Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 - Marker Depot -

Begründung und Umweltbericht
zum Bebauungsplan

vom 22.12.2005

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - Begründung 4
1. Räumlicher Geltungsbereich 4
2. Anlass / Ziele der Planung 4
3. Übergeordnete Vorgaben 5
3.1. Gebietsentwicklungsplan 5
3.2. Flächennutzungsplanung 5
4. Voruntersuchung 5
4.1. Standortbewertung 5
4.2. Rahmenplanung / Einzelhandelskonzept 6
5. Erforderlichkeit der Planung 6
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse 6
6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
6.2. Städtebauliche Strukturen 6
6.3. Verkehrliche Situation 7
6.4. Ver- und Entsorgungsleitungen 7
6.5. Emissionen 7
6.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet 7
6.7. Altlasten 7
6.8. Denkmalschutz 7
7. Inhalt des Bebauungsplanes 8
7.1. Städtebauliche Zielsetzungen 8
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung 8
7.2.1. Art der baulichen Nutzung 8
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung 8
7.3. Bauweise 8
7.4. Örtliche Bauvorschriften 9
7.5. Erschließung / ruhender Verkehr 9
7.5.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr 9
7.5.2. Stellplätze / Besucherparkplätze 9
7.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr 9
7.5.4. Fuß- und Radwege 9
7.6. Grün- und Freiflächen 9
8. Verkehrliche Auswirkungen 9
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 10
9.1. Versorgung des Plangebietes 10
9.2. Entwässerung des Plangebietes 10
9.3. Abfallentsorgung 10
10. Immissionsschutz 10
10.1. Verkehrslärm 10
10.2. Gewerbelärm 11
11. Eingriffsregelung 11
11.1. Rechtliche Rahmenbedingungen 11
11.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen 11
12. Hinweise 11
13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte 12
13.1. Flächenbilanz (Sortimentsliste) 12
13.2. Bodenordnende Maßnahmen 12
13.3. Kosten 12

TEIL II - Umweltbericht 13
1. Einleitung 13
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 13
1.1.1. Angaben zum Standort 13

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens 13
1.1.3. Bedarf an Grund und Boden 13
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 13
1.2.1. Fachplanungen 13
1.2.2. Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z. B. über Schutzgebiete o. Verkehrslärmschutz) 14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit) 14
2.1.1. Schutzgut Mensch 14
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 15
2.1.3. Schutzgut Boden 15
2.1.4. Schutzgut Wasser 16
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft 16
2.1.6. Schutzgut Landschaft 16
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16
2.1.8. Wechselwirkungen / Zusammengefasste Umweltauswirkungen 17
2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 17
2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung 17
2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 17
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 17
2.3.1. Schutzgut Mensch 18
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 18
2.3.3. Schutzgut Boden 18
2.3.4. Schutzgut Wasser 19
2.3.5. Schutzgut Landschaft 19
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
3. Zusätzliche Angaben 19
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 19
3.1.1. Analysemethoden und –modelle 19
3.1.2. Fachgutachten 20
3.1.3. Schwierigkeiten bei der Erhebung 20
3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 20
3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 20

TEIL I - Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop und umfasst das Flurstück Nr. 1525, Gemarkung Hamm, Flur 18. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,79 ha.

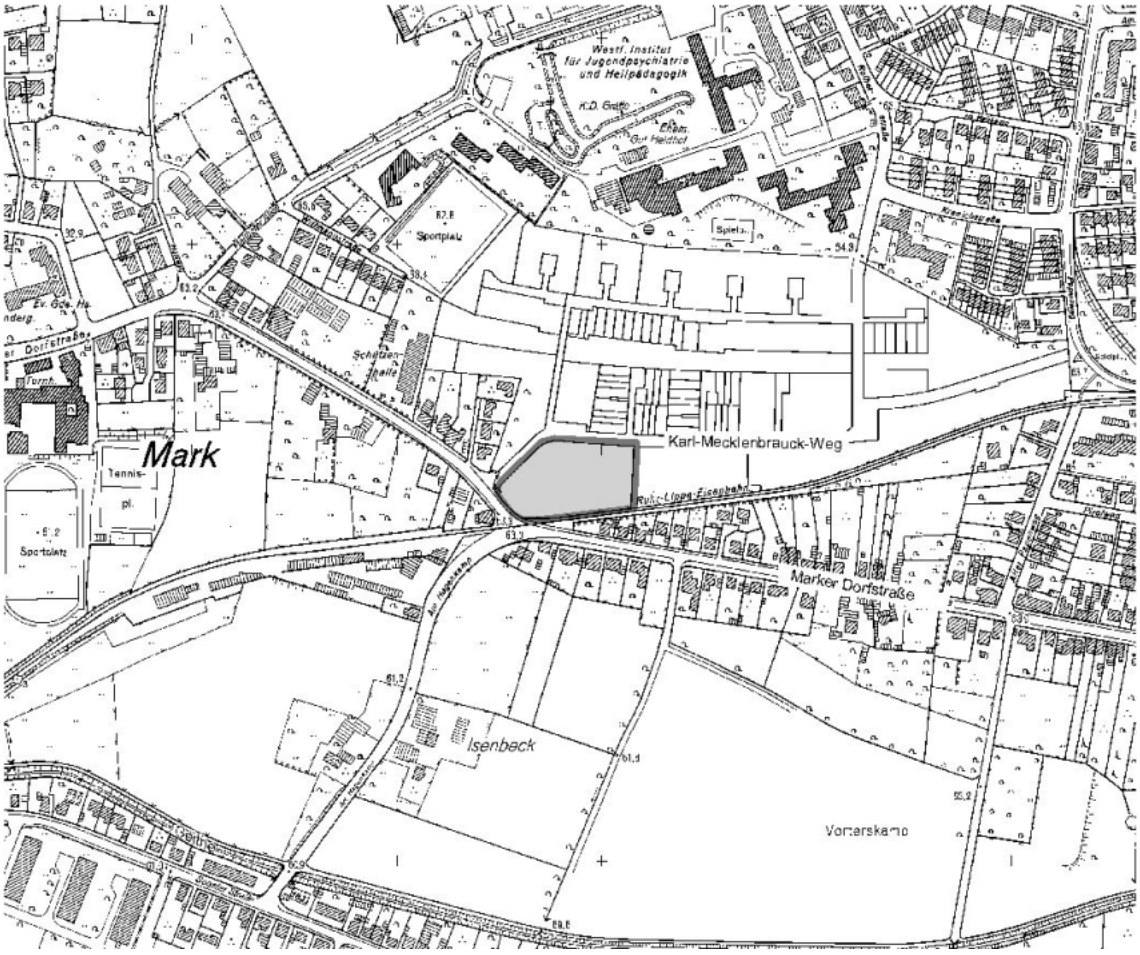

Abb. 1: Übersichtsplan (ohne definierten Maßstab)

2. Anlass / Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – ist am 12.12.2001 nach erfolgter Bekanntmachung rechtskräftig geworden. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Eckgrundstück an der Marker Dorfstrasse und der Ruhr – Lippe – Eisenbahntrasse als ein Sondergebiet für Lebensmittel – Einzelhandel mit entsprechenden Festsetzungen, Baugrenzen und Stellplätzen neu definiert. Die Sondergebietsfläche ist als Fläche für Lebensmittel – Einzelhandel beschrieben mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m², hiervon max. 750 m² für einen Lebensmitteldiscountmarkt; ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe.

