Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060

- Marktplatz Herringen -

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 / Baugebietsplanung 3
   4.4. Informelle Planungen 3
   4.5. Landschaftsplanung 4
5. Inhalt des Bebauungsplans 4
   5.1. Erschließung 5
   5.2. Bauliche Nutzung 7
      5.2.1. Art der Nutzung 7
      5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 8
   5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 8
   5.4. Örtliche Bauvorschriften 9
6. Natur und Umwelt 10
   6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren 10
   6.2. Umweltauswirkungen 10
   6.3. Minimierungsmaßnahmen 10
   6.4. Artenschutz 11
7. Immissionsschutz 12
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas 13
   8.1. Altlasten 13
   8.2. Kampfmittel 14
   8.3. Bergbau 14
   8.4. Methangas 14
9. Denkmalschutz 15
   9.1. Bodendenkmalschutz 15
   9.2. Baudenkmalschutz 16
10. Ver- und Entsorgung 16
   10.1. Versorgung des Plangebietes 16
   10.2. Entwässerung des Plangebietes 17

Anhang 18
   Tabellarische Zusammenfassung 18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - umfasst den in der Gemarkung Herringen (Flur 5) liegenden Bereich, der begrenzt wird durch

- die Nordgrenzen der Flurstücke 660, 661 (Neufchâteaustraße 4), 44, 439 und 69,
- eine circa 33 m lange geradlinige Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 69 in das Flurstück 1015 (Fangstraße 1) bis zur Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 619 (Herringer Markt 3) sowie dessen Westgrenze,
- die südlichen Grenzen der Flurstücke 619, 997 (Herringer Markt 2), 78 (Herringer Markt 1), 77 (Neufchâteaustraße 10) und 74 (Verkehrsfläche Neufchâteaustraße) sowie
- die Ostgrenzen der Flurstücke 74, 1062 (Neufchâteaustraße 8), 450, 514, 515, 661 und 660.

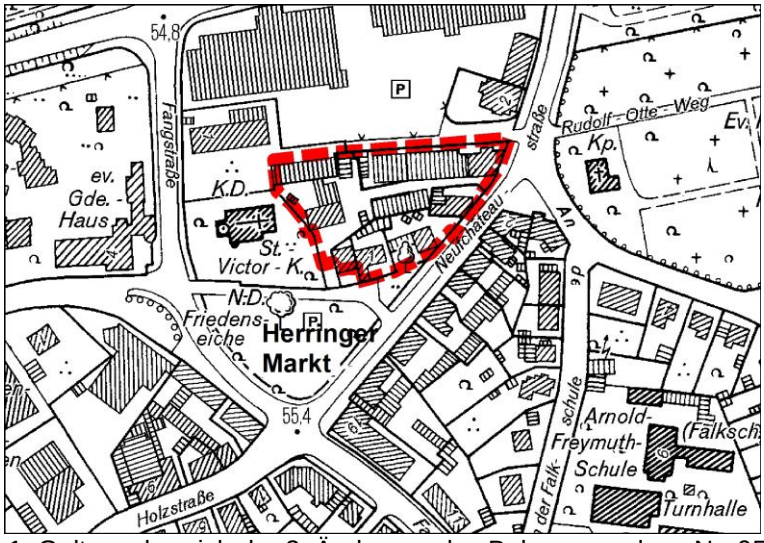

Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - umfasst den circa 3,1 ha großen Bereich zwischen der Dortmunder Straße (L736), der Neufchâteaustraße und der Fangstraße. Hier befinden sich Geschäfte und Dienstleister des sogenannten Lippe-Carrées (Nahversorgungszentrum), der denkmalgeschützte Schulzenhof, die St. Victor-Kirche, der Marktplatz Herringen sowie einige Wohngebäude.

Der circa 0,6 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nördlich des Herringer Marktplatzes und südlich des Versorgungsbereiches entlang der Dortmunder Straße, östlich grenzt die Neufchâteaustraße an. In dem Gebiet befinden sich mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des seit dem 23.12.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 05.060 war die beabsichtigte Stärkung des Stadtteilzentrums zwischen der Fritz-Husemann-Straße und dem Marktplatz mit der Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters sowie ergänzender Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzungen auf den damals überwiegend als landwirtschaftliche Fläche in Form von Weiden und Pferdekoppeln genutzten Teilflächen südlich der Dortmunder Straße. Diese Planungen sind zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt worden.

Ziel der Planung, für die die Änderung des Bebauungsplans notwendig wird, ist die Errichtung von voraussichtlich zwei Fachmärkten auf der Südseite des neuen Einkaufszentrums von Herringen im Bereich des ehemaligen Gartenmöbelfachmarktes (Denninghaus, Neufchâteaustraße 6) sowie auf dem Grundstück des Wohn- und Geschäftsgebäudes Neufchâteaustraße 8. Hintergrund ist die Aufgabe des Geschäftes (Gartenmöbel und Zubehör) und die Nachnutzung des Standortes. Dazu sollen die Bestandsgebäude abgerissen und anschließend ein Neubau errichtet werden. Die

bestandsorientierten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind dafür durch großzügigere überbaubare Flächen zu ersetzen.

Das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Nummer 1 BauGB gegeben.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der Bereich südlich des Plangebietes ist durch den Standort des Marktplatzes geprägt, der außerhalb der Markttage als öffentlicher Parkplatz fungiert. An den Platz schließen nördlich die historische Pfarrkirche St. Victor an der Fangstraße und ein teilweise denkmalgeschützter Gutshof (Schulzenhof) sowie in Richtung Osten zur Neufchâteaustraße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsfachbetriebe sowie Wohnungen an. Südlich angrenzend an die Dortmunder Straße eröffnete im Herbst 2013 bzw. Frühjahr 2014 im Ortskern Herringen ein Teil des heutigen Lippe-Carrées. Hier befinden sich ein Vollsortimenter, ein Lebensmittel-Discounter, eine Gastronomieeinrichtung, ein Fachmarkt sowie eine Bankfiliale. Die zugehörigen Stellplätze befinden sich südlich im rückwärtigen Bereich. Östlich der Neufchâteaustraße bis zur Einmündung der Straße An der Falkschule reichen die weitläufigen Grünanlagen des Friedhofes sowie der Neufchâteau-Park. Nördlich der Dortmunder Straße gibt es einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit angeschlossenem Getränkemarkt, weiteren Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie zwei Fachmärkten. Westlich der Fangstraße schließen sich Einrichtungen mit einem Gemeindehaus, einem Jugendheim sowie einem Altenzentrum an.

Der circa 0,6 ha große Geltungsbereich selbst umfasst mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude westlich der Neufchâteaustraße, südlich der großen Stellplatzanlage und nördlich des Marktplatzes.

