

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr 01.115 - Baumarkt an der Östingstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

vom 12. Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2	ANLASS / ZIELE DER PLANUNG	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	5
3.1	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE.....	5
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.2	Städtebauliche Strukturen.....	5
4.3	Verkehrliche Situation	5
	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	6
	Fußgänger und Radfahrer	6
4.4	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	6
4.5	Altlasten.....	6
4.6	Denkmalschutz.....	7
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Städtebauliche Zielsetzungen	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
	Gewerbegebiet	8
	Sondergebiet.....	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise	9
5.4	Örtliche Bauvorschriften	10
5.5	Erschließung / ruhender Verkehr	10
5.5.1	Verkehrstechnischer Entwurf – Anbindung des Plangebietes	10
5.5.2	Verkehrsflächen.....	11
5.5.3	Flächen für den ruhenden Verkehr	11
5.6	Grün- und Freiflächen	11
6	VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	12
6.1	Versorgung des Plangebietes	12
6.2	Entwässerung des Plangebietes	12
6.2.1	Begründung des Entwässerungsverfahrens	12
6.2.2	Schmutzwasserbeseitigung	13
6.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	13
6.3	Entwässerungsmaßnahmen	13
6.4	Leitungsrechte.....	14
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
8	HINWEISE.....	15
	Denkmalschutz	15
	Kampfmittel.....	16
	Bodenverunreinigungen / Bodenaushub	16
	Grundwassermessstellen.....	16
9	KENNZEICHNUNG	16

	Bergbau	16
	Altlasten.....	16
10	SONSTIGE VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN	16
11	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	17
11.1	Flächenbilanz	17
11.2	Bodenordnende Maßnahmen	17
11.3	Kosten.....	17
 TEIL II - UMWELTBERICHT		
12	EINLEITUNG.....	18
12.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	18
12.1.1	Angaben zum Standort	18
12.1.2	Art und Umfang des Vorhabens	18
12.1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	18
12.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	18
13	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
13.1	Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	18
13.1.1	Schutzgut Mensch	19
13.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
13.1.3	Schutzgut Boden.....	21
13.1.4	Schutzgut Wasser	21
13.1.5	Schutzgut Klima / Luft	22
13.1.6	Schutzgut Landschaft	22
13.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
13.1.8	Wechselwirkungen	23
13.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	23
13.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
13.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
13.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	24
13.3.1	Schutzgut Mensch	25
13.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	25
13.3.3	Schutzgut Boden.....	26
13.3.4	Schutzgut Wasser	26
13.3.5	Schutzgut Klima / Luft	26
13.3.6	Schutzgut Landschaft	26
13.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
13.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
14	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	26
14.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
14.1.1	Analysemethoden und –modelle.....	26
14.1.2	Fachgutachten.....	27
14.1.3	Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	27
14.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
14.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27

TEIL I - Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.115 "Baumarkt an der Östingstraße" liegt südlich der Innenstadt von Hamm. Er umfasst neben bestehenden Verkehrsflächen die wesentlichen Teilflächen des ehemaligen Ortsgüterbahnhofes. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Östingstraße begrenzt. Der Knotenpunkt Östingstraße / Alleestraße / Schwarzer Weg bildet im Norden die Grenze, während im Nordosten die geplante Trasse der neuen Umgehungsstraße (RLG-Trasse) die Begrenzung bildet. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die vorgesehene private Erschließungsstraße der DB AG sowie die Östingstraße im geplanten Ausbauquerschnitt begrenzt. Die östliche Grenze resultiert aus den Flächenbedürfnissen der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt.

2 Anlass / Ziele der Planung

Die bahnbezogenen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Ortsgüterbahnhofes südlich der Innenstadt von Hamm werden seit einiger Zeit schon zurückgefahren bzw. sind in Bereichen ganz eingestellt worden. Vor dem Hintergrund der absehbaren Entwicklung beabsichtigt die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG die östlich der Östingstraße liegenden derzeit noch als Bahnanlagen gewidmeten Grundstücksflächen zu vermarkten und durch andere gewerbliche Nutzung zu revitalisieren.

Die zur Vermarktung anstehenden Grundstücksflächen liegen in einem Entwicklungsbereich zwischen der Östingstraße und Gallberger Weg, der hauptsächlich durch gewerbliche Strukturen geprägt ist. Der wirksame Flächennutzungsplan nimmt diese Strukturen auf und stellt den umgebenden Siedlungsraum als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) dar.

Mit Aufgabe der bahnbezogenen Nutzungen am Ortsgüterbahnhof besteht ein wesentliches Planungsziel darin, dass sich zukünftige Nutzungen in das umgebende Siedlungsgefüge einpassen. Aus diesem Grund soll parallel zum Bebauungsplanverfahren der von der 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) betroffene Grundstücksbereich des Ortsgüterbahnhofes, der im wirksamen FNP bisher als "Flächen für Bahnanlagen" dargestellt ist, ebenfalls gewerblich genutzt und als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Ein Baustein und wichtiger Initialgeber der angestrebten Revitalisierung der Bahnflächen ist die Ansiedlung eines kombinierten Bau- und Gartenmarktes (innerstädtische Verlagerungsabsichten der Hellweg-Baumarkt-Gruppe) an diesen Standort.

Mit einer geplanten Größenordnung von insgesamt ca. 8.200 m² überdachter Verkaufsfläche, davon 6.500 m² für den Baumarkt und 1.700 m² für den Gartenmarkt sowie einer nicht überdachten Freiverkaufsfläche von 1.000 m², zählt dieser Markt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die für den Bau- und Gartenmarkt in Anspruch genommene Grundstücksfläche als Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" auszuweisen.

Darüber hinaus soll als eine erste gewerbliche Entwicklung in dem Grundstücksbereich nördlich des Baumarktes ermöglicht werden. Der Bebauungsplan umfasst daher ebenfalls die betreffende Grundstücksfläche.

Zur Ermöglichung einer sachgerechten Abwägung werden auch die Verkehrsflächen der Östingstraße sowie des Knotenpunktes Östingstraße/Alleestraße in den Geltungsbereich einbezogen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Planbereich allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit kann sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes abgeleitet werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der parallel durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung die Darstellung "Fläche für Bahnanlagen" bzw. "Hauptverkehrsstraßen" für die Alleestraße.

Der umgebende Siedlungsraum wird entsprechend dem städtebaulichen Bestand als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) dargestellt.

Um dem planungsrechtlichen Grundsatz der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht zu werden, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen der 191. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betroffenen Grundstücksbereiche des Ortsgüterbahnhofes als Gewerbegebiet umgewidmet. Die Grundstücksflächen für den geplanten Bau- und Gartenmarkt werden zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens als Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" ausgewiesen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Planbereich stellt derzeit eine gewidmete Bahnfläche dar. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein Entwidmungsverfahren durchgeführt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geplanten Nutzungen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

4.2 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als städtebaulich ungeordnete, teilweise brachliegende und teilweise gewerblich nachgenutzte ehemalige Bahnfläche dar. Die ursprüngliche Nutzung als Ortsgüterbahnhof wurde von der Deutschen Bahn AG in vergangener Zeit bereits aufgegeben. Eine Teilfläche südöstlich des Plangebietes wird im Besitz der DB-Gleisbau verbleiben. Östlich des Plangebiets schließen gewerbliche Nachfolgenutzungen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, im Westen grenzt jenseits der Östingstraße eine historisch gewachsene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung an. Die Wohnbebauung bildet innerhalb des stark gewerblich strukturierten Bereiches an der Östingstraße aus städtebaulicher Sicht einen Fremdkörper, der an dieser Stelle zu einer Gemengesituation führt.

4.3 Verkehrliche Situation

Der derzeitige Anschluss des Planbereiches erfolgt ausschließlich über die Östingstraße. Von dort ist über den Knotenpunkt Östingstraße / Alleestraße / Schwarzer Weg der Anschluss an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

Die Östingstraße weist anhand einer Knotenzählung im Dez. 2004 im Bereich der Einmündung der zukünftigen Planstraße eine werktägliche Verkehrsbelastung von ca. 7600 Kraftfahrzeugen auf.