Mit der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist nun geplant, neben den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und dem Dienstleistungsangebot zusätzlich einen Getränkemarkt an diesem Standort unterzubringen. Dies dient der Optimierung des Bereiches als Nahversorgungszentrum. Daraus entwickelt sich die Forderung einer Erweiterung der bisher max. 1.000 m² großen Verkaufsfläche um weitere 350 m². Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Erweiterung in der Größenordnung eines Getränkemarktes nicht realisierbar. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden, um dieses ergänzende Nahversorgungsangebot innerhalb der städtebaulichen und räumlichen Struktur zu ermöglichen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Gebietsentwicklungsplan

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (DO/Kreis Unna/Hamm) wird diese Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan beschreibt den Änderungsbereich als Sondergebiet (SO) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m², davon max. 750 m² für einen Lebensmitteldiscountmarkt. Für die Entwicklung und Ausweisung zusätzlicher Verkaufsflächen in diesem Bereich ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Hierfür wird die 197. Änderung des Flächennutzungsplanes – Marker Depot Süd – im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Voruntersuchung

4.1. Standortbewertung

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, im Bereich des Ortsteils Mark im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse und Karl-Mecklenbrauck-Weg. Durch eine erste Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2003 wurde durch eine Sondergebietsfestsetzung dieses Grundstück bereits als möglicher Nahversorgungsbereich definiert und erweitert.

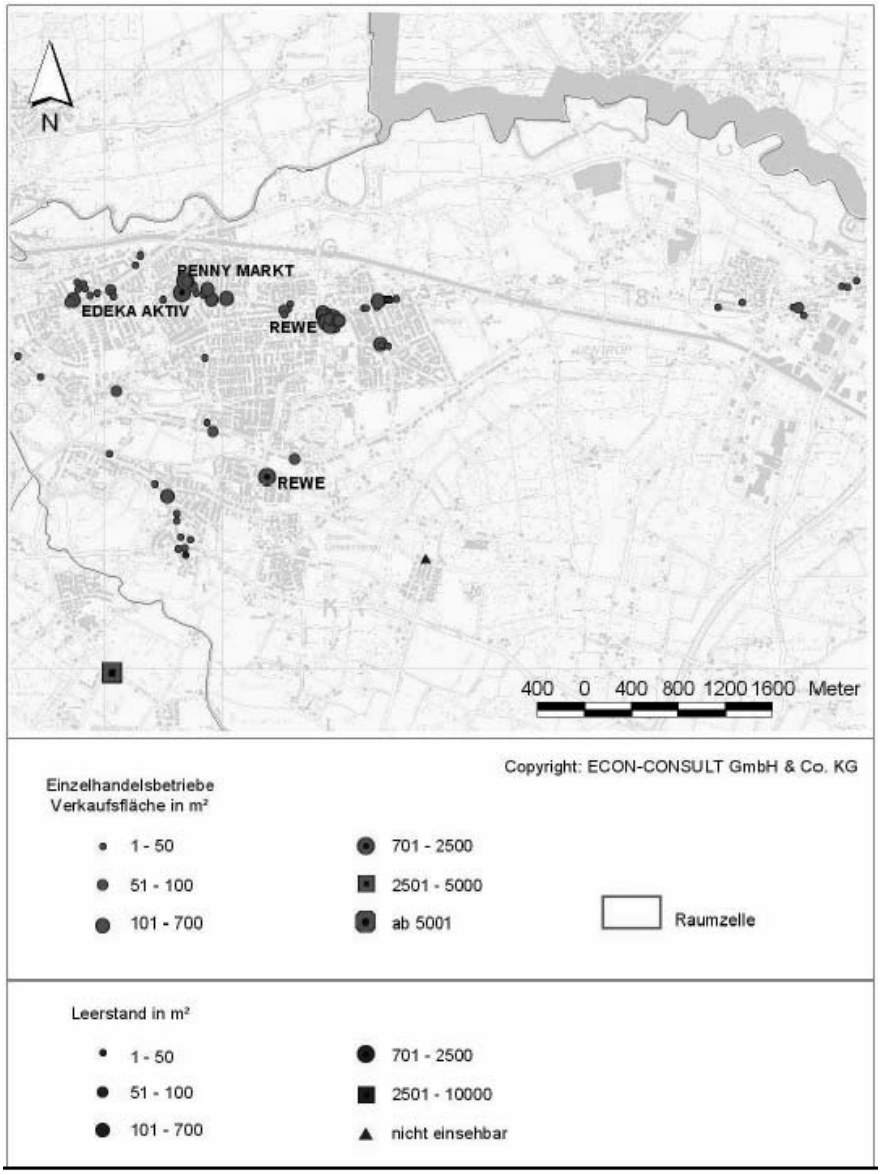

Abb. 2: Auszug Einzelhandelskonzept Stadt Hamm, Dezember 2003 (ohne definierten Maßstab)

Für die bestehenden Wohnbereiche Ostenallee/Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße/Am Huckenholz und Heithofer Allee/Wittmannstraße/Reiherstraße/Papenweg ist dieser Standort durch bestehende Fuß- und Radwege und das Straßenverkehrsnetz gut erreichbar. Der nun geplante Ausbau des Angebotes durch einen zusätzlichen Getränkemarkt zu einen vollständigen Nahversorgungszentrum in zentraler und integrierter Lage zu den Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und an diesem Standort machbar. Eine Wechselwirkung zu anderen Nahversorgungsbereichen ist durch die Lage des Standortes im Stadtgebiet nicht zu erwarten.

4.2. Rahmenplanung / Einzelhandelskonzept

Die Rahmenplanung sieht vor, den vorhandenen Nahversorgungsbereich mit Lebensmitteldiscounter (max. 750 m² Verkaufsfläche) und ergänzendem Nahversorgungsangebot (max. 250 m² Verkaufsfläche für Backshop, Drogerie und kleinere Geschäfte) nun zusätzlich um einen Getränkefachmarkt zu erweitern. Hierfür sollen noch verfügbare freie Flächen innerhalb des Gebäudekomplexes aufgewertet werden. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2004 wurde dieser Bereich als Nahversorgungszentrum untersucht und als solches empfohlen, da ein Standort mit Angeboten an Produkten des täglichen Bedarfs, der für einen möglichst großen Anteil der Wohnbevölkerung des Einzugsgebietes auch fußläufig zu erreichen ist, in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung steht. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm qualifiziert diesen Standort weiterhin als einen Versorgungspunkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche. Nach Ziffer 6.3.4 kann dieser Bereich weiter ausgebaut werden, wenn die vorgesehenen Wohneinheiten realisiert sind und ein Ausbau des Nahversorgungszentrums Caldenhofer Weg nicht möglich ist. Da die Realisierung des Wohngebietes „Grüne Mark“ weit fortgeschritten ist und in absehbarer Zeit abgeschlossen werden kann, besteht nun die Möglichkeit, die gewünschte Erweiterung durchzuführen.