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 (RVR) dar.

Der Regionalplan Dortmund - westlicher Teil - stellt hier den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

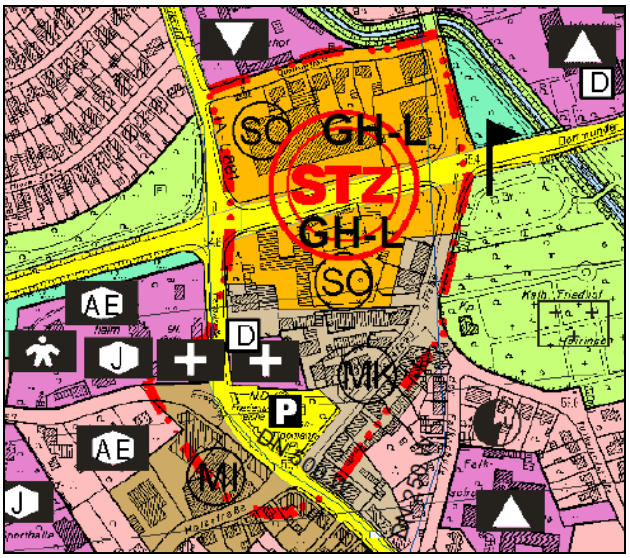

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die 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.

Der für die Stadt Hamm seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 als Kerngebiet dar. Zudem befindet er sich innerhalb des als zentralen Versorgungsbereich - Stadtteilzentrum - ausgewiesenen Stadtteilzentrums von Herringen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Das Planungsrecht wird derzeit durch den seit dem 23.12.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - vorgegeben. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.060 war die beabsichtigte Stärkung des Herringer Stadtteilzentrums zwischen der Fritz-Husemann-Straße und dem Marktplatz durch die bauliche Entwicklung einer kombinierten Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnbebauung sowie die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes. Mit der Überplanung konnte ein für den Stadtteil an diesem Standort zusammengefasstes Versorgungsangebot entstehen, das aus regional- und landesplanerischer Sicht überörtlich konsensfähig war. Zudem wurde eine Verbindung zwischen den Angebotskonzentrationen im Bereich des Marktplatzes Herringen und an der Fritz-Husemann-Straße möglich.

Der circa 3,12 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.060 umfasst den Bereich südlich der Dortmunder Straße, westlich der Neufchâteaustraße und östlich der Fangstraße. Ausgewiesen werden im zur Dortmunder Straße ausgerichteten Bereich Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen - Großflächiger Einzelhandelbetrieb - Lebensmitteldiscounter und Wohnen - sowie - Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter -. Der mittlere Bereich zwischen der Fangstraße und der Neufchâteaustraße ist mit seinem Baubestand aus Wohn- und Handelsnutzungen als Mischgebiet festgesetzt. Das Areal der St.-Victor-Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - und der Bereich des Herringer Marktplatzes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

4.4. Informelle Planungen

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm

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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich demnach im zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirkszentrums Hamm-Herringen. Innerhalb dieses Versorgungsbereiches ist ein Teil der Fläche, die auch den Änderungsbereich umfasst, als Potentialfläche ausgewiesen, da zur Zeit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die mit dem Bebauungsplan Nr. 05.060 vorbereiteten Nahversorgungseinrichtungen zwar in Planung, aber noch nicht errichtet waren.

Grundsätzlich ist es laut Einzelhandelskonzept das Ziel, nicht nur über das Hauptzentrum in der Innenstadt die mittelzentrale Versorgung insbesondere mit gehobenen, spezialisierten und zentrenrelevanten Waren sicherzustellen, sondern auch auf Ebene der jeweiligen Stadtbezirke

mehr als nur Nahversorgung anzubieten. Die Aufgabe eines Stadtbezirkszentrums als Nebenzentrum ist demnach die räumlich konzentrierte Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für einfache und mittlere Ansprüche. Dimension und Spezialisierungsgrad der Angebotsstrukturen sollen dabei - entsprechend der Versorgungsaufgabe - deutlich hinter das Angebot des Hauptzentrums zurücktreten.

Ein Nebenzentrum soll grundsätzlich zentren- und nahversorgungsrelevante Vertriebsformen aufnehmen, deren Dimensionierung aus der Kaufkraft der zu versorgenden Bevölkerung zu rechtfertigen ist („Kongruenzgebot"). Diese sind insbesondere Fachgeschäfte und Fachmärkte, Verbrauchermärkte, Lebensmittel-Supermärkte und -Discounter sowie Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) und Kioske.

Das Zentrum in Herringen weist nach dem Gutachten von BBE Handelsberatung aus dem Jahr 2010 einige funktionale Defizite auf. So fehlten im Bereich um den Markt einem Stadtbezirkszentrum angemessene Angebote für Bekleidung, Schuhe, Sport und Drogeriewaren - etwa in Form von Fachgeschäften oder kleinen Fachmärkten (mit rund 200 bis 400 m² Verkaufsfläche). Zudem war der vorhandene Discounter Lidl zu klein, um dauerhaft bestehen zu können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - an der Südseite der Dortmunder Straße würde allerdings die Möglichkeit zur Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters in marktfähiger Größenordnung bestehen.

Die 3. Änderung behält die Grundzüge der bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandorts- und Zentrenkonzeptes berücksichtigten Inhalte des Bebauungsplans Nr. 05.060 bei. Die Anpassung des Zuschnittes der überbaubaren Fläche soll hier eine Erweiterung des Versorgungsangebotes und somit auch eine Sicherung des Standortes vorbereiten. Somit steht die Bebauungsplanänderung mit den im Bebauungsplan Nr. 05.060 und im Einzelhandelskonzept formulierten Zielen im Einklang.

Städtebaulicher Rahmenplan
Mit der städtebaulichen Rahmenplanung Hamm-Herringen aus dem Jahr 1994 liegt ein von der Stadt Hamm beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine von ihr beschlossene städtebauliche Planung gemäß § 1 (6) Nummer 11 BauGB vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) Satz 1 BauGB u.a. insbesondere bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Hierin wird entsprechend damaliger Entwicklungsvorstellungen die Notwendigkeit eines zusammenhängenden Versorgungsbandes mit hoher Angebots- und Erlebnisvielfalt vom Herringer Markt bis zum Nordende der Fritz-Husemann-Straße zur Sicherung der Versorgungsfunktion aufgezeigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - kam dieser Einschätzung nach und hat die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des mittlerweile bestehenden Standortes des Lippe-Carrées vorgegeben. Die 3. Änderung schließt sich diesem Tenor an und zielt auf eine Erweiterung des Versorgungsangebotes ab.

