler // Eisvogel // Rauchschwalbe // Rebhuhn // Gartenrotschwanz // Turteltaube // Schleiereule etc.,

ist - nach derzeitigem Kenntnisstand - nicht mit dem Reproduktionsvorkommen der planungsrelevanten Arten, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG 2010] auslösen könnten, zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan für die Innenentwicklung Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord – [gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB] im Stadtbezirk Hamm-Mitte und der anschließenden städtebaulichen Umsetzung der Planung ist somit keine Zerstörung von bestehenden, nicht ersetzbaren Biotopen und keine Verletzung und / oder Tötung der planungsrelevanten geschützten Fledermäuse und Vögel absehbar verbunden.

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG läge ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde oder
b) die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bliebe.

Dies kann für die in der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes für die Innenentwicklung Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord – [gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB] im Stadtbezirk Hamm-Mitte dargestellten Planvorgaben aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Innenentwicklung Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord – [gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB] im Stadtbezirk Hamm-Mitte werden daher keine artenschutzbezogenen Verbots-Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Resümee

Abschließend, auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten und Informationen, kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplan für die Innenentwicklung Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord – gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB im Stadtbezirk Hamm-Mitte im Sinne der Artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen – für die im Planungsraum potentiell vorkommenden, 37 planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten – nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig einzustufen ist.“

7. 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.

Im Allgemeinen kann die räumliche Nähe von Wohn- und Gewerbenutzung, wie es bei der räumlichen Struktur des Plangebiets der Fall ist, Immissionskonflikte hervorrufen. Die Steuerung

und Lösung dieser Konflikte ist daher Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind.

Das Plangebiet ist Teil eines historisch gewachsenen Gewerbegebietes entlang des Hellweges / Im Ried, dessen Nutzungsentwicklung über den seit dem 28.11.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.033 gesteuert wird. Bereits im Aufstellungsverfahren zum o.a. Bebauungsplan sind immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der westlich benachbarten Wohnbebauung erörtert und berücksichtigt worden. So sind neben Abstandsgrünflächen Festsetzungen für jene Teile der Gewerbegrundstücksflächen im Nahbereich zur Wohnnutzung getroffen worden, die zu einer immissionsschutzrechtlichen Einschränkung der gewerblichen Nutzung führt.
Mit den zeitlich nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, deren Geltungsbereiche das in Rede stehende Gewerbegebiet berührten, wurden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter auf den jeweils aktuellen Sachstand angepasst. Dabei reicht der immissionsschutzrelevante Festsetzungsrahmen von der Ausweitung der Bereiche, in denen ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, bis zur Definition einer Lärmkontingentierung.

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 01.142 wird mit dem Ziel aufgestellt, das dem Gewerbegebiet angegliederte und seit 1974 für Ausstellungszwecke vorgehaltene, aber bisher hierfür nicht genutzte Areal nördlich der Straße Im Ried, westlich des Betriebsgeländes der Firma Schürmann für eine zukünftige Gewerbenutzung vorzubereiten.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.033 – Im Ried – trifft für den Teilbereich des Betriebsgrundstückes der Fa. Schürmann bereits die Festsetzung eines eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietes, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässig sind. Diese Festsetzung wird in dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 01.142 nun nach Westen fortgeführt.

Die vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.142 umfasste Grundstücksfläche war im Vorfeld dieses Aufstellungsverfahrens bereits Gegenstand von schalltechnischen Untersuchungen des Ing.-Büros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer vom 03.02.2004 zur Beurteilung der Entwicklungsoptionen sowie der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA vom 26.06.2009, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 01.125 eine Lärmkontingentierung zum Inhalt hatte. Beide Untersuchungen gingen von einer Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung auf der Grundstücksfläche der o.a. „Ausstellungsfläche“ aus. Aufgrund der benachbarten Wohnnutzung wurde die potentielle gewerbliche Nutzung der Grundstücksfläche schon damals auf die Errichtung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben beschränkt. Im Ergebnis zeigten die Prognosen, dass ein eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet an dieser Stelle keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe erwarten lassen.

Insgesamt wird mit der Beschränkung des Gewerbegebietes auf Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dem immissionsschutzrechtlichen Gliederungsgrundsatz nach BImSchG entsprochen und die bisherigen planungsrechtlichen Maßnahmen für den Schutz der benachbarten Wohnnutzung im Umfeld des Gewerbegebietes Im Ried konsequent fortgesetzt.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Die Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive sowie Bauakten ergab, dass das Plangebiet aufgrund der historischen gewerblichen und militärischen Nutzung in das Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten aufgenommen worden ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.142 liegen folgende Gutachten vor:

2007 orientierende Gefährdungsabschätzung (Verfasser: Büro Dr. Wessling Beratende Ingenieure) für den gesamten Geltungsbereich

2015 Baugrundbeurteilung für eine Teilfläche der gekennzeichneten Altlast, Im Ried, Hamm (Verfasser: Büro GUCH)
2015 Untersuchung der Erdwälle Im Ried im Bereich der gekennzeichneten Altlast (Verfasser: Büro GUCH)
2016 Erweitere Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück der gekennzeichneten Altlast (Verfasser: Büro GUCH)

Nach einer historischen Recherche wurden mehrere kontaminationsverdächtige Bereiche im Geltungsbereich vorgefunden. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.142 - Gewerbegebiet Im Ried Nord - wurden militärische Nutzungen (1939 bis 1945), ehemalige Tankanlagen, Heizöltanks sowie Altgewerbebetriebe, u.a. ein Kabelwerk festgestellt.