5. Erforderlichkeit der Planung

Das Baugebiet „Grüne Mark“ wird planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 02.084 – Marker Depot – und Nr. 02.100 – Marker Depot, westl. Teil – gesichert und ist bereits in großen Teilen entwickelt. Zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 und der 1. Änderung zum Bebauungsplan das Eckgrundstück im Eingangsbereich des Baugebietes vorgesehen. Erste Einzelhandelsnutzungen (Plus-Markt, Back-Shop, Frischemarkt und Drogeriemarkt der Fa. Schlecker sowie ein Friseur) wurden im Jahre 2004 entwickelt und sind seit Anfang 2005 in Nutzung.

In der weiteren Projektentwicklung hat sich ergeben, dass nur im geringem Umfang Dienstleistungsbetriebe für diesen Standort gefunden werden konnten. Auch ist bisher, wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, der Standort „Caldenhofer Weg“ als Nahversorgungszentrum nicht zusätzlich aktiviert worden. Daher ist eine Optimierung des Standortes als Nahversorgungsbereich für das Baugebiet und umliegende Wohnbebauungen sinnvoll. Geplant ist ein Getränkemarkt, der im baulichen Zusammenhang mit den bestehenden Einzelhandelsnutzungen steht.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot – und deren 1. Änderung aus dem Jahre 2003 definiert. Der Bereich ist als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m², hiervon max. 750 m² für einen Lebensmitteldiscountmarkt, ebenfalls zulässig Dienstleistungsbetriebe) beschrieben.

6.2. Städtebauliche Strukturen

Die Fläche des Marker Depots liegt inmitten des Siedlungsgebietes und wird von den Wohnquartieren der Ostenallee/Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße/Am Huckenholz und Heithofer Allee/ Wittmannstraße/Reiherstraße/ Papenweg begrenzt. Einzelhausbebauung und Hausgruppen prägen die vorhandene Struktur. Das seit 2002 in der Vermarktung befindliche Baugebiet „Grüne Mark“ wird gut angenommen und ist in Teilbereichen bereits entwickelt. Dieses ergänzende Nahversorgungsangebot und die Unterbringung eines Getränkemarktes ist aus städtebaulicher Sicht für diesen Bereich sinnvoll, da dort entsprechende Versorgungsangebote fehlen oder in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung stehen.

6.3. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich der Marker Dorfstrasse und der Ruhr – Lippe – Eisenbahntrasse, hier befindet sich gleichzeitig auch die Nahtstelle zum alten Dorfkern des Ortsteiles Mark. Nördlich des Eckgrundstückes verläuft der Karl-Mecklenbrauck-Weg, der als Haupterschließungsstraße in das Baugebiet „Grüne Mark“ führt. Da bereits eine Bebauung des Grundstückes mit einem Lebensmitteldiscounter und verschiedenen Einzelhandelsnutzungen stattgefunden hat, wird die Erschließung des Grundstückes über den Karl-Mecklenbrauck-Weg vorgegeben.

6.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Entwicklung des Getränkemarktes nötig sind, wurden bereits durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsbereichen im Planbereich neu konzipiert und erstmals hergestellt. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Raum nicht weiter nötig.

6.5. Emissionen

Als relevante Geräuschquellen des Nahversorgungsbereiches sind die Emissionen der Stellplatzanlage, die Anlieferungsvorgänge sowie die Schallabstrahlungen der außerhalb der baulichen Anlagen befindlichen Aggregate zu berücksichtigen. In einer Schalltechnischen Untersuchung (erstellt durch das Büro Uppenkamp & Partner, Ahaus, März 2004) im Rahmen der Baugenehmigung des Lebensmitteldiscountmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsangeboten mit insgesamt 1.000 m² maximaler Verkaufsfläche wurde dieser Bereich, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Ansiedlung eines Getränkemarktes, vollständig untersucht und bewertet. So wurde für die Stellplatzanlage mit 130 Stellplätzen über entsprechende Berechnungsformeln eine Frequentierung durch Kundenfahrzeuge innerhalb der Öffnungszeiten von 7.00 – 20.00 Uhr von 1680 Fahrzeugen ermittelt. Die Anlieferung erfolgt in der Tageszeit zwischen 06.00 bis 22.00 Uhr und wird mit 3 Anlieferungsfahrzeugen für den Plus-Markt, 1 Anlieferungsfahrzeug für einen Getränkemarkt sowie 1 Lieferwagen für die Bäckerei angenommen. Hinzu kommt der Anlieferverkehr zum Drogerie- und Frischemarkt innerhalb der Tageszeit zwischen 06.00 bis 22.00 Uhr.

6.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Der ursprüngliche Bestand von militärisch genutzten Gebäuden ist bereits 1991 und im Laufe der jetzigen Umnutzung des Geländes entfernt worden. In den Jahren 2000/2001 wurde der gesamte Bereich saniert und neuer Boden (feinsandige Schluffe) eingebracht. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm die Fläche als ”nutzungsbezogen saniert” registriert.

Der durch ein Baugrundgutachten ermittelte Grundwasserstand liegt im Plangebiet in einer Höhe von 63,50 m bis 61,00 m über NHN. Der Grundwasserstand liegt damit etwa 0,5 m bis 3,00 m unter dem Geländeniveau der geplanten Ausbauhöhe.

Das Plangebiet wurde Anfang 2005 als Nahversorgungsbereich fertig gestellt. Die Stellplatzanlage wurde als versiegelte gepflasterte Fläche hergestellt und mit einer Begrünung (Bodendecker und Bäume) eingefasst.

6.7. Altlasten

Der Bereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm mit der Bewertung: ”nutzungsbezogen saniert” registriert. In den Jahren 2000/2001 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und zu der Deponie Datteln gebracht. Hiernach wurde neuer Boden (feinsandige Schluffe) aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bönen aufgebracht.

6.8. Denkmalschutz

Erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Baudenkmäler sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden. Sofern Bodendenkmäler bei Bauarbeiten gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Funde dem Amt der Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Tage im unveränderten Zustand zu erhalten (vgl. Hinweis auf dem B-Plan).