4.5. Landschaftsplanung

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Änderungen im Rahmen der 3. Änderung gegenüber dem Original-Bebauungsplan Nr. 05.060 bestehen in den folgenden Bereichen:

- Die überbaubaren Flächen werden ausgedehnt und zusammengeschlossen, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen.
- Die Baulinie im Bereich der Neufchâteaustraße 8 entfällt und wird durch eine Baugrenze ersetzt, um den geplanten Abriss des Gebäudes sowie einen Neubau zu ermöglichen.

- Im Bereich des MI1 wird zusätzlich zum Satteldach das Flachdach als zulässige Dachform ergänzt, um so die Ansiedlung von Fachmärkten analog zu dem Erscheinungsbild der nördlich gelegenen Gebäude des Lippe-Carrées zu ermöglichen.
- Die Grundflächenzahl im Mischgebiet MI1 wird von 0,6 auf 0,8 (Überschreitung der Vorgabe der Baunutzungsverordnung) erhöht, um die vorgesehene Nutzungsstruktur im Kernbereich des Stadtteilzentrums ausbilden zu können.
- Bei Flachdächern sind Dachflächen von über 500 m² Größe mit einer extensiven Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen über weit gespannten Dachkonstruktionen (größer 10 m Spannweite). Auf diese Weise wird in einem städtebaulich und architektonisch möglichen Rahmen der Überschreitung der Grundflächenzahl begegnet.
- Die Höhenangaben zur maximalen Traufhöhe werden von dem Bezugspunkte der mittleren Höhe der zugehörigen erschließenden fertigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Angabe über Normal-Höhen-Null (NHN) geändert (bei gleichem Ergebnis), um eine eindeutige Höhenbestimmung zu ermöglichen.
- Die Bauweise im Mischgebietsteil MI2 (Apotheke) wird von offen in abweichend geändert, um eine Erweiterung bzw. einen baulichen Anbau errichten zu können.
- Vergnügungsstätten werden zukünftig auch außerhalb der Teile des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen, um derartige Ansiedlungen innerhalb der integrierten Lage der Mischgebiete einerseits und in der Nähe zu den Wohngebieten und den kirchlichen und sozialen Einrichtungen der Jugendbetreuung andererseits zu verhindern.
- Nach Angabe des LWL - Archäologie für Westfalen befinden sich vermutete Bodendenkmäler im gesamten Plangebiet, diese Angabe ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Die zwischenzeitlich erfolgte Teilung des Flurstücks 73 in die Flurstücke 1061 (Neufchâteaustraße 8) und 1062 (Verkehrsfläche Neufchâteaustraße) bedingt eine Veränderung der Geltungsbereichsbeschreibung gegenüber dem Originalbebauungsplan und dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060.

Im Folgenden werden die Planungsinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - erläutert und städtebaulich begründet.

5.1. Erschließung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Zentrum des Stadtteils Herringen, unmittelbar nördlich des Marktplatzes innerhalb des Versorgungszentrums (Lippe-Carrée). Das Stadtzentrum von Hamm sowie der Hauptbahnhof liegen in einer Entfernung von circa fünf Kilometern Luftlinie.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt befindet sich unmittelbar östlich an der Neufchâteaustraße. Von dieser Haltestelle Herringer Markt lassen sich mit den Buslinien 1, 7, 15, 17 sowie Einsatzfahrzeugen Westherringen, Pelkum, Bockum-Hövel, Rhynern, die Innenstadt sowie der Hammer Süden direkt erreichen.

Die Erschließung des Gesamtvorhabens (Bebauungsplan Nr. 05.060) durch den Kunden- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt von der Dortmunder Straße mit einer sogenannten „Rechts-rein-rechts-raus“-Lösung sowie mit zwei Anbindungen an die Neufchâteaustraße und einen Anschluss an die Fangstraße. Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird über die östlich angrenzende Neufchâteaustraße sowie eine Einmündung von dieser direkt erschlossen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung selbst werden keine Verkehrsflächen ausgewiesen, Die Lage der geplanten Stellplatzanlagen sind zur Information dargestellt, aber nicht festgesetzt worden. Diese bieten für die Geschäfte und sonstigen Anbieter die Stellplätze innerhalb des Plangebietes.

Wenngleich die Ausrichtung des Vorhabens auch als autokundenorientierter Handel einzustufen ist und somit die Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen sind, stellt

sich der Standort zudem als für den Fußgänger in das Umfeld integriert dar. Diese Wegeverbindungen liegen größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches und sind durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Eines hiervon befindet sich in südlicher Richtung als Verbindung zwischen der nördlich gelegenen Stellplatzanlage des Lippe-Carrées und dem südlich gelegenen Marktplatz (siehe auch Kapitel 10.1.).

Verkehrsgutachten
Das Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (Bochum, 05.02.2017) hat die verkehrliche Ausgangssituation des Einzelhandelsstandortes untersucht sowie das entstehende vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen mit seinen Auswirkungen abgeschätzt und in einem Gutachten beschrieben. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargelegt.

Die Schätzung der entstehenden Verkehre begründet sich auf das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Vorhaben, im Bereich der heutigen Gebäude Neufchâteaustraße 6 und 8 Fachmärkte zu errichten. Ein architektonischer Entwurf sieht hier eine Verkaufsfläche von 1.417 m² vor. Da die konkreten Nutzungen bzw. Branchen noch nicht festgelegt werden können, wird für alle Fachmärkte eine Einstufung als Waren- / Kaufhaus unterstellt.

Für die Festlegung der verkehrlich relevanten Bestimmungsgrößen werden neben den Erfahrungswerten der Gutachter bei vergleichbaren Untersuchungen die Grundlagen und Empfehlungen des aktuellen Richtlinienwerkes und der praxisnahen Literatur herangezogen.