Dabei ist ein LKW-Anteil von ca. 5 % am Tag und 12 % in der Nacht zu verzeichnen. Eine weitere Verkehrszählung im Dez. 2004 hat für den mittleren bzw. südlichen Abschnitt der Östingstraße einen DTV-Wert von ca. 5300 Kfz/24h mit ähnlich hohen Lkw-Anteilen ergeben.

Langfristig ist im Bereich des nördlichen Areals des ehemaligen Ortsgüterbahnhofs eine neue Verkehrsstraße auf dem Verlauf einer Bahntrasse (so genannte RLG-Trasse) geplant, welche den nördlichen Abschnitt der Östingstraße aufnimmt und anschließend in die Alleestraße mündet. Die Östingstraße soll südlich dieser Erschließungsstraße in ihrem Verlauf abgebunden werden und endet dann in einem kreisförmigen Wendeplatz. Ein von der Östingstraße nach Osten abzweigender und weiter nach Norden abknickender Einhang stellt eine Verbindung von der Östingstraße zur RLG-Trasse her und dient der Erschließung des nördlichen Bahnareals.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt über keine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von mehr als 500 Metern im Bereich Goethestraße / Alleestraße.

Der Hauptbahnhof der Stadt Hamm liegt in ca. 800 m Entfernung nördlich des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt.

Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über die bestehenden Fuß- und Radwege im Verlauf der Östingstraße und des umliegenden Straßennetzes gut erreichen.

4.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Plangebietes verlaufen zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Östingstraße, die von der Planung allerdings nicht betroffen sind.

Daneben befinden weitere Leitungen auf dem Grundstück des ehemaligen Ortsgüterbahnhofes. So verlaufen dort Wasserleitungen der Stadtwerke Hamm GmbH sowie Abwasserkanäle der Deutschen Bahn AG.

Die Abwasserkanäle werden beseitigt bzw. in einer neuen Trasse zusammengefasst. Bezüglich der Wasserleitungen wird davon ausgegangen, dass diese umverlegt bzw. als Anschlussleitungen neu verlegt werden können.

4.5 Altlasten

Der Bereich des Ortsgüterbahnhofes wurde über Jahrzehnte intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt. Es befinden sich in dem betroffenen Bereich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Hierzu gehören eine Schrotthandlung, eine Holzhandlung und Tankanlagen.

Für die Verdachtsflächen wurde im Jahr 1999 vom Büro Jessberger + Partner eine historische Recherche und anschließend auch eine orientierende Untersuchung im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführt. Bisher wurden allerdings nur die Verdachtsschwerpunkte untersucht. Flächendeckende Untersuchungen auf dem Bahngelände wurden bis heute aber nicht durchgeführt.

Die Untergrunduntersuchungen haben lokale Untergrundbelastungen gezeigt. Es wurden leicht erhöhte PAK- und Kohlenwasserstoffgehalte festgestellt. Die Ergebnisse der Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen sind als weitgehend unauffällig zu bewerten. Nach Einschätzung des Gutachters besteht allerdings keine akute Schutzgutgefährdung, so dass Sanierungsmaßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht durchzuführen sind.

Die im Juli 2004 durch die ALSTOM Power Environmental Consult GmbH durchgeführte Detailuntersuchung im Bereich Hamm Ortsgüterbahnhof fasst auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die Nachnutzung folgende Aspekte flächenübergreifend zusammen:

Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung im Rahmen der geplanten Umnutzung, die eine wirksame Unterbrechung des Wirkungspfades Boden- Mensch darstellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für den Größteil des Bereiches der östlichen Grünfläche ist mit Ausnahme der u.a. Altlastenfläche davon auszugehen, dass nach einem Abtrag des vorhandenen Materials und dem Aufbringen einer durchwurzelbaren Bodenschicht ebenfalls keine Gefährdung zu erwarten ist.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB entsprechend gekennzeichnet. Aus Gründen der Vorsorge sind alle Maßnahmen, die mit Bodenbewegungen verbunden sind, im Beisein eines Sachverständigen durchzuführen. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist vor der Durchführung solcher Maßnahmen zu informieren.

Allerdings umfasst das Gelände des geplanten Bau- und Gartenmarktes an der östlichen Grundstücksgrenze auch einen Teil des Geländes der ehemaligen Holzhandlung Glunz (Fläche mit der Rechtsnummer 269 im Altlastenverzeichnis der Deutschen Bahn AG).

In diesem Grundstücksbereich liegen nach Bodenuntersuchungen, die von der BFUB GmbH, Düsseldorf, im Jahr 2002 durchgeführt wurden, massive Untergrundbelastungen an Kohlenwasserstoffen (KW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor.

Untersuchungen des Grundwassers aus der Grundwassermessstelle GWM 6 im Abstrom des verunreinigten Bereichs, die im Mai 2004 durch die Alstom Power Environmental GmbH, Essen und April 2005 durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, durchgeführt wurden, deuten darauf hin, dass die Verunreinigungen im Rückhaltevermögen des Bodens trotz der teilweise hohen Schadstoffgehalte festgelegt sind und vom Grundwasser nicht gelöst und weiter transportiert werden.

Aus gutachterlicher Sicht können die Verunreinigungen daher im Untergrund verbleiben, wenn durch ein lokales Grundwassermonitoring gesichert ist, dass auch zukünftig keine Schadstoffe vom Grundwasser aus dem verunreinigten Bereich gelöst werden bzw. mit dem Grundwasser abströmen. Für das Grundwassermonitoring ist die Messstelle GWM 6, die sich am Standort des geplanten überdachten Freilagers des Bau- und Gartenmarktes befindet, zu erhalten und das Grundwasser daraus mindestens einmal jährlich zu beproben und auf PAK, KW sowie Schwermetalle gem. Klärschlammverordnung (KVO) sowie Arsen (AS) zu untersuchen.

Der Eintrag an Sickerwasser ist durch technische Maßnahmen zu unterbinden. Eine Überbauung ist aufgrund der getroffenen Festsetzung nicht möglich.

Die Lage der Grundwassermessstelle wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Messstelle in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hamm und dem Investor aufgenommen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im gesamten Gebiet ist grundsätzlich ausgeschlossen.

4.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Das städtebauliche Konzept orientiert sich eng an den projizierten Baukörper des vorgesehenen Bau- und Gartenmarktes sowie die nördlich anschließende gewerbliche Baufläche mit den jeweils zugehörigen erforderlichen Stellplatzflächen.

Entsprechend den verfügbaren Grundstücksflächen soll der Bau- und Gartenmarkt als länglicher Baukörper entlang des Verlaufs der Östingstraße ausgerichtet werden.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Projektplanung für das Baumarktgebäude ist der Eingangsbereich an der West- bzw. Nordwestseite vorgesehen, so dass er in Orientierung zur Östingstraße liegt. An der süd- bzw. östlichen Seite des Grundstückes sollen die teilweise überdachten Freiverkaufs- und Freilagerflächen untergebracht werden. Die Anlieferung ist am südlichen Ende des Baukörpers vorgesehen. Durch die Anordnung der Anlieferung an dieser Gebäudeseite ist der größtmögliche Abstand zwischen Anlieferungsbereich und vorhandener, nordwestlich gelegener Wohnbebauung sichergestellt. Beeinträchtigungen sind daher aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch das Baumarktgebäude nicht zu erwarten.

Die nördliche Seite des Gebäudes wird durch die Gartenabteilung bestimmt. Die Projektplanung sieht hier die Erstellung einer großflächigen Glasfassade vor, um an der Zufahrtsseite eine attraktive Fassadensituation zu schaffen.

