

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 03.094
– Galerie Mensing –**

Städtebauliche Begründung vom 29.10.2018
(Stand: Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung.....	3
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	4
3.1	Regional- und Flächennutzungsplan	4
3.2	Landschaftsplan	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	5
4.1	Standortbewertung und städtebauliche Struktur.....	5
4.2	Einzelhandel.....	6
4.3	Verkehrliche Situation.....	7
4.4	Bodenverhältnisse im Plangebiet	8
4.5	Überflutungsgebiet	8
5	Städtebauliches Konzept	8
6	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	9
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10
6.1.1	Art der Nutzung.....	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
6.1.4	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1.5	Örtliche Bauvorschriften	11
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
6.3	Erschließung	14
6.4	Grünstrukturen	14
7	Natur und Umwelt	14
7.1	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen	14
7.2	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	15
7.3	Artenschutz	16
8	Immissionsschutz.....	16
9	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	20
9.1	Altlasten.....	20
9.2	Kampfmittel	20
9.3	Bergbau / Bergrecht und Erlaubnisfelder.....	20
9.4	Methangas.....	21
9.5	Hinweise.....	21
10	Denkmalschutz / Bodendenkmäler.....	22
11	Ver- und Entsorgung	22
11.1	Versorgung des Plangebietes	22
11.2	Entwässerung des Plangebietes	22
12	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	23
13	Anhang.....	24
13.1	Tabellarische Zusammenfassung	24
13.2	Quellen.....	25
13.3	Pflanzliste.....	25
13.4	Abschätzung des Verkehrsaufkommens – Verlagerung Galerie Mensing	26

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.094 umfasst das Flurstück Nr. 479 (Gemarkung Rhynern, Flur 4). Die Grundstücksgröße und Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.283 m².

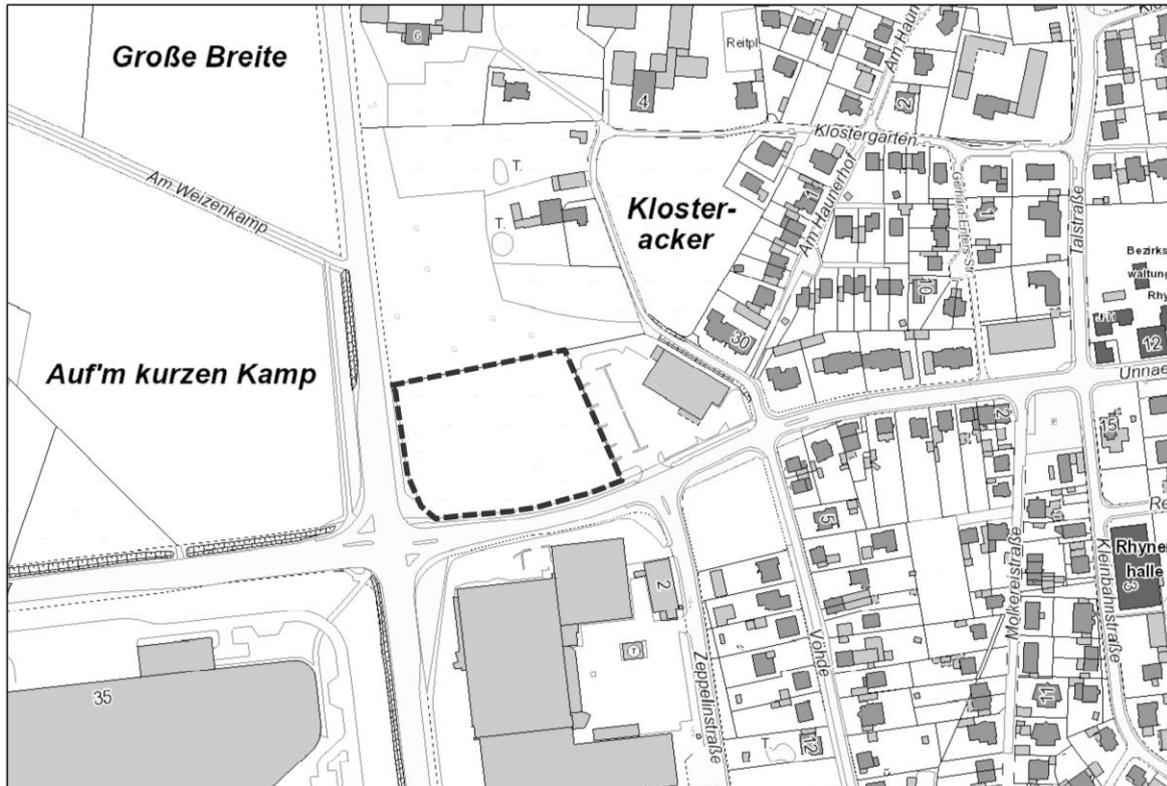


Abbildung 1 – Übersichtskarte (Allgemeine Basiskarte [ABK], ohne Maßstab)

Das Grundstück, im Kreuzungsbereich von Werler Straße und Unnaer Straße, ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grün- und Brachfläche genutzt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben soll ein Ersatzstandort für die Galerie Mensing an der Ostendorfstraße in Hamm-Rhynern geschaffen werden. Die Galerie möchte sich mit dem neuen Standort stärker einem breiten Publikum – lokal und regional – präsentieren. Dies wird durch die gute Lage im Kreuzungsbereich Werler Straße/ Unnaer Straße und die kurze Anbindung an die Autobahn (A2) möglich. Hinzu kommt der Anspruch des Eigentümers die Galerie zukünftig in einer ansprechenden und gestalterisch hochwertigen Architektur zu betreiben. Die Gestaltung der baulichen Strukturen und die Präsentation der Freiflächen werden somit ein Leitthema des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden, welches auf Wunsch und Antrag des Vorhabenträgers Galerie Mensing (Inh. Harry Mensing) vom 10.01.2017 durchgeführt wird. Die derzeitigen Planungen werden durch das Architektenbüro Planconcept Nachtigall entwickelt und betreut.