Daraus abgeleitet wird ein Kundenaufkommen von 1.133 Kunden und Besuchern pro Tag angenommen. Bei der Berechnung des entstehenden Verkehrsaufkommens wird im vorliegenden Fall wird ein Anteil am motorisierten Individualverkehr von 60 % und ein Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Personen pro Fahrzeug in Ansatz gebracht. Demnach ergibt sich ein vorläufiges Kfz-Aufkommen von 567 Kfz/Tag. Hinsichtlich der Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Kundenverkehr mit Abgrenzung zwischen dem durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Kfz-Verkehrsaufkommen und dem reinen Neuverkehrsanteil sind unterschiedliche Aspekte zu beachten. Dabei handelt es sich um

- den Mitnahmeeffekt (Ein Teil der Kunden befindet sich auf der Fahrt zu einem räumlich an anderer Stelle gelegenen Ziel - z.B. Fahrt von der Arbeit nach Hause - und tätigt seinen Einkauf als Zwischenstopp.),
- den Verbundeffekt (Bei mehreren räumlich zusammen liegenden Einzelhandelseinrichtungen verschiedener Branchen kann das gesamte Kundenaufkommen aus der Summe der Kunden jeder einzelnen Branche (z.B. Lebensmittel-, Möbel- und Bau- / Gartenmarkt) abgeschätzt werden. Da ein Teil der Kunden bei einem Besuch des Gebiets mehrere dort vorhandene Märkte aufsucht, ist das gesamte Kundenaufkommen geringer als die Summe der Kundenaufkommen der einzelnen Märkte, wenn sie nicht räumlich zusammen angeordnet wären.) sowie
- den Konkurrenzeffekt (Falls zu einem bestehenden Markt in räumlicher Nähe ein weiterer Markt der gleichen Branche hinzukommt (z.B. ein zusätzlicher Baumarkt oder ein zusätzliches Schuh- bzw. Textilgeschäft), kann davon ausgegangen werden, dass das Kundenpotential der Branche z.T bereits ausgeschöpft ist. Daher ist bei der Abschätzung des Aufkommens des hinzukommenden Marktes ein Abschlag anzunehmen.).

Im vorliegenden Fall werden unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit zur Ermittlung des effektiven Neukundenanteils im Kfz-Verkehr Abminderungseffekte von insgesamt 40 % in Ansatz gebracht (5% Mitnahmeeffekt, 20% Verbundeffekt, 15% Konkurrenzeffekt). Daraus ergibt sich dann ein Neuverkehrsaufkommen von 340 Kfz/Tag.

Die tageszeitliche Verteilung des nutzungsbedingten Kfz-Verkehrs im Einkaufs- und Besorgungsverkehr ist abhängig von der Ladenöffnungszeit. Auf Grundlage einer typischen Tagesverteilung im Ziel- und Quellverkehr ergeben sich in den maßgeblichen Stundenintervallen am Nachmittag eines Normalwerktages zwischen 15.00 und 18.00 Uhr im vorliegenden Fall Zusatzverkehre zwischen 36 und 45 Kfz/h im Ziel- bzw. Quellverkehr.

Zusätzlich wird noch ein Beschäftigtenverkehr von 23 Fahrzeugbewegungen pro Tag sowie ein Güter- / Lieferverkehr von 5 Lkw-Fahrten pro Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr angenommen. In der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen ist für die geplanten Einzelhandelsnutzungen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) im Kfz-Verkehr von insgesamt 357 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.

Die Verteilung der ermittelten Zusatzverkehre der geplanten Nutzungen auf das unmittelbar angrenzende Straßennetz erfolgt nach Einschätzung der Verkehrslagegunst unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche angrenzender Wohnsiedlungsbereiche.

Im Rahmen einer zuvor erstellten umfangreichen Verkehrsuntersuchung mit Stand Februar 2013 wurden vom Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur nach den Vorgaben der Stadt Hamm verschiedene Belastungsfälle in ihren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte betrachtet. Diese Kfz-Frequenzen werden nunmehr für die aktuelle Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen von den zusätzlich geplanten Fachmärkten als Vorbelastung zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall ergeben sich somit die Prognose-Verkehrsbelastungen durch die Überlagerung der Vorbelastungen mit den rechnerisch ermittelten Zusatzverkehren der geplanten Fachmärkte.

Dabei zeigt sich, dass an allen betrachteten Knotenpunkten und für alle Lastfälle durch die Zusatzverkehre der geplanten Fachmärkte nur geringe Verkehrszunahmen gegenüber der Vorbelastung auftreten werden. Diese Verkehrszunahmen liegen mit maximal 5 % im Bereich von Zufallsschwankungen der täglichen Verkehrszusammensetzung. Insofern ist auch ohne detaillierte Berechnung der Leistungsfähigkeit davon auszugehen, dass diese vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre keinen signifikant spürbaren Einfluss auf die Bewertung der Verkehrsqualität an den maßgeblich betroffenen Knotenpunkten haben.

Unter diesem Hintergrund ergeben sich zusammengefasst und abschließend aus rein verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der vorgegebenen Nutzungskenngrößen und den zugrunde gelegten Berechnungsansätzen keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung von zusätzlichen Fachmärkten auf einer Fläche westlich der Neufchâteaustraße unmittelbar angrenzend an das bestehende Einkaufszentrum Lippe-Carrée in Hamm.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 weiterhin das Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dieser Bereich in zwei Abschnitte geteilt.

Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 6 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und zudem Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Für unzulässig werden dagegen die Nutzungen als Gartenbaubetriebe und Tankstellen erklärt. Vergnügungsstätten (hierzu zählen beispielsweise Spielhallen, Diskotheken, Bordelle oder ähnliche Einrichtungen) werden sowohl in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, als auch außerhalb dieser ausgeschlossen. Die integrierte Lage der Mischgebiete einerseits und die Nähe zu den Wohngebieten und den kirchlichen und sozialen Einrichtungen der Jugendbetreuung andererseits lassen eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht für sinnvoll erscheinen lässt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt in dem kleinteiligen Mischgebiet aufgrund des planerischen Ziels, eine dem Ortskern angepasste Mischung von Nutzungen zu erreichen. Diese Nutzungen sollen sich im Wesentlichen auf die ortszentrale Funktion des Standortes beziehen. Daher sind meist flächenintensive Garten-

baubetriebe und Tankstellen, die nicht an der Hauptverkehrsstraße liegen würden, hier nicht sinnvoll.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Dies erfolgt über die Definition bebaubarer Grundstücksflächen, die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen, die Festsetzung zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie Vorgaben zur maximalen Traufhöhe.

Die Grundflächenzahl wird in den beiden Mischgebietsteilen mit 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO bis zu 80 % Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig. Die im Mischgebiet MI1 festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. die im Gebiet MI2 (Bestandsgebäude Apotheke) festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 ermöglichen pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 bzw. 2,0 m² Geschossfläche.

Die Grundflächenzahlen von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl von 2,0 überschreiten die in der Baunutzungsverordnung im § 17 vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Auf Grundlage des § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO können diese Überschreitungen aber toleriert werden, da

- bereits im heutigen Zustand und aus der historischen Entwicklung als Dorfkerngebiet eine fast vollständige Bodenversiegelung besteht,
- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne der Schaffung der Randbebauung an den Straßenverkehrsflächen und
- die vorgesehene Einzelhandelsnutzung an dem integrierten Standort hinsichtlich der Bauweise, Geschossigkeit, Kubatur und Baumasse sowie
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und
- nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der Grundflächenzahl nicht ergeben.