Westlich des Eingangsbereiches und südlich des Baumarktes werden die Flächen für die Stellplatzanlagen angeordnet. Insgesamt können hier ca. 290 – 300 Stellplätze errichtet werden. Diese werden über eine Planstraße erschlossen, die als öffentliche Erschließungsstraße von der vorhandenen Östingstraße abzweigt und neben dem Baumarktgelände auch die nördlich angrenzenden Entwicklungsbereiche erschließt. Die Stellplätze werden zur Planstraße, zur Östingstraße sowie zur südlich gelegenen privaten Erschließung der DB-Gleisbau hin durch einen Grünstreifen eingfasst. Auf der Südwestseite wird das Gelände durch einen Grünstreifen gegenüber den verbleibenden Teilflächen des ehemaligen Ortsgüterbahnhofs begrenzt.

Das Baufeld selbst hat eine maximale Ausdehnung von ca. 156 Meter in Nord-Süd sowie ca. 81 Meter in West-Ost-Richtung. Die Fläche für einen attraktiven Eingangsbereich ist dem Baukörper in Richtung Östingstraße vorgelagert.

Das Baufeld der gewerblichen Nutzung im nördlichen Planbereich – hier ist nach gegenwärtigem Stand die Ansiedlung eines Sanitärfachhandels vorgesehen- orientiert sich zur Planstraße hin. Auf dem Grundstück können ausreichend Stellmöglichkeiten für PKW nachgewiesen werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Gewerbegebiet

Für die nördliche Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Zielsetzung einer gewerblichen Nachfolgeentwicklung des Bahnareals als Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird zum Schutz der westlich der Östingstraße historisch entwickelten, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des Verkaufs von Produkten aus Eigenproduktion mit nicht zentrenrelevantem Sortiment) sowie Speditions- und Frachtführerbetriebe unzulässig. Mit dieser Festsetzung sollen, den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes entsprechend, zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden; gleichzeitig soll das Verkehrsaufkommen und die Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung in diesem Bereich durch den Ausschluss von Speditionsbetrieben minimiert werden.

Zusätzlich ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Des weiteren sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3

(Vergnügungsstätten) BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Aufwertung des Planbereiches soll der hierzu konträr stehende, aber häufig mit diesen Nutzungen verbundene "trading-down-Effekt" verhindert werden.

Sondergebiet

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die Grundstücksfläche des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Baumarkt" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO fest. Die maximale überdachte Verkaufsfläche für den Baumarkt einschließlich Gartenabteilung ist auf max. 8.200 m² begrenzt. Davon entfallen max. 6.500 m² auf den Bau- und Heimwerkermarkt und max. 1.700 m² auf das Gartencenter. Darüber hinaus ist eine nicht überdachte Freiverkaufsfläche in einer Größenordnung von max. 1.000 m² zulässig. Die allgemein zulässigen, baumarkttypischen Sortimente sind durch eine Positivliste mit einer maximalen Flächenbegrenzung für jedes einzelne Kernsortiment festgesetzt worden.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Abgrenzung der Warensortimente vorgenommen sowie die zulässigen Randsortimente festgesetzt. So sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die gegebenenfalls zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m² beschränkt worden. Die einzelnen Sortimentsbereiche dürfen jeweils eine Größe zwischen 50 und maximal 250 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese vorgenannten Randsortimente/Warengruppen nicht zulässig.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei einer maximal II-geschossigen Bebauung bestimmt.

Für das festgesetzte Sondergebiet werden eine höchstzulässige GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die Hochbauplanung auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Damit auf vertikaler Ebene die Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel gestaltet werden kann, wird die zulässige Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse festgesetzt.

5.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung des Gebäudes erfolgt in Nord-Süd-Ausrichtung.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Planungsbüro Kemper, Dezember 2004), u.a. Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden landesrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW festgesetzt. Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an gestalterischer Qualität der Gebäude und zur Beschränkung von Werbeanlagen wird folgendes festgesetzt:

Dachform/-neigung, Dachüberstände:

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7°. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachaufbauten (Glasoberlichter, Lichtbänder).

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Anzurechnen auf die Gesamtgröße sind auch freistehende Werbeanlagen auf der von der jeweiligen Fassadenseite liegenden Grundstücksfläche.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben sind unzulässig.

5.5 Erschließung / ruhender Verkehr

5.5.1 Verkehrstechnischer Entwurf – Anbindung des Plangebietes

Die Erschließung des Sondergebietes und des Gewerbegebietes erfolgt bis zur endgültigen Umsetzung der geplanten Verkehrsführung (Bau der sogenannten RLG-Trasse) im Wesentlichen über die vorhandene Östingstraße und den von dort abzweigenden Erschließungsstich (Planstraße). Dieser Erschließungsstich ist Teil der im Zusammenhang mit der Realisierung der RLG-Trasse stehenden Verkehrsführung und soll zukünftig als Einhang zwischen Östingstraße und geplanter RLG-Trasse die Verbindung beider Trassen herstellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist lediglich der Ausbau einer für die Zufahrt zu den Baugrundstücken benötigten Teilstrecke des o.a. Einhangs geplant. Die Planstraße wird zunächst als eine von der Östingstraße nach Osten abzweigende, ca. 40 m lange Sackgasse in einer Breite von 17,0 Metern ausgebaut. Die Straße erhält einen beidseitigen Fußweg, damit auch nichtmotorisierte Kunden die geplanten Nutzungen gefahrlos erreichen können. Auf der Südseite wird zusätzlich ein Parkstreifen zwischen Fußweg und Fahrbahn angeordnet. Durch den o.a. geplante technischen Ausbau der Stichstraße wird die Fortführung dieser Straße entsprechend der Planung für den Gesamtbereich bis zur RLG-Trasse vorbereitet.

Zur Abschätzung, ob das aus den geplanten Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann, wurde durch das Büro IGS, Kaarst, eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde prognostiziert, dass aufgrund der Erfahrungen mit vergleichbaren gewerblichen Einrichtungen davon auszugehen ist, dass in das Gebiet täglich rund 1.800 Fahrzeuge ein- und ausfahren. Dies entspricht einer Verkehrszunahme von ca. 175 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.

Da beabsichtigt ist, sämtliche im Plangebiet anzusiedelnden Nutzungen über die Planstraße an die Östingstraße anzubinden, ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen zwangsläufig über die Östingstraße abzuwickeln. Dabei muss aufgrund des Netzzusammenhanges einerseits und der Wohnbevölkerungsverteilung andererseits davon ausgegangen werden, dass zum überwiegenden Teil die Zufahrt über den Knotenpunkt Östingstraße / Alleestraße / Schwarzer Weg erfolgt und nur zu einem geringen Teil (ca. 20 %) von Süden her über die Östingstraße.

Bei einer derartigen Verteilung der zusätzlichen Belastung kann die Verkehrsabwicklung am Verknüpfungspunkt der Stichstraße mit der Östingstraße auch ohne Lichtsignalanlage abgewickelt

werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Geradeausverkehrs auf der Östingstraße ist ein Linksabbiegefahrstreifen mit einer nutzbaren Länge für 5 Pkw einzurichten. Die dafür erforderliche Aufweitung der Verkehrsfläche erfolgt aufgrund der örtlichen Situation in Richtung Plangebiet auf der östlichen Seite der Östingstraße.

Am Knotenpunkt Östingstraße / Alleestraße / Schwarzer Weg erhöhen sich die Belastungen von derzeit 2.408 Pkw auf zukünftig 2.646 Pkw. Zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehre ist die bestehende Signalreglung geringfügig zu modifizieren. So ist die Freigabezeit in der Zufahrt Östingstraße zu Lasten der Freigabezeit auf der Alleestraße zu erhöhen. Zwar wird dadurch der Grenzbereich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erreicht, dennoch ist eine funktionierende Verkehrsabwicklung gewährleistet.

Durch die Mehrverkehre des Baumarktes ist damit die Leistungsgrenze des Knotenpunktes erreicht. Ein Prognosezuwachs kann somit nicht mehr berücksichtigt werden. Um hier Abhilfe zu leisten, ist die Anlage einer separaten Rechtsabbiegespur in der Östingstraße geplant. Um dies zu realisieren, muss die vorhandene, sehr großzügig bemessene Querungshilfe umgebaut werden.

