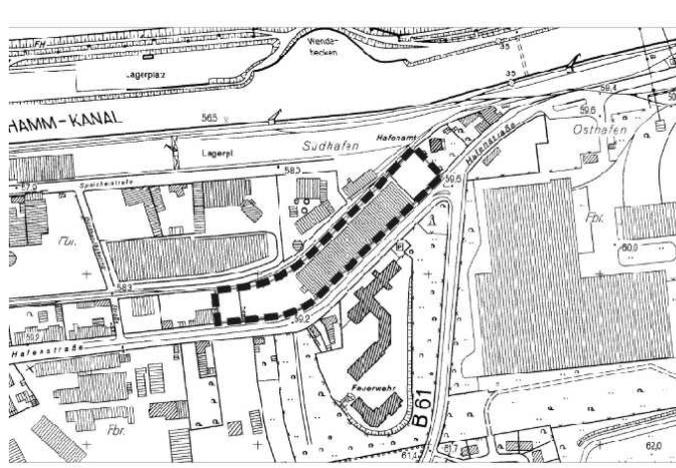


Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich der westlich des Hafenamtes, in der ersten Bautiefe entlang der Hafenstraße liegenden Grundstücksflächen der Flurstücke 248, 143, 244 u. 247 (Hellwegbaumarkt), Flur 46, Gemarkung Hamm.



2. Planerfordernis

Mit der Verlagerung des Hellweg Baumarktes vom Standort an der Hafenstraße auf eine Grundstücksfläche am ehem. Ortsgüterbahnhof an der Östingstraße (s. 191. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 01.115) gilt es die Nachnutzung der frei gezogenen Immobilie an der Hafenstraße in städtebaulich sinnvolle Bahnen zu lenken.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Landes-/Gebietsentwicklungsplanung

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg *Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil* - stellt den betroffenen Siedlungsbereich am Hafen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Grundstücksfläche des Bebauungsplanes als Industriegebiet dar. Im westlichen Bereich des Geltungsbereich durchquert die Trasse einer 400er Hauptwasserleitung die Grundstücksfläche.

4. Voruntersuchung

4.1. Standortbewertung

Das Plangebiet ist Teil des von gewerblich-industrieller Nutzung geprägten Hafenbereichs am Hamm-Datteln-Kanal. In Nachbarschaft zum Südhafen, direkt an der Hafenstraße gelegen. Mit einem Gleisanschluss versehen und angebunden an die Dortmunder Straße im Osten und der Radbodstraße im Westen, die die Verbindungen zu den überregionalen Verkehrsnetzen herstellen sowie im Nahbereich zum Hammer Stadtzentrum besitzt diese Grundstücksfläche eine entsprechend hohe Lagegunst für gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Baugebietsplan der Stadt Hamm weist den Hafenbereich als Industriegebiet in einer geschlossenen Bauweise aus. In Verbindung mit den Fluchtlinienplänen „W7“+“W8“ entwickeln die vorstehenden Planinhalten normative Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes.

5.2. Städtebauliche Strukturen

Die Nutzungen in unmittelbarer Hafennähe sind sehr stark gewerblich orientiert. Im Umfeld des Geltungsbereiches finden sich sowohl produzierendes Gewerbe als auch Dienstleistungsbetriebe sowie die Hauptfeuerwache der Stadt Hamm.

Auch das Grundstück im Plangebiet wurde traditionell ausschließlich gewerblich genutzt. Die derzeit leerstehende Immobilie beherbergte bis 2005 einen Baumarkt, der sich aus marktstrategischen Gründen an einem anderen Standort im Stadtgebiet verlagert hat. Das Grundstück wird von einer größeren Gewerbehalle und eines sich westlich anschließenden Parkplatzes geprägt.

Neben der gewerblichen Nutzung haben sich vereinzelt einige Wohnnutzungen südlich der Hafenstraße entwickelt, die tlw. in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung stehen. Neben diesen privilegierten Wohnnutzungen gibt es aber auch Wohngebäude, die nicht direkt mit einer gewerblichen Nutzung verbunden sind.

6. Zielsetzung des Bebauungsplanes

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 01.116 – Am Hafenamts – ist die Fortführung einer für den Hafenstandort adäquaten gewerblichen Nutzung im räumlichen Zusammenhang des Industrie- und Gewerbegebietes am Hafen unter Berücksichtigung der an der Randzone des Hafensbereiches, gegenüber dem Plangebiet liegenden Wohngebäude.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig. Insbesondere dienen Industriegebiete aber vorwiegend der Ansiedlung von solchen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund ihres Störgrades nicht zulässig sind.

Die Fortführung des in der übergeordneten Planung als GI-Gebiet eingestuftes Bereiches in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 01.116 lässt eine weitgehende Bandbreite im Ansiedlungsspektrum potentieller Gewerbebetriebe zu. In diesem Kontext steht der Aspekt möglicher Schutzansprüche der bestehenden, nicht privilegierten Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen generell auch Einzelhandelsnutzungen. Aufgrund seiner Lagegunst mit der Nähe zur Innenstadt könnte diese Grundstücksfläche auch weiterhin für Einzelhandelsansiedlungen interessant sein.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm weist den Hafensbereich allerdings nicht als geeigneten Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten aus.

Vor diesem Hintergrund werden Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Warengruppen führen, für nicht zulässig erklärt, um zu verhindern, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell in den zentralen Lagen von Hamm angeboten werden, negativ beeinflusst wird. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung und Festigung der Angebotsstruktur im Bereich der Innenstadt geleistet.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm aus Dezember 2003 weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.116 keinen potentiellen Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben aus. Im Plangebiet werden demnach Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten aus den nachfolgenden Warengruppen und der spezifizierten Differenzierung aus dem Anhang des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm nicht zugelassen.

Sortimentsspezifische Differenzierung der 16 Warengruppen

Warengruppe	Beschreibung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
Bekleidung	Damen-, Herren- und Kinderbekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Schuhe und Lederwaren	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und(oder anderen Materialien
Bücher, Schreibwaren	Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
Informationstechnik	Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software
Telekommunikation	Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
Unterhaltungselektronik	Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
Foto, Optik	Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
Spielwaren, Hobbys	Spiele, Spielzeug, Musikinstrumente, Münz-, Briefmarken- u. a. Sammlungen etc.
Sport- und Campingartikel	Sportgeräte und –artikel, Sportbekleidung und –schuhe, Campingartikel
Hausrat, Glas, Porzellan	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien (Teppiche u. a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche etc.)

Quelle: GfK Nürnberg