Bei Flachdächern sind Dachflächen von über 500 m² Größe mit einer extensiven Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen über weit gespannten Dachkonstruktionen (größer 10 m Spannweite). Auf diese Weise wird gemäß § 17 (2) BauNVO in einem städtebaulich und architektonisch möglichen Rahmen der Überschreitung der Grundflächenzahl begegnet.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich des MI1 auf höchstens zwei und im Bereich des MI2 mit seiner Randbebauung an der Straßenverkehrsfläche auf zwingend drei festgesetzt. Ergänzend dazu wird die Festlegung einer maximal zulässigen Traufhöhe über NHN (Normal-Höhen-Null) vorgenommen und erlaubt somit eine eindeutige Höhenbestimmung. Ausgehend von einer gegebenen Geländehöhe zwischen 55,50 und 56,00 m über NHN können im Plangebiet errichtete Gebäude bzw. geplante Gebäude im Bereich des MI1 somit eine maximale bauliche Höhe von etwa 6,50 m und im MI2 von etwa 11,00 m erreichen.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

In den beiden Mischgebietsteilen wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass hier Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen und auf einen seitlichen Grenzabstand zur vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Bereiches der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen verzichtet werden kann.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird großzügig gehalten, um eine im Ortskern notwendige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen. Im Bereich der bestehenden Apotheke wird statt einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt, um die ortsbildprägende Wirkung dieses Gebäude an der Neufchâteaustraße zu erhalten.

Weitere Vorgaben zu der Stellung der baulichen Anlagen oder auch der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke werden nicht gemacht, um bei der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen keine unnötigen Einschränkungen vorzugeben, die negative Folgen für den Wirtschaftsstandort haben könnten.

Ebenfalls dem äußerlichen Erscheinungsbild des Areals dient die Vorgabe, dass in dem gesamten Planbereich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung, der Bauordnung NRW und den entsprechenden Verordnungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Sie sind dabei auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die im Bebauungsplan abgebildeten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze sind allerdings nur beispielhaft dargestellt und keine verbindliche Festsetzung.

Für die Anlage von Stellplätzen wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen getroffen, so ist je sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hainbuche oder Buche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei wird eine Pflanzfläche / Baumscheibe von 10 m² Größe empfohlen. Der Stammumfang muss mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden betragen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können und um die verursachten Immissionen an den relevanten umliegenden vorhandenen bzw. geplanten potentiellen Immissionsorten zu bewältigen, sind schallschützende Maßnahmen im nördlichen Bereich des Mischgebietes MI1 notwendig. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 7..

Zudem befinden sich innerhalb des Gebietes drei Flächen, die im Altlastenkataster der Stadt Hamm verzeichnet sind (siehe Kapitel 8.1.). Diese sind in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) Nummer 3 BauGB und § 9 (6) BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich die Darstellung übernommen, dass es sich um eine Fläche mit vermuteten Bodendenkmälern handelt (weitere Informationen siehe Kapitel 9.).

Zwischen der Stellplatzanlage des nördlich gelegenen Sondergebietes (u.a. Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter) sowie des südlich gelegenen Herringer Marktplatzes befindet sich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, um die Zugänglichkeit dieser wichtigen zentralen Bereiche zu gewährleisten und die Verbindungsfunktion des Bebauungsplanbereiches zu erhalten (siehe auch Kapitel 10.1.).

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen zur Dachgestaltung, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Mischgebietes gesichert werden soll.
In allen gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist demnach die Dachform Satteldach zulässig. Die dabei mögliche Dachneigung liegt zwischen 38° und 48°. Zusätzlich ist im Bereich des

Mischgebietsteils MI_1 das Flachdach zulässig, um so in einem Erscheinungsbild analog zu den nördlich gelegenen Gebäuden des Lippe-Carrées ein Gebäude für Fachmärkte zu ermöglichen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nummer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. im Landesnaturschutzgesetz NRW definiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6.2. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Areals als Mischgebiet bereits Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzer / unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines bereits vollständig urban überformten Bereiches ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereiches durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, nördlich anschließendes Sondergebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und zugehörigen Stellplatzanlagen, östliche Wohn- und Gartennutzung, südlich gelegener Marktplatz) nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7a BauGB genannten Schutzgüter.

6.3. Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung (Hamm, 28.02.2017, siehe auch Kapitel 6.4.) konnten das Vorkommen und artenschutzrechtliche Konflikte mit der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

Der geplante Abriss der Gebäudekomplexe, der der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 zugrunde liegt, würde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung möglicherweise den Verlust von (Sommer-)Quartieren dieser Art (und der Breitflügelfledermaus) verursachen. Somit könnte unter Umständen ein Verstoß gegen § 44 (1) Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Um direkte Tierverluste zu vermeiden (§ 44 (1) Nummer 1 BNatSchG) und mögliche Quartierverluste auszugleichen werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Bauzeitenfenster

Der Abriss von Gebäuden sollte zur Zeit der Winterruhe der Fledermäuse (optimal zwischen Ende Oktober / November und März) und insbesondere außerhalb des „kritischen Zeitraums“ der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Mai bis Ende August) erfolgen. Durch den Abriss im Winterhalbjahr sollen relevante Tierverluste weitestgehend verhindert werden. Entkernungs- und Rückbaumaßnahmen in den Gebäuden können jedoch bereits ab September erfolgen.

Durch den sukzessiven Rückbau und Abriss im Winterhalbjahr ist eine Tötung von planungsrelevanten Arten und somit auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Nummer 1 BNatSchG und im Falle

einer betroffenen Wochenstube unter Umständen auch gegen § 44 (1) Nummer 2 BNatSchG auszuschließen.

ökologische Baubegleitung
Für den Fall, dass das oben genannte Bauzeitenfenster nicht eingehalten werden kann, sind die Vorhaben durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und die Gebäude z.B. durch weitere Begehungen vor dem konkreten Abrissvorhaben auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. weitere an das Vorhaben angepasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu veranlassen.

Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme
Im Umfeld des abzureißenden Gebäudes bestehen insgesamt weitere potentielle Quartiermöglichkeiten; als Ersatz des durch den Abbruch möglicherweise bedingten potentiellen Verlustes sind im Umfeld Ersatzquartiere zu schaffen. Es sind hierzu z.B. zwei bis vier (wartungsfreie) Fledermausquartiere (z.B. Schwegler 2FE oder ähnliche Produkte) an den Fassaden der Bestandsgebäude im Umfeld oder später auch an den geplanten Gebäuden anzubringen oder in die Fassaden einzubauen. Somit wird der potentielle Quartierverlust durch die CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures - übersetzt etwa Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) ausgeglichen. Die Wahl der Standorte und der Quartiere sollte mit dem Verfasser des vorliegenden Gutachtens abgestimmt werden.