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Das Wohngebiet „Grüne Mark“ ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Geprägt durch den Ein- und Zweifamilienhausbau in diesem Bereich ist auch der Bedarf an einem Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nähe entstanden. Mit dem Bau eines Lebensmitteldiscounters und der Eröffnung des Nahversorgungszentrums Anfang 2005 wurde der Bedarf in diesem Sortimentsbereich bereits gedeckt. Zusätzlich soll nun ein Getränkemarkt das Angebot optimieren. Die städtebauliche Zielsetzung ist hierbei, innerhalb der vorhanden städtebaulichen Strukturen des Lebensmitteldiscounters und der ergänzenden Nahversorgungsangebote einen Getränkemarkt mit max. 350 m² Verkaufsfläche unterzubringen. Eine Erweiterung des SO-Gebietes über die bisherigen Plangrenzen hinaus oder eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist nicht geplant. Vielmehr soll diese zusätzliche Nutzung mit dem Bestand zu einer Einheit zusammengefasst werden, und bereits jetzt verfügbare freie Gebäudeflächen für die Ansiedlung genutzt werden.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes setzt ein Sondergebiet fest mit einem maximal zweigeschossigem Gebäude und insgesamt 1.350 m² Verkaufsfläche in baulicher und funktionaler Einheit.

Die gesamte Einzelhandelsnutzung und das Dienstleistungsangebot ist nur im Erdgeschoss geplant. Grundsätzlich ist auch die Ansiedlung von weiteren Dienstleistern und Freien Berufsgruppen wie z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater o.ä. möglich.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden, um diese zusätzliche Ansiedlung des Getränkemarktes zu ermöglichen, in dem genannten Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Sonstiges Sondergebiet – ist die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung dieses Gebiet darzustellen und festzusetzen. Um eine andere als die gewünschte Nutzung auszuschließen, setzt der Bebauungsplan (3. Änderung) hier fest:

Sondergebiet – Lebensmittel-Einzelhandel (maximale Verkaufsfläche 1.350 m², hiervon max. 750 m² für einen Lebensmitteldiscountmarkt und max. 350 m² für einen Getränkemarkt; ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe).

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes bildet den größten Komplex, mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m². Im Weiteren ist ein Back-Shop, ein Frischemarkt und ein Drogeriemarkt mit insgesamt ca. 460 m² Grundfläche und aus dem Dienstleistungsbereich ein Friseur mit ca. 60 m² Grundfläche sowie 150 m² Nebenflächen (z.B. Anlieferungsrampe) angesiedelt. Zukünftig soll ein Getränkemarkt das Nahversorgungsangebot abrunden, hierfür wird eine Grundfläche von ca. 520 m² vorgesehen. (siehe auch, unter Pkt. 13.1. „Flächenbilanz (Sortimentsliste)“, Aufteilung der Verkaufsflächen)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m und maximale Gebäudehöhe von 8,00 m orientieren sich in den Grundzügen an der Höhenentwicklung und Ausprägung der umgebenden Bebauung in der näheren Umgebung. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

7.3. Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die Errichtung von Einzelkörpern mit einer maximalen Länge von hier 60 m zulässt. Damit soll dem Nahversorgungszentrum ein angemessen baulicher und betriebstechnischer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Die überbaubaren Flächen werden durch vordere, seitliche und hintere Baugrenzen definiert. Die Grenzen des Baufensters werden der vorhande-

nen Gebäudestruktur und der Stellplatzanlage werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes der momentanen Situation in der Örtlichkeit angepasst.

7.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der unbebauten Flächen soll einheitlich mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Höhe der Gebäudefassaden nicht überschreiten.

Zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild sind Ver- und Entsorgungsleitungen bis auf offene Entwässerungsgräben aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für Leitungen, die der Telekommunikation dienen.

7.5. Erschließung / ruhender Verkehr

7.5.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die äußere Erschließung verläuft über die bestehenden Straßen Marker Dorfstraße, Reiherstraße und Papenweg. Die innere Erschließung erfolgt über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Karl-Mecklenbrauck-Weg, an den ein System von verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und –stichen anknüpft.

Die Erschließung des Nahversorgungsmarktes wird über einen im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereich geregelt. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über diesen Einfahrtsbereich, die Anlieferungszone liegt nördlich der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse im südöstlichen Grundstücksbereich, abgewandt von der angrenzenden Wohnbebauung und wird aus Gründen der Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm mit einer 2,50 m hohe Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze versehen.

7.5.2. Stellplätze / Besucherparkplätze

Für das Nahversorgungszentrum sind die erforderlichen Kundenstellplätze westlich der überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Stellplatzanlagen sind einheitlich zu gestalten und pro 6 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße/Karl-Mecklenbrauck-Weg liegt die Haltestelle „Mark“ der Linie 20, die einerseits eine Verbindung in die Innenstadt und andererseits eine Verbindung nach Ostwennemar in den Lohkamp darstellt. Die südlich des Grundstückes verlaufende Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse wird zurzeit nur im begrenztem Umfang für Gütertransporte zum Industriegebiet „Hamm-Uentrop“ genutzt.

7.5.4. Fuß- und Radwege

Separate Fuß- und Radwege verbinden den Wohnbereich „Grüne Mark“ mit den angrenzenden Wohngebieten. Im Rahmen der Freiflächengestaltung werden diese Wege entsprechend den Anforderungen der Stadt Hamm innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt. Die innere Erschließung des Wohngebietes „Grüne Mark“ wird als Mischverkehrsfläche zusätzlich den Rad- und Fußgängerverkehr aufnehmen.

7.5.5. Grün- und Freiflächen

Eine „Grüne Mitte“ bildet die öffentliche Grünfläche, die von Osten nach Westen durch das Wohngebiet läuft. Auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums wurden die festgesetzten Pflanzstreifen angelegt, die mit Bäumen (im Randbereich Stieleichen, im Stellplatzbereich Bergahorn) und Sträuchern bzw. Bodendeckern gestaltet sind.

8. Verkehrliche Auswirkungen

Die unmittelbare, wohnungsnahe Anordnung des Lebensmitteldiscountmarktes wirkt sich positiv auf die Infrastruktur des Wohngebietes aus. Bestehende Fuß- und Radwege und die Schaffung von neuen Fuß- und Radwegen sorgen für eine direkte und sichere Erreichbarkeit zum Standort.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen bedingt durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes kann es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen besonders durch Anliefer- und Kundenverkehr kommen. Daraufhin wurde zusätzlich zum vorhandenen Schallgutachten (erstellt durch das Büro Uppenkamp & Partner, Ahaus, März 2004, im Rahmen der Baugenehmigung des Lebensmitteldiscountmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsangeboten mit insgesamt 1.000 m² maximaler Verkaufsfläche) eine Schalltechnische Beurteilung eingeholt.