5.5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die bestehenden und zukünftigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie sollen nach ihrer Herstellung dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden und werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll nach Realisierung der sog. RLG-Trasse die Östingstraße im Norden abgebunden werden und in eine Wendeanlage münden. Aufgrund des noch offenen Realisierungshorizontes für die RLG-Trasse wird diese vorgesehene Wendeanlage zunächst gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt. Hierdurch wird auf der einen Seite bereits zum jetzigen Zeitpunkt der Zugriff auf die zur Herstellung der Wendeanlage benötigten Grundstücksflächen gesichert und andererseits die bis zur Realisierung der RLG-Trasse städtebaulich sinnvolle Zwischennutzung als Grünfläche festgeschrieben.

Die vorgesehene Anlieferungszone des Baumarktes wird über eine neue Straße erreicht, die als Privatstraße auf dem Grundstück der DB AG verläuft und von dieser errichtet wird. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung der Privatstraße werden zwischen der DB AG und dem zukünftigen Grundstückseigentümer der Sondergebietsfläche getroffen. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

5.5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplatzflächen des Baumarktes für insgesamt ca. 290 - 300 Stellplätze sind westlich und südlich des geplanten Baukörpers explizit festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass entlang der Stellplatzanlage Flächen für die Begrünung des Baugebietes zur Verfügung stehen und somit eine Mindesteingrünung gesichert ist.

5.6 Grün- und Freiflächen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.

So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen sind. Für jeweils 8 Stellplätze ist auf dem Gelände ein Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind mit insgesamt 22 standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 3 qm vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Weitere 5 qm der Stellplatzfläche im unmittelbaren Kronenbereich sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zur besseren Belüftung und Bewässerung auszuführen. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen.

Des weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens 28 standortgerechte, heimische Bäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dort sind weiterhin entlang der Ost- Süd und Westgrenze des Grundstücks Gehölzpflanzung als Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen. Zudem sind innerhalb des Sondergebietes in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Gebäude- und Parkplatzseite sowie als Unterpflanzung der Baumpflanzungen im Stellplatzbereich flächige bodendeckende Pflanzung anzulegen.

Sämtliche Pflanzungen sollen gemäß der Artenauswahl der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Arten erfolgen.

Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich eine markante und ortsbildprägende Platane mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,8 m. Dieser Baum soll grundsätzlich erhalten bleiben und wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Versorgung des Plangebietes

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Strom und ggfs. Gas über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden kann. Details werden im Baugenehmigungsverfahren zwischen den Stadtwerken Hamm GmbH und den jeweiligen Investoren geregelt.

6.2 Entwässerung des Plangebietes

6.2.1 Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Unter dem Begriff des Abwassers ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Nach den vorliegenden Boden- und geologischen Karten ist der Boden als Fein- bis Mittelsand, z.T. schluffig (Ablagerung der Niederterrasse) mit ca. 0,5 bis 1,5 m mächtigen Aufschüttungen zu charakterisieren. Die Quartärmächtigkeit erreicht im Norden ca. 4,0 bis 5,0 m und nimmt nach Süden ab. Hier dürfte der unterlagernde Tonmergel der Oberkreide bereits bei 1,0 bis 2,0 m erreicht

werden. Für die überlagernden quartären Schichten ist ein Kf-Wert von ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s zu erwarten, d. h. der Oberboden besitzt eine gute Durchlässigkeit. Die Durchlässigkeit kann je nach Verdichtung und Korngrößenverteilung des aufgeschütteten Materials von diesen Angaben abweichen. Der Tonmergel kann mit einem Kf-Wert von 10^{-9} m/s als nahezu wasserundurchlässig betrachtet werden.

Der Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet steigt von Norden nach Süden von ca. 60,0 auf 61,0 m über NN an und der mittlere Flurabstand liegt bei etwa 1,5 - 3 m unter Gelände. Das Grundwasser fließt nach Norden ab.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 4 LWG nicht gefordert. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher im Mischsystem.

6.2.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die zu erwartenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet sind so gering, dass keine Bedenken gegen die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Östingstraße bestehen.

6.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Der vorhandene Mischwasserkanal (MW-Kanal) in der Östingstraße ist aus hydraulischen und baulichen Gründen zu erneuern. Da eine Erneuerung im Zuge der Realisierung der geplanten Ansiedlungen nicht möglich ist, sind die in den MW-Kanal zukünftig eingeleiteten Niederschlagswassermengen des Bebauungsplangebietes zurückzuhalten und zu drosseln.

Die Verringerung der Einleitungsmengen wird durch die Errichtung von Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung erreicht, die auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden. Diese Regenrückhaltebecken gewährleisten, dass der zukünftige Niederschlagsabfluss bei Regenereignissen geringer als im derzeitigen Bestand ist. Mit Umsetzung der Planung wird insgesamt eine Verbesserung der entwässerungstechnischen Situation am Mischwasserkanal Östingstraße eintreten.

Die Errichtung und Bemessung der Regenrückhaltebecken wird über folgende textliche Festsetzung gesichert:

Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nach Rückhaltung dem Mischwasserkanal Östingstraße gedrosselt zuzuführen, so dass insgesamt eine Verringerung der eingeleiteten Niederschlagswassermengen gegenüber dem derzeitigen Bestand erfolgt.

Die Bemessung der Regenrückhaltebecken für das Sonder- und Gewerbegebiet ist gem. ATV Arbeitsblatt A 117 für $n = 0,2$ durchzuführen. Für das Gewerbegebiet ist eine Rückhaltung auch in Form eines Stauraumkanals zulässig.

6.3 Entwässerungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Hamm-West. Das anfallende Mischwasser wird über den geplanten Mischwasserkanal (DN 799) in der Planstraße an den vorhandenen Mischwasserkanal Östingstraße angeschlossen.

Dieser Kanal soll zukünftig auch Vorflut für die südöstlich angrenzenden Flächen sein. Ein Umschluss dieser bestehenden Entwässerungsanlagen wird erst im Zuge des weiteren Ausbaus der Planstraße erfolgen.

6.4 Leitungsrechte

Im nordöstlichen Bereich des festgesetzten Sondergebietes verläuft eine Abwasserleitung der Deutschen Bahn AG, die zur Entwässerung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen auch weiterhin benötigt wird. Um die erforderliche Leitungstrasse in diesem Bereich zu sichern, wird im Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche in einer Breite von insgesamt 5,0 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Trasse verläuft im Grenzabstand zwischen dem Baumarktgebäude und der östlichen Grundstücksgrenze des festgesetzten Sondergebietes.

Damit zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentlich gesicherte Kanaltrasse zur Erschließung der südlich angrenzenden Flächen zur Verfügung steht, wird das Leitungsrecht neben der der Deutschen Bahn AG auch zugunsten der Stadt Hamm festgesetzt.

7 Immissionsschutz

Die projektierte Ansiedlung eines Baumarkt- und Gartencenters mit ca. 290-300 Pkw-Stellplätzen wird die Verkehrs- und Immissionssituation an der Östingstraße weiter belasten. Die vorhandene Siedlungsstruktur entlang der Östingstraße wird fast ausschließlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Allein in unmittelbarer Nähe des anstehenden Planungsvorhabens finden sich Wohngebäude (Östingstraße 18 bis 32), die nicht dem in einem Gewerbegebiet privilegiertem Nutzerkreis zugeordnet werden können. Planungsrechtlich ist das Siedlungsgebiet an der Östingstraße sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan als auch im Baugebietsplan der Stadt Hamm als Gewerbefläche eingestuft. Gleichwohl wird die Schutzbedürftigkeit dieser Wohngebäude berücksichtigt und der Schutzanspruch gleich dem eines Mischgebietes angesetzt.

Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete durch die geplanten Nutzungen überschritten werden, wurde das Gutachterbüro -afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik- mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt.

Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen ist eine Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferungsverkehr verursacht werden, nach den Richtlinien der TA-Lärm durchgeführt worden. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude Östingstraße 7 und Östingstraße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 sowie Östingstraße 32 ausgewählt. Bei allen Immissionsorten handelt es sich um Punkte vor den Fassaden der Wohnhäuser.