6.4. Artenschutz

Vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) ist im Februar 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt worden, die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen - 3. Änderung wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten zunächst an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse). Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- *Biotopkataster des LANUV*
- *Landschaftsplan*
- *Fachinformationssystem des LANUV (FIS).*

Ergänzend wurden eigene Begehungen von Mai bis Juli 2015 vorgenommen, um das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten vor Ort innerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit zu prüfen. Die Kartierungen wurden zu Beginn des Planverfahrens durchgeführt. Eine weitere Begehung erfolgte im Februar 2017 außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten in dem erweiterten Untersuchungsbereich (Potentialanalyse ohne Kartierung).

Wie im vorangegangenen Text beschrieben, konnten an den Gebäudekomplexen keine Hinweise gefunden werden, dass planungsrelevante Vogelarten am oder im Gebäude brüten. Nachweise planungsrelevanter Vogelarten gelangen nicht. Eine Betroffenheit dieser Tiergruppe kann ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen wurden jagende Fledermäuse nachgewiesen. Es ergaben sich aber keine direkten Hinweise auf eine relevante Nutzung der Gebäude selber durch Fledermäuse. Eine Nutzung als Sommerquartier oder Tagesversteck lässt sich allerdings aufgrund der vorhandenen Spaltenverstecke nicht gänzlich ausschließen, wobei die potentiell vorkommenden Fledermausarten stets alternierend mehrere Quartiere bewohnen. Eine Nutzung als Winterquartier lässt sich ausschließen.

Im Sinne einer „worst-case"-Betrachtung konnten somit artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die möglicherweise betroffenen Hausfledermäuse wurde eine vertiefende Betrachtung der Stufe II durchgeführt, in der eine Bauzeitenregelung (Rückbau / Abriss ab Ende / November) und CEF-Maßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren) als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt wurden. Beim Abweichen von den festgelegten Zeiträumen sind durch eine ökologische Baubegleitung u.U. weitere Maßnahmen festzulegen.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen kann, die die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplanes begründen würde. Durch einen Bebauungsplan selbst können zunächst keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben realisiert werden können. Im vorliegenden Text wurde beschrieben, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Maßnahmen - spätestens im Rahmen der konkreten Maßnahmen - und Bauplanung vermieden werden können.
Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. *wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder*
2. *wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.*

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können daher nach derzeitiger Erkenntnis für den Abriss der Gebäude unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es ist somit insbesondere nicht zu erwarten, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 auf Grund unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse nicht umgesetzt werden könnte."

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nummer 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.

Da sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05.060 durch die Zusammenfügung der überbaubaren Flächen und sonstigen Anpassungen keine grundsätzlichen Änderungen im immissionsschutzrechtlich relevanten Bereich ergeben - wie es beispielsweise durch eine Ausweitung der Bebauung oder die Zulassung weiterer Nutzungsarten möglich wäre -, kann nach einer Prüfung, ob sie weiterhin zutreffend sind, auf die Ergebnisse und Vorgaben dieses Planungsstandes zurückgegriffen werden.

Die Belange des Immissionsschutzes waren hier im Zusammenhang mit der Nähe des Plangebietes zur Dortmunder Straße (Verkehrslärm) und zum Vollsortimenter- / Discounter-Standort im nördlichen Plangebiet (Anlagenlärm) zu beachten. Hierzu sind im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans schalltechnische Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Januar 2007, März 2008) eingeholt worden. Hier sind Lärmimmissionen - getrennt nach Verkehrslärm und Anlagenlärm - näher betrachtet worden. Der Einfluss von weiteren Immissionsarten - wie z.B. Gerüchen aufgrund von Landwirtschaft oder Industriebetrieben - kann ausgeschlossen werden.

Da der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 in einiger Entfernung von der Dortmunder Straße liegt und durch die bestehenden Gebäudekomplexe abgeschirmt wird sowie sich zudem die Verkehrsbelastung der Dortmunder Straße in diesem Abschnitt insbesondere durch die Eröffnung der sogenannten Kanaltrasse von circa 20.000 Kfz / 24 h im Jahr 2006 auf circa 10.000 Kfz / 24 h im Jahr 2017 verringert hat, erreicht der Verkehrslärm kein relevantes Maß mehr und kann vernachlässigt werden.

Entscheidende Lärmeinflüsse auf das Plangebiet entstehen dagegen durch den Anlagenlärm des Lippe-Carrées. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde berechnet, dass an dem Immissionsort „Gebäude östlich des Schulzenhofes“, der innerhalb des Änderungsbereiches liegt, die Immissionsrichtwerte bei einer uneingeschränkten Nutzung der unmittelbar angrenzenden Parkplatzflächen des Sondergebietes für die bestehende Wohnnutzung tags im Erdgeschoss mit 64 dB(A) und im ersten Obergeschoss mit 63 dB(A) überschritten werden. Diese Richtwert-Überschreitungen werden im Wesentlichen durch die Parkplatzgeräusche und durch die Geräusche beim Zusammenschieben der Einkaufswagen verursacht.

Aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand ist in dem hier vorliegenden Fall nicht möglich, da die Lärmschutzwand annähernd die Höhe der zu schützenden Geschossebene und damit ein Höhe von circa vier bis fünf Metern besitzen müsste. Eine derart hohe Lärmschutzwand lässt sich sowohl aufgrund der dadurch ausgelösten Abstandserfordernisse, als auch aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nicht realisieren.

Durch Ausgestaltung und Organisation des Parkplatzes kann der Immissionskonflikt jedoch deutlich minimiert werden. Vorgaben hierzu sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05.060 gesetzt worden, ein Nachweis dieser Maßnahmen zur verträglichen Ausgestaltung der Stellplatzflächen war im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Demnach sollte die Stellplatzreihe unmittelbar vor dem Immissionsort nicht ausgeführt werden oder den Geschäftsbesuchern als Mitarbeiterparkplatz nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin sollte der Abstellplatz für die Einkaufswagen entweder so ausgeführt werden, dass dieser keine schalltechnisch relevante Emissionsquelle mehr darstellt oder der Abstellplatz für die Einkaufswagen in das Gebäude verlagert werden. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen würde der Immissionswert zwar weiterhin rechnerisch mit 60,8 dB(A) im Erdgeschoß und 61,2 dB(A) im Obergeschoß um 1 dB(A) überschritten werden, diese Überschreitung wäre aber durch die Sicherheitsmarge der schalltechnischen Ansätze zur Ermittlung der Emissionspegel abgedeckt.