Die Anlieferzeiten beschränken sich auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Die Belastungen für das Wohngebiet und die angrenzenden Wohnbereiche werden durch entsprechende Maßnahmen, die bereits heute schon vorhanden sind, minimiert. Eine Lärmschutzwand wurde im Bereich der Anlieferungszone an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet, die Gebäudekörper wurden so geplant, dass der belebte Einkaufsbereich von der Wohnbebauung abgewandt liegt. Der Kundenverkehr verteilt sich anteilig auf die gesamten Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums und wird zurzeit bei vorhandenen 130 Stellplätzen mit 1680 Bewegungshäufigkeit/Tag gewertet.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche bedeutet nach der zusätzlichen gutachterlichen Prüfung keine Erhöhung der Frequentierung der bestehenden Parkplatzanlage durch Kundenverkehr über das im Gutachten beschriebene Maß, da eine Erweiterung der Stellplatzanlage mit der Planung nicht vorgesehen ist. Eher wird sich durch das Angebot der zusätzlichen Märkte die mittlere Verweildauer der Kunden erhöhen. Das Vorhaben hat daher keinen negativen Einfluss auf die Schallimmissionen in der Nachbarschaft. Die vorhandene Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Verkehrslärm, bedingt durch den Kundenverkehr, beschränkt sich hauptsächlich auf die Öffnungszeiten werktags zwischen 07.00 und 20.00 Uhr, also außerhalb der Ruhezeiten.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1. Versorgung des Plangebietes

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

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem gemäß dem Entwässerungsentwurf Marker Depot vom 15./20.11.01, angezeigt am 07.01.02 der Bezirksregierung Arnsberg (Az. 54.7-2.2/915/04.01). Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Mattenbecke geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über im Baugebiet verlegte Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken (RRB) "Am Hagenkamp" und von dort gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Geithe eingeleitet.

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

9.3. Abfallentsorgung

Die gewerblichen Abfälle, soweit es sich nicht um Sonderabfälle handelt, werden getrennt für Wertstoffe (Papier, Kartonage und Kunststoffe) und Restmüll für jede Nutzung innerhalb des Nahversorgungszentrums separat gesammelt und durch die städtische Müllabfuhr bzw. private Entsorgungsunternehmer entsorgt. Gewerbliche Sonderabfälle fallen nicht an.

10. Immissionsschutz

10.1. Verkehrslärm

Als relevante Geräuschquellen des Nahversorgungsbereiches sind die Emissionen der Stellplatzanlage, die Anlieferungsvorgänge sowie die Schallabstrahlungen der außerhalb der baulichen Anlagen befindlichen Aggregate zu berücksichtigen. In einer Schalltechnischen Untersuchung (erstellt durch das Büro

Uppenkamp & Partner, Ahaus, März 2004) im Rahmen der Baugenehmigung des Lebensmitteldiscountmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsangeboten mit insgesamt 1.000 m² maximaler Verkaufsfläche wurde dieser Bereich bereits, unter Berücksichtigung einer möglichen Ansiedlung eines Getränkemarktes, untersucht und bewertet. Die Erweiterung der Verkaufsfläche und die damit verbundene Ansiedlung eines Getränkemarktes bedeutet nach einer zusätzlichen gutachterlichen Prüfung keine Erhöhung der Frequentierung der bestehenden Parkplatzanlage durch Kundenverkehr über das im Gutachten beschriebene Maß, da eine Erweiterung der Stellplatzanlage mit der Planung nicht vorgesehen ist. Die Nutzungserweiterung hat daher keinen negativen Einfluss auf die Schallimmissionen in der Nachbarschaft. Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen nötig. (siehe auch Pkt. 6.5 „Emissionen“ und Pkt. 8 „Verkehrliche Auswirkungen“)

Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich Marker Dorfstraße/Karl-Mecklenbrauck-Weg und dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr in das Wohngebiet wurde für zugewandte Fassadenteile (Lärmpegelbereich III) des Gebäudekomplexes im Sondergebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Bahntrasse und der Einhaltung der geforderten Entfernung von ca. 6,0 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

10.2. Gewerbelärm

Durch die bisherige Entwicklung in diesem Bereich wurden bereits für den Lebensmitteldiscounter und für die ergänzenden Nahversorger emissionsbeschränkende Maßnahmen nötig. Zum einen wird die Warenlieferung der bereits dort angesiedelten und auch der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt und zum anderen wird bereits heute die südlich am Gebäudekomplex befindlichen Anlieferungen der Einzelhandelsnutzungen zur bestehenden Wohnbebauung der Marker Dorfstraße mit einer 2,50 m hohen Wand auf der Grundstücksgrenze abgeschirmt. Die Gebäudekörper wurden so angeordnet, dass die Stellplatzanlage direkt im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg liegt und somit eine kurze Anbindung des Besucherverkehrs erfolgen kann. Die Lärmschutzwand wird zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung entlang der Marker Dorfstraße mit dieser Bebauungsplanänderung nachträglich festgesetzt.

11. Eingriffsregelung

11.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

11.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung stellt keinen zusätzlichen Eingriff im ökologischen Sinne dar. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

12. Hinweise

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

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel / Bodenverunreinigungen

Da das Vorhandensein von Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann, wird ein weiterer Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen aufgenommen.

Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse

Aus Sicherheitsgründen wird zwischen der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse und dem Baugrundstück (Flurstück Nr. 1525) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Einfriedung durch den Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH als Eigentümer entsprechend des Veranlasserprinzips vom Bauherrn bzw. Betreiber des Lebensmittelmarktes gefordert, um die Querung der Streckengleise durch Fußgänger oder Radfahrer zu vermeiden. Es bedarf daher im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren der Abstimmung mit dem Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH als Eigentümer der Eisenbahntrasse.

Ein entsprechender Hinweis wird auch im Bebauungsplan aufgenommen.

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

13.1. Flächenbilanz[1] (Sortimentsliste)

		Verkaufsfläche
WB 00-13	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, einschließlich Milchprodukte	max. 690 m²
WB 960	Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung	
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	max. 60 m²
Lebensmitteldiscountmarkt		**max. 750 m²**
Getränkemarkt		max. 350 m²
Ergänzendes Nahversorgungsangebot (z.B. Backshop, Metzgerei, kleinere Geschäfte)		max. 250 m²
Gesamt-Verkaufsfläche		**max. 1.350 m²**

	Grundfläche
bebaute Grundfläche	ca. 2.190 m²
Fahrgasse und Hochborde	ca. 2.830 m²
Stellplatzfläche	ca. 1.725 m²
Grünfläche inkl. Pflanzstreifen	ca. 1.198 m²
Größe des Änderungsbereiches	**ca. 7.943 m²**

13.2. Bodenordnende Maßnahmen

Der gesamte Änderungsbereich ist im Eigentum eines Eigentümers. Besondere Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

13.3. Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.

[1] Die Abgrenzung der aufgeführten Sortimente innerhalb des Sondergebietes erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

TEIL II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1. Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, und umfasst das Flurstück Nr. 1525 Gemarkung Hamm, Flur 18. Das Grundstück wird an seiner südlichen Grenze begrenzt von der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse, an der südwestlichen bzw. westlichen und nördlichen Grenze von der Marker Dorfstraße bzw. vom Karl-Mecklenbrauck-Weg. Östlich des Planbereiches grenzt unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet an mit einer zukünftigen Einfamilienwohnhausbebauung in Form von Einzelhäusern oder Hausgruppen.