Zu dem Untersuchungsumfang zählen neben den Emissionen des Betriebsgrundstück (anlagenbedingter Lärm wie z.B. Parkplatz, Fahrwege, Anlieferung, Lüfter usw.) die derzeitige Vorbelastung der vorhandenen Gewerbebetriebe und die betriebsbezogenen Verkehre auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Anlagenbedingter Lärm (Parkplatz und Anlieferung)

Durch den anlagenbedingten Lärm können an den Fassaden der Gebäude an der Östingstraße Gesamtpegel (incl. Vorbelastung der vorhandenen Betriebe) erwartet werden, die tagsüber zwischen 49,1 dB(A) und 57,8 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) wird somit um mindestens 2,2 dB unterschritten. Der Immissionsanteil der Vorbelastung liegt bei ca. 47 bis 50 dB(A). Nachts liegen die Beurteilungspegel der Lüfteranlagen mit 25,8 dB(A) bis 35,0 dB(A) um mindestens 10 dB unter den Richtwerten der TA-Lärm. Damit tragen die geplanten Gewerbebetriebe nachts nicht zu einer Erhöhung der Geräuschimmissionen an den Wohngebäuden bei. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen tagsüber überschreiten den Immissionsrichtwert der TA Lärm um nicht mehr als 30 dB(A). Konflikte durch den Gewerbelärm

aufgrund kurzzeitiger Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten. Zum Schutz vor Gewerbelärm-Immissionen sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärmauswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen

Weiter wurden die Lärmauswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen gemäß TA-Lärm untersucht und auf Basis der vorhandenen Belastung der Östingstraße beurteilt.

Die Beurteilungspegel an den untersuchten Wohngebäuden unmittelbar an der Östingstraße betragen derzeit zwischen 65 und 66 dB(A) tagsüber sowie 60 und 61 dB(A) nachts. Durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes erhöhen sich diese Beurteilungspegel um maximal 1,5 dB (aufgerundet 2 dB). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Wohngebäuden, die unmittelbar an der Östingstraße liegen, schon durch die derzeitigen Verkehre tagsüber und nachts überschritten. Die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens bis zum Jahr 2015 lässt eine Erhöhung der Beurteilungspegel um weiter ca. 0,2 dB auf max. 67 bis 68 dB(A) tagsüber und max. 60 bis 61 dB(A) nachts erwarten.

Trotz der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV löst das Bauvorhaben nach den Richtlinien der TA-Lärm keine Maßnahmen gegen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen aus, da durch die Planung die Beurteilungspegel nicht um 3 dB zunehmen werden. Nachts werden durch die Planungen keine zusätzlichen Verkehre auf der Östingstraße verursacht.

Gleichwohl verbleiben die Wohngebäude in einem lärmintensiven Milieu. Im allgemeinen beginnt bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Vor allem nachts bewegen sich die o.a. prognostizierten Pegelwerte entlang des betroffenen Teilstückes der Östingstraße aufgrund der bestehenden Belastung tlw. bereits in diesem Schwellenbereich. Das geplante Ansiedlungsvorhaben führt während dieser Zeit jedoch nicht zu einer Erhöhung der Belastung. Anderweitige Anforderungen für Schutzmaßnahmen, die sich aus rechtlichen Vorgaben ableiten ließen, bestehen derzeit nicht.

8 Hinweise

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

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. Dennoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

”Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).”

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges kann nie ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend telefonisch (Hamm, 903-340, 903-341 oder 903-0) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abteilung Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm zu verständigen.

Bodenverunreinigungen / Bodenaushub

Details im Zusammenhang mit Eingriffen in den Untergrund sind im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Hamm, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt der Stadt Hamm unverzüglich zu benachrichtigen.

Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtsführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist dem Umweltamt unaufgefordert vorzulegen.

Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.

Grundwassermessstellen

Im Bereich der Neubauf Flächen liegen drei Grundwasserüberwachungsbrunnen des Umweltamtes der Stadt Hamm. Die Messstellen sind, soweit dies bautechnisch möglich ist, zu erhalten. Zerstörte Messstellen sind in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.

9 Kennzeichnung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende textliche Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Altlasten

Die mit X X X X gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird nach den bisherigen Erkenntnissen davon jedoch nicht berührt. Aus Gründen der Vorsorge sind alle Maßnahmen, die mit Bodenbewegungen verbunden sind, im Beisein eines Sachverständigen durchzuführen. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist vor der Durchführung solcher Maßnahmen zu informieren.

10 Sonstige vertragliche Vereinbarungen

Die Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag erfolgen, der zwischen dem Investor und der Stadt Hamm geschlossen wird.

11 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

11.1 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	ca. 39.300 m²
Sondergebiet	ca. 24.500 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 12.600 m ²
- davon Stellplatzanlage	ca. 7.800 m ²
Gewerbegebiet	ca. 3.500 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.800 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 11.000 m ²
- davon Verkehrsgrünfläche	ca. 450 m ²

11.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da neben der Stadt Hamm lediglich zwei Einzeleigentümer von der Planung betroffen sind. Die für die öffentliche Erschließung benötigten Flächen werden der Stadt Hamm übertragen.

11.3 Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Hamm keine Kosten verbunden. Sämtliche Kosten werden von privaten Entwicklungsträgern übernommen.

12 Einleitung

12.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

12.1.1 Angaben zum Standort

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich der Innenstadt von Hamm im Bereich des Stadtbezirkes Mitte. Das Plangebiet wurde bisher als Bahnfläche für den ehemaligen Ortsgüterbahnhof genutzt; die Bahntätigkeiten sind allerdings für den überwiegenden Teil des Geländes in den vergangenen Jahren aufgegeben worden. In Teilen hat sich eine städtebaulich unbefriedigende und ungeordnete gewerbliche Nachfolgenutzung entwickelt.

12.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete gewerbliche Folgeentwicklung im Bereich des ehemaligen Ortsgüterbahnhofs. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung sowie der Verlagerung eines ortsansässigen Baumarktes gelegt werden. Gleichzeitig sollen die Grundlagen für eine Umgestaltung der Östingstraße und die Anbindung an die so genannte RLG-Trasse gelegt werden.

Der Bebauungsplan trifft für den Verfahrensbereich die Festsetzungen "Gewerbliche Baufläche" für den nördlichen Plangebietsteil. Der südöstliche Teil des Planbereiches wird als Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt, da hier die Verlagerung eines ortsansässigen Baumarktes geplant ist. Darüber hinaus werden die angrenzenden Flächen der Östingstraße bis zum Knotenpunkt Alleestraße in den Geltungsbereich einbezogen und einschließlich der erforderlichen Straßenverbreiterung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

12.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,93 ha. Davon entfallen ca. 0,95 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen, die durch den Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich bestätigt werden. Die übrigen Flächen umfassen die heute weitgehend versiegelten Bahnflächen des ehemaligen Ortsgüterbahnhofes, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch als Bahnflächen gewidmet sind.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Bereich des Sondergebietes, in dem die Ansiedlung des Baumarktes erfolgen soll, sowie im Gewerbegebiet ca. 0,6 ha an unversiegelter und zu begrünender Grundstücksfläche entstehen.

12.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für den Planbereich bestehen aufgrund der innerstädtischen Lage, der jahrzehntelangen Nutzung als Bahnfläche sowie des hohen Versiegelungsgrades keine Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen.

13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Das Untersuchungsgebiet ist durch versiegelte Flächen, Gebäude und Gleisbereiche, die teilweise noch betrieben werden, gekennzeichnet. Die versiegelten Flächen bestimmen den mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes und sind überwiegend asphaltiert. Der Asphalt ist in kleineren und

größeren Teilflächen aufgebrochen und legt das darunter liegende Kopfsteinpflaster frei. In Randbereichen oder Übergangsbereichen zwischen den befestigten Flächen, Mauern und Gebäuden zeigt sich teilweise eine Ruderalvegetation, die von Goldrute, Beifuß und Rainfarn dominiert wird. Die ungefähr mittig im Plangebiet liegenden Gleise werden noch befahren und weisen dementsprechend kaum Bewuchs auf. Sie treten lediglich als Schotterflächen in Erscheinung. Die Gehölzgruppen im nördlichen Bereich zwischen Gleisanlage und Östingstraße entlang des Zaunes und in der vorhandenen Grünfläche weisen neben z.B. Holunder einen hohen Anteil an Ziergehölzen wie z.B. Forsythie und Nadelgehölzen auf. Eine Teilfläche hinter den ehemaligen Bahngebäuden, die westlich an die Östingstraße grenzt, wird derzeit als Ziergarten genutzt.