Um die verursachten Immissionen an den relevanten umliegenden vorhandenen bzw. geplanten potentiellen Immissionsorten zu bewältigen, sind folgende schallschützende Maßnahmen notwendig: Da in den potentiell als Wohngebäude zu nutzenden Bauflächen in den Mischgebieten eine Wohnnutzung toleriert werden soll, wird empfohlen, dass an der Nordseite nur Fenster von Räumen mit untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Bäder, Hauswirtschaftsräume oder Küchen vorzusehen und Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nach Süden zur Gartenseite hin zu orientieren sind.

Bei den genannten Flächen mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um überbaubare Flächen, die der nördlich angrenzenden Stellplatzanlage mit ihren zugeordneten Geschäftskomplexen des Lippe-Carrées am nächsten liegen.

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

In dem Plangebiet sind die Altlastenverdachtsflächen Tanklager T 536, Tankstelle T 537 und T 473 vorhanden. Die Flächen werden in dem Bebauungsplan gekennzeichnet, da Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Bei dem Altstandort T 537 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle mit einer Zapfstelle und zwei 2000 Liter-Tanks mit Benzin „Standard“ bzw. Gemisch „Esso“. Nach Sichtung der Bauakten ist davon auszugehen, dass die Tankstelle nur kurze Zeit in Betrieb war (1935). Heute ist der ehemalige Standort der Tankstelle komplett überbaut. Auf Grund der kurzen Betriebszeit und der kompletten Überbauung, ist der Standort der Verdachtsfläche T 537 im Kataster über

altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit dem Gefährdungsgrad „Verdacht generell ausgeräumt“ eingestuft.

Bei dem Altstandort T 473 handelt es sich um eine ehemalige Betriebstankstelle mit einem oberirdischen 2200 l Dieseltank und eine ehemalige Kfz-Werkstatt. Eine orientierende Untersuchung wurde im Jahr 2008 durch das Büro Firchow & Melchers GbR durchgeführt. Es wurden Verunreinigungen des Untergrundes sowohl im Bereich des früheren Tankstandortes als auch der ehemaligen Kfz-Werkstatt festgestellt. Es wurden Kohlenwasserstoffeinträge bis zu 550 mg/kg nachgewiesen. Weiterhin wurden geringe Anreicherungen von BTX und PAK ermittelt. Der Bericht der Untersuchung vom 12.11.2008 liegt dem Umweltamt vor. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse erfolgt eine Einstufung der Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit dem Gefährdungsgrad „keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlicher Nutzung“. Bei baulichen Änderungen oder Eingriffen in den Untergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Bei dem Altstandort T 536 handelt es sich um einen ehemaligen Tanklagerraum für Diesel- und Ölfässer eines ehemaligen Kohle- und Heizölhandels. Bodenverunreinigungen sind auf Grund der Vornutzung der Fläche nicht auszuschließen. Im Rahmen des Untersuchungsprogramms zur Fortschreibung des Altlastenverdachtsflächenkatasters wird dem Verdacht möglicher schädlicher Bodenveränderungen bodenschutzrechtlich durch die Untere Bodenschutzbehörde nachgegangen. Bei baulichen Änderungen oder Eingriffen in den Untergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

8.2. Kampfmittel

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 verständigen.

8.3. Bergbau

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

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bauungsplans Nr. 05.060 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Zone 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 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 durch-

führen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

9.1. Bodendenkmalschutz

Der Bebauungsplatz betrifft einen Teilbereich des mittelalterlichen Dorfkerns von Herringen östlich der Pfarrkirche St. Victor, die im Jahr 1032 der Kölner Abtei Deutz übertragen wurde. Möglicherweise noch früher, sicher aber vor 1147 galt dies auch für den Haupthof Herringen, der der Mittelpunkt weiterer abhängiger Höfe im Umfeld war und für die Entwicklung von Kirche und Dorf wichtig war. Sein Areal schloss nördlich an die Pfarrkirche und den zugehörigen Begräbnisplatz an und grenzt somit an das Plangebiet.

Die Urkatasterkarte von 1828 macht deutlich, dass der Dorfkern geprägt war von Einrichtungen der Kirche: Während im Westen das großzügig geschnittene Grundstück des Pastorates anschloss, befanden sich auf der Südseite der Kirche die alte Schule und das Küsterhaus, im Anschluss daran weitere kleinere Anwesen, die auch die Ostseite des Kirchplatzes säumten, nämlich Sander-Kohlhase, die Wirtschaft Kleikamp, Eckmann und Schulz-Dillkötter.

Es ist zu vermuten, dass sich Reste der ehemaligen Bebauung und des Friedhofes innerhalb des Plangebietes im Boden erhalten haben. Im Plangebiet liegen somit vermutete Bodendenkmäler.

Der Begriff der "vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalens (DSchG NW) aufgenommen worden. Gemäß § 3 (1) Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 (3) Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, sind in jedem Fall archäologische Maßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen gehen aufgrund des in das Denkmalschutzgesetz NRW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Über Art und Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen kann von Seiten des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) jedoch erst entschieden werden, wenn konkretere Informationen zu den jeweiligen Planungen vorliegen. Abhängig davon, ob Bodeneingriffe geplant sind, diese auch in bisher unbebauten Bereichen stattfinden, eine möglicherweise abzubrechende Bebauung unterkellert war und eine geplante Neubebauung unterkellert sein soll, werden möglicherweise notwendige archäologische Maßnahmen festgelegt.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens in diesem Bereich zu beteiligen. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 (6) BauGB eine nachrichtliche Übernahme des vermuteten Bodendenkmals.

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 als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 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).

9.2. Baudenkmalschutz

Das Ensemble Herringer Markt ½ und Neufchâteaustraße 10 ist Bestandteil einer kleinen verbliebenen Fachwerkhäuserreihe der einstigen Bebauung im Anschluss an den ehem. Kirchring an der St.-Victor-Kirche. Der Erhalt dieses Ensembles ist aus städtebaulichen-denkmalpflegerischen Gründen wichtig und wünschenswert. Es handelt sich um eine das Ortsbild des historischen Ortskern prägende Fachwerkhauszeile mit 2 Denkmälern und einem erhaltenswerten Gebäude. Das Objekt „Herringer Markt 2“ (erbaut 1949) ist das einzig bekannte Fachwerkhaus aus der Nachkriegszeit in Hamm. Zudem vervollständigt es am westlichen Ende die letzte verbliebene historische Fachwerkreihung im alten Ortskern von Herringen und ist vor diesem Hintergrund ebenfalls unter städtebaulichen Gesichtspunkten von besonderer Bedeutung.