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Änderung der maximalen Verkaufsfläche von bisher 1.000 m² auf maximal 1.350 m². Der vorhandene Gebäudekörper, der zurzeit einen Lebensmitteldiscounter, einen Back-Shop, einen Frischemarkt und Drogeriemarkt sowie einen Friseur baulich fasst, soll zukünftig auch einen Getränkemarkt beherbergen. Die Gebäudefläche, die hierfür vorgesehen ist, wird momentan als Lagerfläche genutzt. Eine zusätzliche Ausweisung von überbaubarer Fläche oder weiteren Stellplätzen wird daher nicht nötig. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll neben der Änderung der maximalen Verkaufsfläche soweit angepasst werden, dass die überbaubaren Flächen und Stellplatzanlage die momentane Situation in der Örtlichkeit widerspiegelt.

In dem SO-Gebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in festgesetzt. In dem gekennzeichneten Baufenster ist eine Bebauung in abweichender Bauweise mit max. 60,0 m Gebäudelänge und max. 2 Vollgeschossen zulässig.

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 0,79 ha. Die dauerhafte Versiegelung liegt zurzeit bei insgesamt 0,67 ha Bodenfläche. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 sieht keine zusätzliche Versiegelung vor, sondern nur eine Erweiterung des Nutzungsspektrums.

Größe des Änderungsbereiches	**ca. 0,79 ha**
Verkehrsfläche / Stellplatzanlage	ca. 0,45 ha
bebaute Grundfläche	ca. 0,22 ha
Grünfläche inkl. Pflanzstreifen	ca. 0,12 ha
maximale Ausnutzung / Versiegelung (0,6 GRZ und einer mögl. Überschreitung von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO)	ca. 0,63 ha
vorhandene Versiegelung (Verkehrsfläche/Stellplatzanlage und Bebauung)	ca. 0,67 ha

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1. Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt. Er setzt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich / Wohnen fest. Der Flächennutzungsplan wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 im Jahre 2003 in Sondergebiet (SO) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m², hiervon max. 750 m² für einen Lebensmitteldiscountmarkt, ebenfalls zulässig Dienstleistungsbetriebe) geändert. Für die zusätzliche Ausweisung von Verkaufsflächen muss der Flächennut-

zungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (hier 197. FNP-Änderung) erneut geändert werden.

1.2.2. Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z. B. über Schutzgebiete o. Verkehrslärmschutz)

Bezogen auf die auf das Bebauungsgebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für die Bewertung der Schallimmissionen aus gewerblicher Nutzung ist die TA Lärm in der aktuellen Fassung anzuwenden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion durch Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete (Allgemeine Wohngebiete) unmittelbar betroffen.

Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf. Die Erweiterung der Verkaufsfläche kann eine Zunahme der Belastung hinsichtlich des Verkehrslärmes und der gewerblichen Immissionen auf die umgebenden Wohnbereiche auslösen.

Die gewerblichen Abfälle, soweit es sich nicht um Sonderabfälle handelt, werden getrennt für Wertstoffe (Papier, Kartonage und Kunststoffe) und Restmüll für jede Nutzung innerhalb des Nahversorgungszentrums separat gesammelt und durch die städtische Müllabfuhr bzw. Private Entsorgungsunternehmer entsorgt. Gewerbliche Sonderabfälle fallen nicht an.

<u>Bewertung</u>

Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich Marker Dorfstraße/Karl-Mecklenbrauck-Weg und dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr in das Wohngebiet sind für zugewandte Fassadenbereiche (Lärmpegelbereich III) des Gebäudekomplexes im Sondergebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Bahntrasse und der Einhaltung der geforderten Entfernung von ca. 6,0 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Der Kundenverkehr verteilt sich anteilig auf die gesamten Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums und wird zurzeit bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und insgesamt 130 Stellplätzen mit 1680 Pkw-Bewegungen/Tag gewertet. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 350 m² bedeutet nach einer zusätzlichen gutachterlichen Prüfung keine Erhöhung der Frequentierung der bestehenden Parkplatzanlage durch Kundenverkehr über das im Gutachten beschriebene Maß, da eine Erweiterung der Stellplatzanlage nicht vorgesehen ist. Zusätzlich zu den angenommenen 3 Anlieferungsfahrzeugen zum Plus-Markt und 1 Lieferwagen zur Bäckerei kommt durch die Ansiedlung des Getränkemarktes 1 weiteres Anlieferungsfahrzeug in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr hinzu. Die zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes an diesen Standort entsteht, ist als nur gering erheblich einzustufen. Die Zunahme beschränkt sich ausschließlich auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten. Die Gebäudekörper wurden so angeordnet, dass die Stellplatzanlage direkt im Kreuzungsbereich Marker

Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg liegt und somit eine kurze Anbindung des Besucherverkehrs erfolgen kann.

Gewerbliche Immissionen

Durch die bisherige Entwicklung in diesem Bereich wurden bereits für den Lebensmitteldiscounter und für die ergänzenden Nahversorger emissionsbeschränkende Maßnahmen nötig. In einer Schalltechnischen Untersuchung (erstellt durch das Büro Uppenkamp & Partner, Ahaus, März 2004) im Rahmen der Baugenehmigung des Lebensmitteldiscountmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsangeboten wurde dieser Bereich, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Ansiedlung eines Getränkemarktes, vollständig untersucht und bewertet. Eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand wurde im Bereich der Anlieferungszone an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Luftschadstoffe

Durch die Nutzung moderner Heizanlagen und Klimageräte sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Innerhalb des Planbereiches ist die Ansiedlung von Schadstoff emittierenden Betriebe nicht vorgesehen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der gewerblichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten, dadurch treten auch hier keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die bisherige Ansiedlung und Entwicklung des Nahversorgungsbereiches an diesem Standort ist nur wenig bestimmter Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt gegeben. In den Jahren 2000/2001 wurde das gesamte Gelände des Marker Depots nutzungsbezogen saniert und mit ausschließlich neuen Böden (feinsandige Schluffe) aufgefüllt. Es sind bisher keine Flächen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden, die als Lebensraum für Tieren und Pflanzen dienen und die durch die Planung verändert oder überbaut werden könnten.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

<u>Bewertung</u>

Durch die bisher Nutzung in den vergangenen Jahren und auch durch die Sanierung der Fläche findet man heute keine bedeutsamen Pflanzen- und Tierarten an diesem Standort. Vielmehr wurde durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums versucht, heimische und standortgerechte Pflanzenarten über Pflanzgebote auf dem Grundstück unterzubringen. Dadurch können neue Qualitäten für Pflanzen und Tiere entstehen, mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und den Lebensraum von Tieren ist aber nicht zu rechnen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der ursprüngliche Bestand von militärisch genutzten Gebäuden ist bereits 1991 und im Laufe der jetzigen Umnutzung des Geländes entfernt worden. Nach der vollständigen Entsorgung der belasteten Böden wurde das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – entwickelt und erschlossen. Es sind bereits im größeren Umfang Wohneinheiten realisiert.

In der Bodenuntersuchung des Bestands, innerhalb des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 02.084 – Marker Depot –, wurden großflächig keine Hinweise auf natürliche Vegetationsdecken festgestellt. Der vorhandene Zustand wurde als nachhaltig gestört angesehen.