Auf den Gleisbereichen im östlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, die nicht mehr betrieben werden, haben sich unterschiedliche Vegetationsstadien eingefunden. Hier finden sich Bereiche, die überwiegend mit Ruderalflur bewachsen sind, z.B. entlang der vorhandenen Container im östlichen Bereich, im südlichen Teil etc. Einige Bereiche weisen zusätzlich einen jungen Gehölzaufwuchs auf, der z.B. von Birken gebildet wird. Im östlichen Bereich prägt eine Baumreihe aus Linden sowie einige Großgehölzen wie z.B. Feldahorn das Landschaftsbild. Hier finden sich zusätzlich größere Sträucher wie z.B. Hartriegel und Holunder. Auch im südlichen Bereich sowie auf einer parallel zu den Bahngebäuden verlaufenden Fläche haben sich zwischen den mittlerweile ungenutzten Gleisanlagen bereits größere Gehölzgruppen gebildet. Die Bereiche der ehemaligen Bahnsteige treten als Schotterflächen in Erscheinung. Im westlichen Bereich befindet sich ein Gewerbebetrieb mit entsprechend versiegelten Bereichen, Rohböden und Schotterflächen mit und ohne Bewuchs. Gebäudebegleitend prägen 4 Einzelbäume das Landschaftsbild.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine eingezäunte Brachfläche, die zum Teil durch Gräser und Stauden, Strauch- und auch Baumgruppen geprägt ist.

Das Untersuchungsgebiet wird z.Zt. von zwei Stellen über die Östingstraße erschlossen. Die Fläche ist bereits komplett überformt und nahezu eben.

Durch bestehende Gebäude und Vegetationsflächen ist das Gelände größtenteils nicht einsehbar. Das Gelände selbst wird durch die alten Gleisanlagen, Vegetationsstrukturen und bestehende teils zerfallene Gebäude in Einzelbereiche zerteilt. Es stellt sich insgesamt als eine unübersichtliche, ungegliederte Fläche dar. Die Vegetationsbereiche werden als " wilde Müllkippe" genutzt und tragen somit zusätzlich zum negativen Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes bei.

13.1.1 Schutzgut Mensch

Die geplanten gewerblichen Nutzungen werden im Wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Umwelteinwirkungen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen haben.

Im Rahmen eines durchgeführten Schallgutachtens wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die Pkw-Stellplätze, den Anlieferverkehr und die Dachlüfter des Baumarktes und die betriebsbedingten Emissionen des geplanten Gewerbegebiet unterschritten werden. Zum Schutz vor den anlagenbedingten Lärmimmissionen sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes werden die Lärmimmissionen im Bereich der Östingstraße zunehmen. Durch die Verkehrszunahme wird sich der Beurteilungspegel an den Wohngebäuden, denen aufgrund ihrer Lage die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugewiesen wird, voraussichtlich um maximal 1,5 dB (aufgerundet 2 dB) erhöhen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Wohngebäuden, die unmittelbar an der Östingstraße liegen, schon durch die derzeitigen Verkehre tagsüber und nachts überschritten. Maßnahmen gegen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen sind entsprechend der TA Lärm aber nicht erforderlich, da zwar die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, aber durch die Planung die Beurteilungspegel um weniger als 3 dB zunehmen. Damit bewegt sich diese Erhöhung unterhalb der Wahrnehmungsgrenze von 3 dB(A). Nachts werden durch die Planungen keine

zusätzlichen Verkehre auf der Östingstraße verursacht. Die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens bis zum Jahr 2015 erhöht die Beurteilungspegel um weiter 0,2 dB auf 56 bis 68 dB(A) tagsüber und 51 bis 61 dB(A) nachts.

Um abzuklären, ob es aufgrund der zu erwartenden Verkehrssteigerung zu Überschreitungen der Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung kommen kann, wurde durch das Büro afi-Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde auf der Grundlage der vom Landesumweltamt zur Verfügung gestellten Hintergrundbelastung ein Luftschadstoffscreening durchgeführt. Der Beurteilung lagen dabei die derzeitigen Verkehrsdaten der Östingstraße, erhöht um die zu erwartenden Verkehre des Baumarktes und des Sanitärfachhandels, zugrunde.

Es konnte festgestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für die Leitparameter Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM 10) für die Jahresmittelwerte deutlich unterschritten werden. Der 95,8 %-Perzentilwert für PM10 liegt ebenfalls unterhalb des

Grenzwertes der 22. BImSchV von 50 µg/m³. (Der 95,8-Perzentilwert ist der Konzentrationswert, der in 95,8 % der Zeit des Jahres erreicht wird.)

Es ist danach nicht zu erwarten, dass der Tagesmittelwert des Feinstaubes PM10 an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten wird. Insgesamt sind somit keine Konflikte durch Luftschadstoffbelastungen in der Östingstraße zu erwarten.

13.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Kartierung der Fauna/ Flora wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen ist davon auszugehen, dass Insekten und Vögel den größten Teil der vorkommenden Artengruppen ausmachen. Die bestehenden Nutzungen und die innenstadtnahe, isolierte Lage des Untersuchungsraumes stellen Einschränkungen dar, die das Lebensraumareal anspruchsvoller Arten zu stark einschränken.

Die Bewertung des Schutzgutes wurde entsprechend der Biotopwertliste der Stadt Hamm durchgeführt. Bei diesem Verfahren werden die bestehenden Biotoptypen mit einem Biotopwert gemäß der Biotopwertliste auf einer Skala von 0,0-0,9 für den Bestand und für die Planung eingestuft. Dabei entspricht 0,0 dem niedrigsten und 0,9 dem höchsten Wert für den Arten- und Biotopschutz. Je nach Besonderheiten der Biotoptypen wurden zudem Modifizierungen (s. Korturwert) vorgenommen.

A Ausgangszustand des						
1	2	3	4	5	6	7
Code Nr.	Biotop/Nutzungstyp entsprechend Biotoptypenwertliste der Stadt Hamm	Flächen- größe [m²]	Grund wert	Kor- rektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 + Sp 6)	Einzel- flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Gebäude/ versiegelte Fläche	24.579,0	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.1	versiegelte Fläche mit Bewuchs	306,0	0,00	0,05	0,05	15,30
1.3	Schotterflächen, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb, Gleisbereiche ohne Bewuchs	6.896,0	0,10	0,00	0,10	689,60
1.3.1	Schotterflächen, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb mit Ruderalflur	260,0	0,10	0,05	0,15	39,00
1.3.2	Gleisbereiche in Betrieb mit Gehölz	9,0	0,10	0,10	0,20	1,80
1.5	Schotterflächen mit Bäumen	132,0	0,30	0,00	0,30	39,60
1.6.1	Gleisbereiche außer Betrieb mit Ruderalflur	3.145,0	0,50	-	0,35	1.100,75
1.6.2	Gleisbereiche außer Betrieb mit hohem Anteil an Gehölzaufwuchs	330,0	0,60	-	0,45	148,50
1.6.3	Gleisbereiche außer Betrieb mit hohem Anteil an Gehölzen	1.681,0	0,70	-	0,55	924,55
4.4.4	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (Hausgarten)	562,0	0,30	0,00	0,30	168,60
4.4.4	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten Bäume	312,0	0,30	0,05	0,35	109,20
5.1	Brache mit Ruderalflur	342,0	0,40	-	0,30	102,60
5.3	Brache mit Gebüsch	446,0	0,60	-	0,50	223,00
Flächengröße (Summe Spalte 3):		39.000,0				
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 7):						3.562,5