Die ursprüngliche Bebauung des heutigen Marktplatzes bestand aus einer Ansammlung dicht an Kirche und Friedhof gedrängter Hausstellen. 1786 beschädigte oder zerstörte ein Feuer im Ortskern zahlreiche Häuser dieser „Kirchhöfnersiedlung“. Südlich der Kirche hatten sich noch etwa fünf Haus- und Hofstellen erhalten, bis der Gemeinderat 1928 den Abbruch der alten Bebauung im Dorfkern und die Nutzung der Freifläche als Marktplatz beschloss. Die Bewohner mussten entweder am Rand des Platzes neue Häuser errichten oder andere Gebäude im Tausch beziehen. Hierzu dürfte auch das Fachwerkhaus „Dillkötter-Schulze“ an der heutigen Neufchâteaustraße 10 zählen, welches ein Jahr nachdem der Friedhof 1851 vom Kirchhof auf ein Gelände im Bereich des Roggenkamps verlegt wurde, entstand.

Zusammen mit den beiden weiteren noch vorhandenen Fachwerkhäusern, die den Marktplatz heute nordöstlich flankieren, markiert diese überkommene historische Bebauung nicht nur den ursprünglichen Verlauf der einstigen Hammer Straße als Hauptverkehrsachse zwischen Lünen und Hamm sondern auch die historische östliche Erschließung der einstigen mittelalterlichen Kirchringbebauung um die St.-Victor-Kirche südlich des alten Kirchhofes.

Nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde erfüllen die Objekte Herringer Markt 2 und Neufchâteaustraße 10 die Voraussetzungen für ein Baudenkmal, ein Verfahren zur Unterschutzstellung läuft derzeit, das Benehmen des LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur Westfalen liegt allerdings noch nicht vor. Das Verfahren zur Unterschutzstellung der möglichen Baudenkmäler erfolgt inhaltlich und zeitlich unabhängig von der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060. Diese parallele Verfahrensweise steht einem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung nicht im Wege. Änderungen innerhalb des Festsetzungsgefüges des Bebauungsplans, die eine Verfahrensverzögerung bedeuten würden, sind aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich. Möglicherweise einschränkende Baueingriffe können von der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen von hierzu erforderlichen Baugenehmigungsverfahren verhindert bzw. gesteuert werden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Parallel zur Neufchâteaustraße auf den Grundstücken Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstücke 933, 74 und 450 verläuft eine Versorgungstrasse der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Diese muss dauerhaft in Betrieb bleiben. Auf die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH kann durch die in diesem Bereich erfolgte Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden.

Auf den Grundstücken Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstücke 76, 79, 450 und 619 befinden sich ein Niederspannungskabel und ein Kabelverteilerschrank. Inwieweit die vorhandenen Leitungssysteme für die spätere Versorgung des Planungsbereiches genutzt werden können, kann erst im Rahmen der weiteren Planung beurteilt werden. Auf eine Darstellung der Versorgungstrasse im Bebauungsplan soll daher verzichtet werden.

Zwischen der Stellplatzanlage des nördlich gelegenen Sondergebietes (u.a. Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter) sowie des südlich gelegenen Herringer Marktplatzes befindet sich

ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, um die Zugänglichkeit dieser wichtigen zentralen Bereiche zu gewährleisten und die Verbindungsfunktion des Bebauungsplanbereiches zu erhalten.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Neufchâteaustraße gesichert.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen sind geplante befestigte Flächen (Stellplatzflächen etc.) zwingend versickerungsoffen (z.B. mit Rasengittersteinen) anzulegen und Bereiche auszuweisen, in denen das von diesen Flächen zum Abfluss gelangende Niederschlagswasser in flachen Mulden teilweise versickert und zwischengespeichert werden kann. Der Überlauf aus diesen Anlagen ist an die Grundstücksentwässerungsanlagen anzuschließen.

Hamm, den 29.08.2017

gez.	gez.
Schulze Böing	Muhle
Stadtbaurätin	Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.060 - Marktplatz Herringen -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Herringen - südlich des Einkaufszentrums Lippe-Carrée - westlich der Neufchâteaustraße - nördlich angrenzend an den Marktplatz Herringen	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Mischgebiet, ein schmaler Teilbereich der Neufchâteaustraße - fast vollständige Bebauung / Versiegelung durch Geschäfte, Dienstleister und Wohngebäude	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Wohn- und Geschäftsgebäude - konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung: Errichtung eines Gebäudes für Fachmärkte	
Art des Verfahrens	beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	27.09.2016 (Vorlage-Nr. 0872/16)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	25.10.2016 bis 25.11.2016
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit von 11.11.2016 bis 25.11.2016
	landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	03.05.2017 (Vorlage-Nr. 1146/17)
	Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	19.06.-19.07.2017 (kombiniert mit Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB)
	Offenlegung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	19.06.-19.07.2017
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	aus FNP abgeleitet gemäß. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm - städtebaulicher Rahmenplan Hamm-Herringen	
Organisation der Erschließung	- äußere Erschließung über die Neufchâteaustraße, Gehrecht für die Allgemeinheit zwischen Lippe-Carrée und Marktplatz - keine innere Erschließung	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet - Grundflächenzahl 0,8; Geschossflächenzahl 1,2 bzw. 2,0 - Anzahl Vollgeschosse maximal 2 bzw. zwingend 3 (Apotheke) - maximale Traufhöhe 62,0 m über NHN entspricht etwa 6,5 m über Geländeoberkante; 67,0 m über NHN entspricht etwa 11 m - abweichende Bauweise	
Grünflächen	- keine Grünflächen im Plangebiet	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien 1, 7, 15 und 17 auf der Neufchâteaustraße (Haltestelle Herringer Markt), Entfernung zum Bahnhof circa 5 km Luftlinie	
Entwässerung	- Entwässerung im Mischsystem (Mischwasserkanal in der Neufchâteaustraße) - geplante befestigte Flächen sind versickerungsoffen anzulegen	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	- vermutete Bodendenkmäler im Geltungsbereich - Untere Denkmalbehörde schätzt Herringer Markt 2 und Neufchâteaustraße 10 als denkmalwert ein (Unterschutzstellungsverfahren)	
Gutachten	Artenschutz	vorliegend, 28.02.2017
	Schallschutz	vorliegend, 31.01.2006
	Verkehr	vorliegend, 05.02.2017
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 5.898 m²**
	Anteil Mischgebiete (MI)	ca. 5.844 m² (99,1 %)
	Anteil Verkehrsfläche	ca. 54 m² (0,9 %)