<u>Bewertung</u>

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht ein 1- bis 2-geschossiges Gebäude mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² vor. Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Trauf- und Gebäudehöhe

festgesetzt und durch die Baugrenzen definiert. Das SO-Gebiet ist in abweichender Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6 geplant. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO bis zu 50% jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 also rechnerisch bis 6.350 m² möglich.

Durch die bisherige Entwicklung des Nahversorgungszentrums und der Überbauung des Grundstücks besitzt der Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft nur eine geringe Wertigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorgenommen, da keine zusätzliche Bebauung stattfindet. Die bisherigen Versiegelung einschließlich der Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen hat einen Umfang von ca. 0,67 ha (siehe auch Punkt 1.1.3. und 2.3.3.).

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Der durch ein Baugrundgutachten ermittelter Grundwasserstand liegt im Plangebiet in einer Höhe von 63,50 m bis 61,00 m über NHN. Der Grundwasserstand liegt damit etwa 0,5 m bis 3,00 m unter dem Geländeniveau der geplanten Ausbauhöhe.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundsituation (Durchlässigkeitsbeiwert / Grundwasserschutz) nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über im Baugebiet verlegte Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken (RRB) "Am Hagenkamp" und von dort gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Geithe eingeleitet.

<u>Bewertung</u>

Da die Planung im Wesentlichen eine Änderung der maximalen Verkaufsfläche darstellt, die Bebauung des Grundstückes bereits zum jetzigen Zeitpunkt abgeschlossen ist und auch die zusätzlichen Verkaufsflächen beinhaltet, wird der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 als nicht erheblich eingestuft. Als erhebliche Umweltauswirkung ist die bestehende Oberflächenversieglung, bedingt durch die Bebauung, einzustufen.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Bei der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus Sicht ansteigender Verkehre und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

<u>Bewertung</u>

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Änderung des Bebauungsplanes und der weiteren Entwicklung sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet der Westfälischen Tieflandbucht an. Als potentiell natürliche Vegetation (pnV der Stadt Hamm, 1993) wird im abgegrenzten Gebiet der Buchen-Eichenwald mit Eichen-Hainbuchenwald-Durchdringung angesehen.

<u>Bewertung</u>

Vielfalt, Naturnähe und Eigenart können dem Gebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes bedingt durch die Nutzung und Gesamtentwicklung nur in geringem Maße zugesprochen werden. Ein Erholungswert ist nicht gegeben. Daher kann ein nur geringer landschaftspflegerischer Wert zugesprochen werden.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern fallen Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Der Schutzanspruch der Güter besteht hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit, die nicht durch das Vorhaben eingeschränkt wird. Der Änderungsbereich liegt inmitten

des Siedlungsgebietes und wird von den Wohnquartieren der Ostenallee/Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße/Am Huckenholz und Heithofer Allee/ Wittmannstraße/Reiherstraße/ Papenweg umgeben. Der Bereich ist ohne besondere historische Bedeutung hinsichtlich Kultur- und Sachgütern einzustufen.

Bewertung

Da die Planung im Wesentlichen eine Änderung der maximalen Verkaufsfläche darstellt, die Bebauung des Grundstückes bereits zum jetzigen Zeitpunkt abgeschlossen ist und die zusätzlichen Verkaufsflächen beinhalten wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten. Zusätzlich kann auf Grund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen das Auffinden besonderer Kulturgüter ausgeschlossen werden.

2.1.8. Wechselwirkungen / Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Planung beinhaltet im Wesentlichen eine Änderung der maximalen Verkaufsfläche. Die Bebauung des Grundstückes ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt abgeschlossen, die zusätzlichen Verkaufsflächen werden in dem vorhandenen Baukörper untergebracht. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der ursprünglichen Bodenfunktion (z. B. geringe Speicherung von Niederschlagswasser). Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der schon jetzt stattfindenden Nutzung und Versiegelung sind zusätzliche Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes als gering einzustufen.

Die Beeinträchtigung durch die Verkehrsbelastung von Kundenverkehr und dem damit verbundenen Verkehrslärm durch die zusätzliche Ansiedlung des Getränkemarktes geht nicht über das im Gutachten beschriebene Maß hinaus und beschränkt sich hauptsächlich auf die Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 20.00 Uhr, also außerhalb der Ruhezeiten. Eine Erweiterung der Stellplatzanlage ist mit der Planung nicht vorgesehen.

Die Überlegung, an einer anderen Stelle dem geforderten Bedarf an Verkaufsfläche nach zu kommen – zum Beispiel im Bereich des Nahversorgungsstandortes „Caldenhofer Weg“ – wäre gegebenenfalls verbunden mit einer zusätzlichen planungsrechtlichen oder auch baulichen Änderung. Gegenüber dieser möglichen Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird die Erweiterung des Nahversorgungsbereiches innerhalb des Änderungsbereiches mit einer Ausweisung von zusätzlichen 350 m² Verkaufsfläche der Vorzug gegeben.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung verbunden Umweltauswirkungen sind unter dem Pkt. 2.1 beschrieben. Mit der Realisierung der Planung kommt es zu keinem zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Der geplante Getränkemarkt wird zukünftig die bisher genutzte Lagerfläche in Anspruch nehmen. Eine weitere Versiegelung von Grundstücksflächen wird nicht stattfinden. Die Immissionssituation auf die umliegenden Wohnbereiche verschlechtert sich nicht.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem Standort würde das Nahversorgungszentrum wie bisher weiter genutzt. Jedoch wäre mit einer Verlagerung der Verkaufsfläche an anderer Stelle zu rechnen, um den Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen innerhalb des Stadtgebietes Hamm-Uentrop gerecht zu werden. Dies hätte die Inanspruchnahme zusätzlicher unverbrauchter Flächen zur Folge.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung und gegebenenfalls Reduzierung der Lärmimmissionen, bedingt durch die Getränkemarktansiedlung und durch die Erweiterung von Verkaufsfläche, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Teilbereichen,
- Verbesserung und Sicherung von Pflanzstrukturen.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Allgemeinen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich Marker Dorfstraße/Karl-Mecklenbrauck-Weg und den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr in das Wohngebiet sowie der Anteil des neu entstehenden Durchgangverkehrs für zugewandte Fassaden an den Gebäudekörpern festgesetzt. Hier wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt und somit für diese Fassadenbereiche (Lärmpegelbereich III) auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Mindestwerten für das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109) festgesetzt. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Bahntrasse und der Einhaltung der geforderten Entfernung von ca. 6,0 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 dort eingehalten.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche bedeutet keine Erhöhung der Frequentierung der bestehenden Parkplatzanlage durch Kundenverkehr über das im Gutachten beschriebene Maß, da eine Erweiterung der Stellplatzanlage mit der Planung nicht vorgesehen ist. Das Vorhaben hat daher keinen negativen Einfluss auf die Schallimmissionen in der Nachbarschaft. Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen nötig.