13.1.3 Schutzgut Boden

Bei dem im Untersuchungsgebiet laut Bodenkarte NRW (Blatt L 4312 Hamm) natürlich anstehendem Bodentyp handelt es sich um Gley- Podsol aus Flugsanden über Sand der Niederterrassen. Die Fein- bis Mittelsande weisen stellenweise lehmige Bereiche auf. Das gesamte Gelände wurde mit zwischen 0,3 m und 2,5 m mächtigen Materialien wie z.B. Sand, Kies, Schlacke, Asche und Bergematerial aufgefüllt, so dass natürlich anstehende Böden erst unterhalb der Auffüllungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Boden sind zwar mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Allerdings haben die durchgeführten Untersuchungen gezeigt, dass der anstehende Boden zu großen Teilen aus Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 2,5 m besteht. Der Verlust der Leistungsfähigkeit der natürlichen Funktionen des Bodens und somit die Beeinträchtigung des Schutzgutes "Boden" ist daher insgesamt als unerheblich zu bewerten.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Altstandort. Durchgeführte Altlastenuntersuchungen bestätigen die Eignung der Flächen für eine gewerbliche Nachfolgenutzung. (Vgl. 4.5 d. Begründung).

13.1.4 Schutzgut Wasser

Zwar gehen mit der Planung Flächen mit geringen Abflussbeiwerten verloren, allerdings sind für das Schutzgut Wasser mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, da nur eine gering zunehmende Versiegelung der Grundstücksflächen zu verzeichnen ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist

aufgrund der anthropogen überformten Böden (Altstandort) nicht vorgesehen. (Vgl. 6.2 d. Begründung)

Die Grundwasserverhältnisse werden laut einem im Juli 2004 durch die ALSTOM Power Environmental Consult GmbH erarbeiteten Gutachten durch die ca. 1.200 m in nördliche Richtung entfernte Lippe beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,5 m und 3 m unter Gelände. Die Fließrichtung des Grundwassers ist zur Lippe (Norden) gerichtet. Laut Gutachten ist davon auszugehen, dass die Grundwasserverhältnisse durch die Gleisbereiche beeinflusst werden. Durch die grobkörnigen, anthropogenen Auffüllungen kann von Einstauwirkungen ausgegangen werden, die zu wechselnden Grundwasserständen und Fließrichtungen führen können.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind als unerheblich zu bewerten.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

13.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland. Es handelt sich hier um ein maritim beeinflusstes Großklima mit guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 700 - 800 mm.

Laut Synthetischer Klimafunktionskarte Ruhrgebiet liegt das Untersuchungsgebiet in einem durch das Siedlungsklima geprägten Bereich. Da es sich um ein Gewerbe- und Industriegebiet handelt, ist zudem mit einer erhöhten Schadstoff- und Abwärmelast sowie mit einer erhöhten Aufheizung durch Flächenversiegelung zu rechnen.

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, doch dies wird keine nennenswerten Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben.

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die Auswirkungen durch die Bebauung auf das Umfeld sind aufgrund der Vorbelastungen als unwesentlich einzustufen, zumal innerhalb des Planbereiches keine Schadstoff emittierenden Betriebe angesiedelt werden.

13.1.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird die bestehende Isolierung der Fläche in Richtung Östingstraße aufgehoben. Die gesamte Fläche, insbesondere aber die geplanten Gebäude werden demzufolge deutlicher in Erscheinung treten als bisher. Durch die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen werden die Gebäude mit ihren Nebenanlagen in die Umgebung eingebunden. Eine Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen innerhalb der versiegelten Fläche mindert die großflächige Wirkung der befestigten Flächen. Die Baumpflanzungen wirken zusätzlich als Schattenspende. Der Verlust der bestehenden Gehölzbestände wird ebenfalls durch die Anlage von Strauch- und Baumpflanzungen gemindert. Durch die Neugliederung und Einbindung der zur Zeit unübersichtlichen, ungegliederten und isoliert liegenden Fläche ist insgesamt eine positive Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

13.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die betroffenen Flächen keine Erholungsfunktionen aufweisen. Auch sind Denkmäler innerhalb des Planbereiches oder des Umfeldes nicht vorhanden. Das Schutzgut Wohnen ist durch eine verstärkte Zunahme des Verkehrs auf der Östingstraße und den damit verbundenen Lärmimmissionen betroffen. Allerdings

liegt die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen aufgrund der bestehenden Vorbelastung auf der Östingstraße unterhalb der Grenze der Wahrnehmbarkeit.

13.1.8 Wechselwirkungen

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

13.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

13.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei dem Planungsvorhaben handelt sich um eine bereits versiegelte Straßenfläche mit Randbereichen und um ein ehemaliges Bahngelände, das zur Zeit gewerblich genutzt wird. Das Gelände ist anthropogen überformt, zu weiten Teilen versiegelt und wurde mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt. Der Verlust von Boden kann demzufolge nicht im Vordergrund stehen. Der Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen/ Lebensräume wird durch die im Plangebiet vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteteiches gemindert. Der Erhalt einer vorhandenen Platane im Plangebiet ist zu beachten. Im Rahmen der Planung wird der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Situation nur in geringem Maße erhöht. Aufgrund dessen und der bestehenden Vorbelastungen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Durch das Bauvorhaben entstehen unterschiedliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen unterschieden werden können.

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch das Einrichten der Baustelle und die Anlage von Baustraßen sind auf zukünftig überbaute und versiegelte Bereiche zu konzentrieren, um eine Verdichtung im Bereich der vorhandenen und zukünftigen Vegetationsflächen weitmöglichst zu vermeiden. Dennoch verdichtete, zukünftige Vegetationsflächen sind nach Abwicklung der Baumaßnahme wieder zu lockern. Da das gesamte Gelände aufgefüllt wurde, sind keine natürlich gewachsenen Böden betroffen. Maßnahmen zum Schutz der erhaltenswerten Platane vor den Auswirkungen von Baumaßnahmen nach DIN 18920 sind während der Bauzeit vorzunehmen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen gehen im Wesentlichen von der Befestigung der Fahrgassen, Stellplätze etc. sowie der Errichtung der Gebäude aus. Bei Durchführung der Planung ist ein vollständiger Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen/ Lebensräume zu verzeichnen. Da sich das Plangebiet auf einem ehemaligen Bahngelände befindet, das bereits zu großen Teilen versiegelt ist und zur Zeit gewerblich genutzt wird, ist auf dem Gelände bereits eine Vorbelastung festzustellen.

Zusammenfassend ist bei Durchführung der Planung mit einem geringen Verlust an ökologischer Leistungsfähigkeit des Verfahrensbereiches auszugehen. Allerdings verfügt der Bereich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades über keine besonders erhaltenswerten ökologischen Funktionen. Die Grundstücksflächen, insbesondere für den Bereich der geplanten Baumarktsiedlung, werden dahingehend geordnet, dass die nicht überbauten und versiegelten Freibereiche in großen, zusammenhängenden Flächen zusammengefasst werden. Auf diesen Flächen kann sich, zumal dort Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen sind, eine im Gegensatz zur heutigen Situation höhere ökologische Qualität entwickeln.

13.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Fortbestand der mindergenutzten, ehemaligen Bahnfläche zu erwarten. Da eine Rückkehr bahnbezogener Nutzungen nicht zu erwarten ist, werden die ungeordneten Nutzungen auf dem ehem. Bahngelände, der hohe Versiegelungsgrad und die

vereinzelt liegenden Ruderalflächen bestehen bleiben.
Besondere ökologische Qualitäten kann das Verfahrensgebiet nicht erreichen.