Im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung der Büros Dr. Wessling wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Bohransatzpunkte wurden entsprechend der Vornutzung an vermuteten Schadstoffeintragsstellen festgelegt.
Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.142 wurden Rammkernsondierungen durchgeführt. Die überwiegende Zahl der Sondierungen erreichte eine Bohrtiefe von ca. 3 m. Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt zwischen 0,4 m und 1,4 m unter einer nur geringmächtigen Mutterbodenschicht. Die Auffüllungen bestehen aus Böden mit deutlichen Anteilen an Bauschutt, Fundamentresten, Aschen, Schlacken, Steinen und stellenweise Schwarzdecken-resten. Darunter folgen feinsandige Böden, die z.T. schluffig ausgebildet sind und in Tiefen von 2,0 m – 2,7 m den verwitterten Kreidemergel auflagern. Grundwasser wurde in ca. 1,0 – 1,3 m angetroffen. Die Strömungsrichtung ist nordöstlich ausgebildet. Der tiefere Untergrund wird durch Tonmergelsteine (Oberkreide) aufgebaut.
Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist auf der Grundlage der Ergebnisse der orientierenden Gefährdungsabschätzung eine Überschreitung der Prüfwerte gemäß der Bodenschutzgesetzgebung nicht gegeben. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind als unauffällig zu bewerten. Es ergeben sich keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Im Bereich der Tankstelle und der Heizöltanks (Grundstück Im Ried 4) sind lediglich geringe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen worden, die zudem auf einen kleinen Bereich begrenzt sind. Im weiteren Umfeld wurden diese nicht mehr nachgewiesen. Das Gutachterbüro weist darauf hin, dass zwar im Bereich der unterirdischen Tanks nur geringe Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden, jedoch nicht auszuschließen ist, dass kleinräumig bei Tiefbauarbeiten kontaminiertes Material anfallen kann, welches zu separieren und getrennt zu entsorgen ist.
Im westlichen Teilbereich (Flurstück 977) wurden leicht erhöhte Gehalte an PAK vorgefunden. In 4 Sondierungen wurden PAK-Gehalte von 5,0 bis 28 mg/kg nachgewiesen. Diese erhöhten Gehalte sind auf Anteile an Schlacken in der Auffüllung zurückzuführen.

Fläche mit Altlastenkennzeichnung (Flurstücke 977 und 1024):

Eine Teilfläche des Bebauungsplans (in etwa die westliche Gebietshälfte) ist mit einer Altlastenkennzeichnung versehen.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen sind schadstoffbelastete Auffüllungen wie Bauschutt, Ziegelbruch, Betonreste, Schotter, Asche, Schlacke gefunden worden.
Im Rahmen der erweiterten Untergrunduntersuchungen im Oktober 2015 durch das Ingenieurbüro GUCH, Hamm, wurden für den gekennzeichneten Bereich durchweg hohe PAK-Belastungen vorgefunden (PAK-Gesamtgehalte bis 2100 mg/kg in der oberen Auffüllungsschicht). Diese erhöhten Gehalte sind auf Anteile an Schlacken in der Auffüllung zurückzuführen. Zusätzlich treten uneinheitlich verteilt Schwermetallbelastungen (Blei, Kupfer, Arsen, Quecksilber, Zink) auf. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für PAK und Blei für den

Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) für Industrie- und Gewerbegrundstücke werden auf mehreren Teilflächen überschritten.