Zur Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen und zur Sicherung der Attraktivität der angrenzenden Wohnbauflächen wurden bereits emissionsbeschränkende Maßnahmen für den Lebensmitteldiscounter und für die ergänzenden Nahversorger nötig. Zum einen wird die Warenlieferung der bereits dort angesiedelten und auch der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt und zum anderen wird die südlich am Gebäudekomplex befindlichen Anlieferungen der Einzelhandelsnutzungen zur bestehenden Wohnbebauung der Marker Dorfstraße mit einer 2,50 m hohen Wand auf der Grundstücksgrenze abgeschirmt.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die jetzige Nutzung als Nahversorgungsbereich werden keine zusätzlichen Eingriffsregelungen und Festsetzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen getroffen. Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

Bereits mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums wurden heimische und standortgerechte Pflanzenarten auf dem Grundstück angepflanzt. Durch die festgesetzten Pflanzstreifen können neue Qualitäten für Pflanzen und Tiere entstehen.

2.3.3. Schutzgut Boden

Es ist geplant auf die Bodenversiegelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Versiegelung beschreiben, durch den Bebauungsplan zu reagieren:

- die GRZ beträgt 0,6; die zulässige Überschreitung der GRZ beträgt 50 % jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO); somit können bei ca. 0,79 ha Grundstücksgröße maximal 0,63 ha vollständig versiegelt werden.
- die Verkehrsfläche teilt sich in Fahrgassen und Hochborde mit 0,28 ha und Stellplatzfläche mit 0,17 ha.

die Festsetzung von Pflanzstreifen und die Forderung von einem heimischen, großkronigen Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden) je 6 Stellplätze und einen heimischen, großkronigen Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden) je 12,0 m Frontlänge sowie je 10 m² Fläche (Pflanzstreifen) 5 Sträucher oder Halbgehölze, mind. 80 cm, entstehen zusätzlich entsiegelte Teilflächen und eine Begrünung des Bereiches.

Der Boden besitzt hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft nur eine geringe Wertigkeit, da das Nahversorgungszentrum in seiner maximalen Bebauung und Versiegelung schon ausreichend entwickelt

wurde. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorgenommen, da keine zusätzliche Bebauung stattfindet, sondern nur eine Änderung der Nutzung und maximalen Verkaufsfläche vorgesehen ist.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist durch die Planung aufgrund des Entwicklungszieles Nahversorgungszentrum unvermeidbar.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die vorab beschriebenen Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung unter Pkt. 2.3.2. und 2.3.3. minimiert. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert gemäß dem Entwässerungsentwurf Marker Depot vom 15./20.11.01. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Mattenbecke geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über im Baugebiet verlegte Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken (RRB) "Am Hagenkamp" und von dort gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Geithe eingeleitet.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist an dieser Stelle aufgrund des Entwicklungszieles Nahversorgungszentrum unvermeidbar.

2.3.5. Schutzgut Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die jetzige Nutzung als Nahversorgungsbereich werden keine zusätzlichen Eingriffsregelungen und Festsetzungen für das Schutzgut Landschaft getroffen. Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsrades sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standorte

Durch die beabsichtigte Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche und der bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – wurde den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm aus dem Jahre 2004 Sorge getragen und der Standort als Nahversorgungsbereich entwickelt.

Planinhalt

Alternative Festsetzungen, z.B. der Nutzung, der Erschließung, der Dichte usw. wurden bereits zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.084 – Marker Depot – geprüft. Die 3. Änderung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der maximalen Verkaufsfläche und Nutzungsänderung von ehemaligen Lagerflächen zu einem Getränkemarkt dar. Zusätzlich wird der Bebauungsplan soweit angepasst, dass die überbaubaren Flächen und Stellplatzanlage die momentane Situation in der Örtlichkeit widerspiegelt. Die Überlegung, an einer anderen Stelle dem geforderten Bedarf an Verkaufsfläche nach zu kommen – zum Beispiel im Bereich des Nahversorgungsstandortes „Caldenhofer Weg" – wäre gegebenenfalls verbunden mit einer zusätzlichen planungsrechtlichen oder auch baulichen Änderung und einer möglichen Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

3.1.1. Analysemethoden und –modelle

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen des entstehenden Neuverkehres ist die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm" heranzuziehen. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sowie der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräu-

sche, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar bzw. unvermeidbar sind, verhindert bzw. auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

3.1.2. Fachgutachten

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes diente die Schalltechnische Untersuchung (erstellt durch das Büro Uppenkamp & Partner, Ahaus, März 2004), die im Rahmen der Baugenehmigung des Lebensmitteldiscountmarktes und den ergänzenden Nahversorgungsangeboten unter Berücksichtigung einer möglichen Ansiedlung eines Getränkemarktes erstellt wurde, als Grundlage. Zusätzlich wurde durch das Büro Uppenkamp & Partner eine Schalltechnische Beurteilung zu den geplanten Erweiterungsabsichten abgegeben. Diese liegt mit dem Schreiben vom 29.08.2005 vor und dient ebenfalls als Grundlage.

3.1.3. Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erhebung.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung Bebauungsplanes sollen die im Rahmen des Gutachtens bereits getroffenen Prognosen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmauswirkungen überprüft werden. Es ist vorgesehen, eine Überprüfung im Rahmen geplanter Verkehrszählungen vorzunehmen.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um den Bereich des vorhandenen und seit Anfang 2005 in Betrieb genommenen Nahversorgungszentrums in unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich Marker Dorfstraße/Karl-Mecklenbrauck-Weg. Im Wesentlichen ist mit der Planung die Änderung der maximalen Verkaufsfläche von bisher 1.000 m² auf maximal 1.350 m² verbunden. Der vorhandene Gebäudekörper, der zurzeit einen Lebensmitteldiscounter, einen Back-Shop, einen Frischemarkt, einen Drogeriemarkt sowie einen Friseur baulich fasst, soll zukünftig auch einen Getränkemarkt beherbergen. Die Gebäudefläche, die hierfür vorgesehen ist, wird momentan als Lagerfläche genutzt. Eine zusätzliche Ausweisung von überbaubarer Fläche oder weiteren Stellplätzen wird daher nicht nötig. Die Fläche ist schon heute weitgehend versiegelt und hat keine besonderen ökologischen Qualitäten. Nach Umsetzung der Planung wird sich keine erhebliche Verschlechterung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergeben.

Durch die Bebauungsplanänderung sind für das Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus von gewerblichem Lärm und Verkehrslärm zu erwarten. Die Verkehrsbelastung, die durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes an diesem Standort entsteht, ist als nur gering erheblich einzustufen. Die Zunahme wird sich ausschließlich auf den Tageszeitraum außerhalb der Ruhzeiten beschränken. Da der Bereich unmittelbar im Einmündungsbereich Marker Dorfstraße/Karl-Mecklenbrauck-Weg liegt, ist eine geregelte Ein- und Ableitung des Verkehrs möglich. Mit einer Verschlechterung der gesunden Wohnverhältnisse durch die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung ist nicht zu rechnen.

Hamm, den 22.12.2005

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Städt. Baudirektor