13.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Resultierend aus der Bestandsaufnahme und den potentiellen Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zur Kompensation vorgeschlagen:

- Minimierung der Verdichtung in zukünftigen Vegetationsflächen im Zuge des Baubetriebes;
bei Bedarf: Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahme
- Maßnahmen zum Schutz der erhaltenswerten Platane vor den Auswirkungen von
Baumaßnahmen nach DIN 18920 sind während der Bauzeit vorzunehmen
- Pflanzung eines Laubbaumes je 8 Stellplätze
- Anlage von Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes
- Anlage von bodendeckenden Pflanzungen
- Unterpflanzung der Bäume innerhalb der Stellplatzflächen mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden
- Rasengittersteine im unmittelbaren Kronenbereich der Bäume in Stellplatzbereich zur besseren Belüftung und Bewässerung
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteteiches im Bereich der östlichen Grünfläche im Sondergebiet

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen nach dem vorgegebenen Bewertungsrahmens der Stadt Hamm. (Vgl. nachstehende Tabelle) Demnach liegt der Biotopwert im Plangebiet nach Durchführung der Maßnahmen mit **3.468,7** Biotopwertpunkten um **-93,8** Punkte unter dem Bestandswert von **3.562,5** Punkten.

C. Gesamtbilanz								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nr.	Biotop-/Nutzungstyp entsprechend Biototypenwertliste	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 3 + Sp 4)	Flächengröße [m²]	Einzelflächenwert (Sp 5 x Sp 6)	Flächengröße [m²]	Einzelflächenwert (Sp 5 x Sp 8)
					Vorher		Nachher	
Bestand								
1.1	versiegelte Fläche / Gebäude	0,00	0,00	0,00	24579,00	0,00		
1.1.1	versiegelte Fläche mit Bewuchs	0,00	0,05	0,05	306,00	15,30		
1.3	Schotterflächen, Rohböden, Gleisanlagen in Betrieb, Gleisanlagen ohne Bewuchs	0,10	0,00	0,10	6896,00	689,60		
1.3.1	Schotterflächen, Rohböden, Gleisanlagen in Betrieb mit Ruderalflur	0,10	0,05	0,15	260,00	39,00		
1.3.2	Gleisanlagen in Betrieb mit Gehölz	0,10	0,10	0,20	9,00	1,80		
1.5	Schotterflächen mit Bäumen	0,30	0,00	0,30	132,00	39,60		
1.6.1	Gleisbereiche außer Betrieb überwiegend mit Ruderalflur	0,50	-0,15	0,35	3145,00	1100,75		
1.6.2	Gleisbereiche außer Betrieb mit hohem Anteil an Gehölzaufwuchs	0,60	-0,15	0,45	330,00	148,50		
1.6.3	Gleisbereiche außer Betrieb mit hohem Anteil an Gehölzen	0,70	-0,15	0,55	1681,00	924,55		
4.4.4	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (Hausgarten)	0,30	0,00	0,30	562,00	168,60		
4.4.4	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten Bäume	0,30	0,05	0,35	312,00	109,20		
5.1	Brache mit Ruderalflur	0,40	-0,10	0,30	342,00	102,60		
5.3	Brache mit Gebüsch	0,60	-0,10	0,50	446,00	223,00		
Massnahme								
1.1	versiegelte Fläche/ Gebäude	0,00	0,00	0,00			30754,00	0,00
1.5	versiegelte Fläche/ Rasengittersteine mit Bäumen	0,30	0,00	0,30			2200,00	660,00
2.2.2	Straßenbegleitgrün	0,30	0,00	0,30			455,00	136,50
4.4.2	Private Grünfläche, entlang von Grundstücksgrenzen, Breite min. 5m, Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB	0,50	0,00	0,50			2688,00	1344,00
4.4.2a	Private Grünfläche, entlang von Grundstücksgrenzen, Breite variiert über und unter 5m, Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB	0,50	-0,05	0,45			340,00	153,00
4.4.2b	Private Grünflächen, entlang von Grundstücksgrenzen, unter 5m Breite Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB	0,50	-0,10	0,40			1563,00	625,20
6.4	Naturnah gestalteter Regenwasserrückhalteteich	0,55	0,00	0,55			1000,00	550,00
Flächengröße (Summe Spalte 6 bzw. 8):					39.000,0		39.000,0	
Gesamtflächenwert (Summe Spalte 7 bzw. 9):						3.562,5		3.468,7
Biotopwertdifferenz (Spalte 9 - Spalte7):								-93,8

13.3.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

13.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet verfügt bedingt durch die vorherige bzw. andauernde gewerbliche Nutzung nur über untergeordnete Grünstrukturen mit einer geringen ökologischen Qualität. Da somit keine oder nur unerhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten sind, sind keine besonderen Vermeidungs- Verringerungsmaßnahmen vorgesehen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Planbereiches nahezu vollständig ausgeglichen werden. Auf den Ausgleich bzw. Ersatz des verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 93,8 Punkten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da die Durchführung und Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen vom Aufwand her in keinem Verhältnis zu der geringen Menge der zu erbringenden Kompensationsleistung steht.

13.3.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der anthropogen überformten und größtenteils versiegelten Grundstücksflächen sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

13.3.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund des hohen vorhandenen Versiegelungsgrades sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

13.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsgrades sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

13.3.6 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der mit der Planung verbundenen Aufwertung des Landschaftsbildes sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

13.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der hier fehlenden Güter sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

13.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Standorte geprüft. Mit Inanspruchnahme einer bereits heute weitgehend versiegelten Brachfläche wird die Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle vermieden.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

14.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage der Biotopwertliste der Stadt Hamm durchgeführt. Bei diesem Verfahren werden die bestehenden Biotoptypen mit einem Biotopwert gemäß der Biotopwertliste auf einer Skala von 0,0-0,9 für den Bestand und für die Planung eingestuft. Dabei entspricht 0,0 dem niedrigsten und 0,9 dem höchsten Wert für den Arten- und Biotopschutz. Modifizierungen wurden in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Hamm vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Flächengröße ergeben sich Einzelflächenwerte, deren Summe den Gesamtflächenwert des Bestandes bzw. der Planung angibt. Einzelgehölze werden als Bestandteil des darunter liegenden Biotoptyps bewertet. Zunächst erfolgt die Bewertung des Bestandes, anschließend wird dasselbe Verfahren für die Planung durchgeführt und dem Bestand gegenübergestellt. Aus der Differenz der Gesamtflächenwerte kann dann der Erfüllungsgrad der Kompensation abgelesen werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen des geplanten Baumarktes und des entstehenden Neuverkehrs ist die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm" heranzuziehen. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor

schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar sind.

14.1.2 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei der Stadtverwaltung Hamm (u.a. Stadtplanungsamt) eingesehen werden:

- 15 Schalltechnische Untersuchung (afi – Arno Flörke Ingenieure, Dinslaken, Dezember 2004)
- 16 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Kemper, Dorsten, Dezember 2004)
- 17 Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst, Dezember 2004)
- 18 Altlastenuntersuchungen

18.1.1 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erhebung.

18.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die im Rahmen des Planverfahrens getroffenen Prognosen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmauswirkungen, insbesondere auf die Bebauung an der Östingstraße, überprüft werden. Es ist vorgesehen, eine Überprüfung jeweils ein Jahr und 5 Jahre nach Eröffnung des Baumarktes sowie im Jahr 2015 vorzunehmen.

18.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich des ehemaligen Ortsgüterbahnhofes südlich der Innenstadt von Hamm ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Gewerbebetriebes (nach derzeitigem Planstand ein Sanitärfachmarkt) vorgesehen.

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um eine weitgehend versiegelte Bahnfläche ohne besondere ökologische Qualitäten. Nach Umsetzung der Planung wird sich keine erhebliche Verschlechterung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergeben.

Daher werden Auswirkungen durch den Bebauungsplan im wesentlichen für das Schutzgut Mensch, bedingt durch erhöhte Lärmimmissionen, auftreten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein begleitendes Schallgutachten durchgeführt, das eine Erhöhung des Beurteilungspegels durch zunehmenden Verkehr auf der Östingstraße ermittelte. Allerdings sind aufgrund der geringen Höhe der Zunahme, die unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt, erhebliche Verschlechterungen für die Anwohner nicht zu erwarten.

Hamm, den 12.05.2005

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
städt. Baudirektor