Am östlichen Rand der gekennzeichneten Altlastenfläche bestehen künstlich entstandene Erdwälle mit einer Höhe von ca. 1,2 bis 1,7 m. Das Ingenieurbüro GUCH, Hamm, hat im Juli/August 2015 daher 5 Schürfproben aus dem Bereich dieser Erdwälle genommen und untersucht.
Die Untersuchungen ergaben nur eine geringe Belastung der Erdwälle. Generell besteht die Möglichkeit der Belassung oder Umlagerung der Wälle vor Ort mit einer Sicherung durch Abdeckungsmaßnahmen mit unbelastetem Boden in einer Stärke von ca. 35 cm.
Bei einer beabsichtigten Aufnahme und Entfernung sind die Wälle entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten sind unter dem Gesichtspunkt, dass eine Nutzung der Fläche durch eine Gewerbeansiedlung vorgesehen ist, bewertet worden.
Auf der gekennzeichneten Altlastfläche ist eine Nutzung als betriebsbedingtes Wohnen nicht zulässig. Es sei denn die belasteten Böden sind vollständig entsorgt worden, so dass dann eine sanierte Fläche vorliegt.
Gemäß Baugesetzbuch ist sicherzustellen, dass für das Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
Für eine gewerbliche Nutzung sind Sicherungsmaßnahmen notwendig: es ist ein hoher Versiegelungsgrad bzw. eine Überbauung anzustreben. Kleinere nicht versiegelte Bereiche sind mit mind. 35 cm sauberem Mutterboden anzudecken.
Bautechnisch anfallender Bodenaushub oder Anschüttungsmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für den Fall, dass die Fläche saniert wurde, ist diese dann restriktionslos als Gewerbefläche zu nutzen.

Die Bodengutachten sind Bestandteil der Verfahrensakte und somit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes jederzeit einsehbar.

8.2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellennummer 5/37183, 5/37737 Stellung genommen:
Dabei ist im Plangebiet (Flurstück 977) eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle (Verdachtspunkt -VP- Nr. 2384) festgestellt worden. Danach sind Bodeneingriffe jeglicher Art im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe durchgeführt werden.

Weiterhin werden wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich sein. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend. Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist in jedem Falle erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Feuerwehr (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen nachrichtlichen Hinweis in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.
Die zuständigen Bergbaubehörden wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - ist im Bereich des Plangebiets kein Bergbau dokumentiert.

Zudem weist die Bezirksregierung Arnsberg auf folgende Aspekte hin: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt 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 erteilten Erlaubnisfels „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 Markscheidewesen, 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.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 01.142 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. 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 Gasdränage 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.

9. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäudesubstanz existiert im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.142 nicht. Auch in der Nachbarschaft befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Weiterhin werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe 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 Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Hamm (Station „02039 Ausstellung Süd“). Für diese Trafostation wird eine Fläche zur Versorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Aktuell befindet sich westlich der Grenze des Flurstücks 1023 eine Niederspannungskabeltrasse. Im Zuge der geplanten Westerweiterung des Betriebsgrundstückes der Fa. Schürmann soll dieses Kabel verlegt werden. Für die neue Kabeltrasse wird im Bebauungsplan Nr. 01.142 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einem 3m breiten Schutzstreifen von der Station „02039 Ausstellung Süd“ in Richtung des Wendehammers Im Ried, zugunsten der Stadtwerke Hamm, festgesetzt.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Allgemein ist unter dem Begriff Abwasser 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 und in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Die örtliche Beschaffenheit des Gebiets führt dazu, dass eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich.
Das Plangebiet muss im Mischsystem entwässert werden. Das bedeutet, dass sowohl die Ableitung des Niederschlagswassers als auch des Schmutzwassers über die bestehende Kanalisation (vorhandenes Mischwasserkanalnetz) zur Kläranlage Hamm-West erfolgen kann.
Die vorhandenen befestigten Flächen, die teilweise über private Leitungen unter Kreuzung der Bahngleise in Richtung Norden entwässern, müssen an den vorhandenen Mischwasserkanal „Im Ried“ umgeklemmt werden.

Hamm, den 17.08.2016

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Gniot
Leitender städtischer Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 01.142 – Gewerbegebiet Im Ried Nord -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Mitte - Südlich der Zentralhallen, westlich des Hellweges	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Vorhandenes Gewerbe nördlich der Straße „Im Ried“ - Asylunterkünfte (Containerdorf) nördlich des Wendehammers am Ende der Straße „Im Ried“ (Diese Nutzung soll 2016 aufgegeben werden)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Ziel: Planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des Betriebes Schürmann in westliche Richtung und darüber hinausgehende westliche Arrondierung des Gewerbegebietes	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.02.2015, Vorlage Nr. 0266/14
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	28.01.2015 – 27.02.2015
	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung, 07.04.2015 – 21.04.2015
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	29.06.2015 – 07.08.2015
	Offenlage	09.09.2015 – 09.10.2015
	Erneute Offenlage	
	Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
Organisation der Erschließung	- Erschließung über die Straße „Im Ried“, Anbindung an das Hauptstraßennetz über den Hellweg	
Planausweisung / Dichte-werte	- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) - Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,6 - Anzahl Vollgeschosse: 2, teilweise 4 (nur Schürmann-Verwaltungsgebäude)	
Grünflächen	- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – am westlichen Plangebietsrand, mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher westlich des Fuß- und Radweges	
Entwässerung	- Niederschlags- und Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet.	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend
	Vorprüfung des Einzelfalls	Vorliegend
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 29.600 m²**
	Gewerbe (GE)	ca. 24.740 m² (84 %)
	Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	ca. 550 m² (2 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 4.310 m² (14 %)