Der bisherige Altstandort der Galerie soll im Nachgang aufgegeben und neu überplant werden. Hierzu wird das Bauleitplanverfahren Nr. 03.095 – Ostendorfstraße – durchgeführt.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Regional- und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – sieht für den Planbereich teilweise einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und teilweise einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vor.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hamm ist das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einem geringen Anteil (im östlichen Grundstücksbereich) als 'Sondergebietsfläche, Großflächiger Handel – Lebensmittel' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und als 'Grünfläche' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (im westlichen Grundstücksbereich), jedoch zum überwiegenden Teil als 'Gewerbliche Baufläche' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

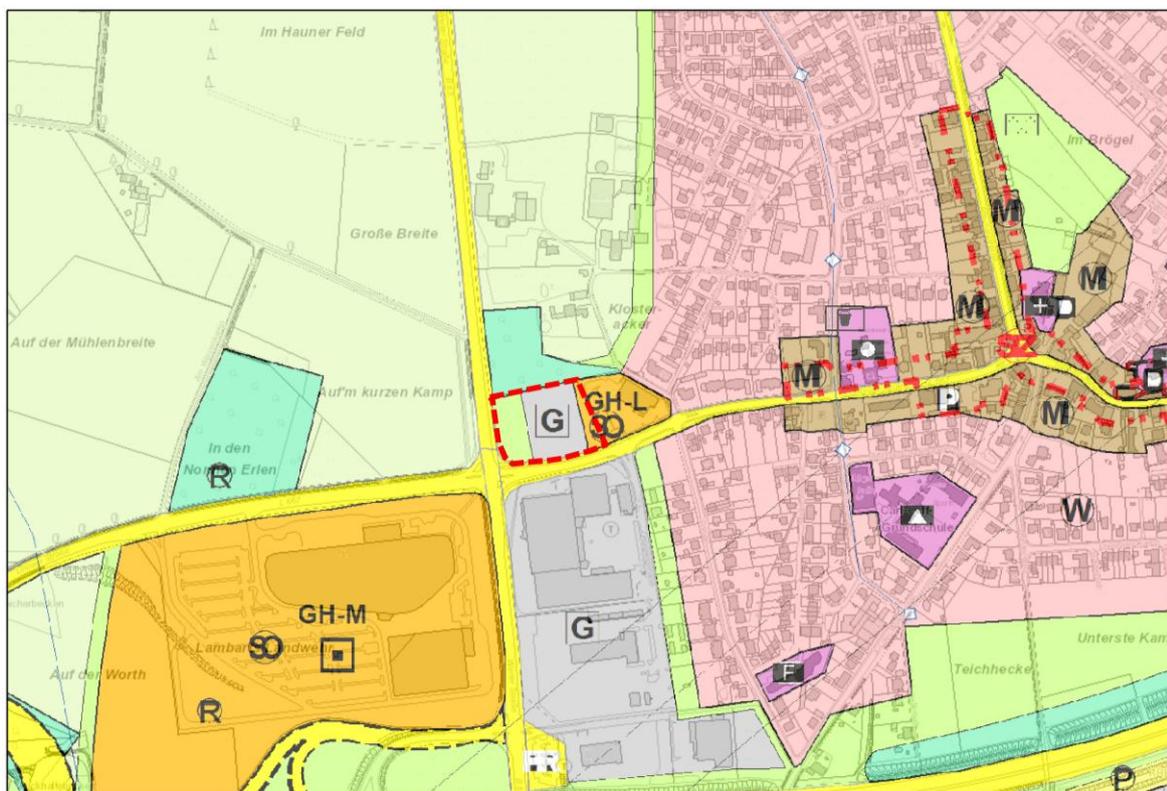


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (Stand 2017, ohne Maßstab)

Mit dem geplanten Vorhaben soll nunmehr die Darstellung im FNP auf die neue Nutzung angepasst werden. Als Darstellung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Handel – Kunst und Galerie gewählt werden. Auf Grund der geringen Größe des Planbereiches kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB entsprechend angepasst werden.

3.2 Landschaftsplan

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.094 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Süd, im Bereich des Entwicklungszieles 1 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' lfd. Nr. 1.5, jedoch ohne Festsetzungen. Die Wirksamkeit des Landschaftsplanes ist für den Planbereich bereits heute nicht mehr gegeben, da hierfür Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 03.081 besteht, und die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes somit außer Kraft getreten sind.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht derzeit Planungsrecht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03.081 – Klostergarten –, der zuletzt im Jahre 2016 mit der 1. Änderung geändert wurde. Im Bebauungsplan Nr. 03.081 wird auf einer kleinen Fläche unmittelbar angrenzend an den Netto-Markt ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wird mit einem 5,0 Meter breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Auf einer größeren verbleibenden Fläche zwischen Werler Straße und Gewerbegebiet ist eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Obstwiese' festgesetzt. Diese Private Grünfläche (ca. 6.178 m² Fläche) ist Teil der Eingriffsbewertung zum ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03.081. Hier sollte eine Obstwiese angelegt werden. Zu einer Umsetzung dieser Maßnahme ist es jedoch nie gekommen, da bisher die gewerbliche Baufläche nicht in Anspruch genommen wurde. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss dieser Aspekt jedoch berücksichtigt werden (siehe hierzu Pkt. 7.2 'Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft').

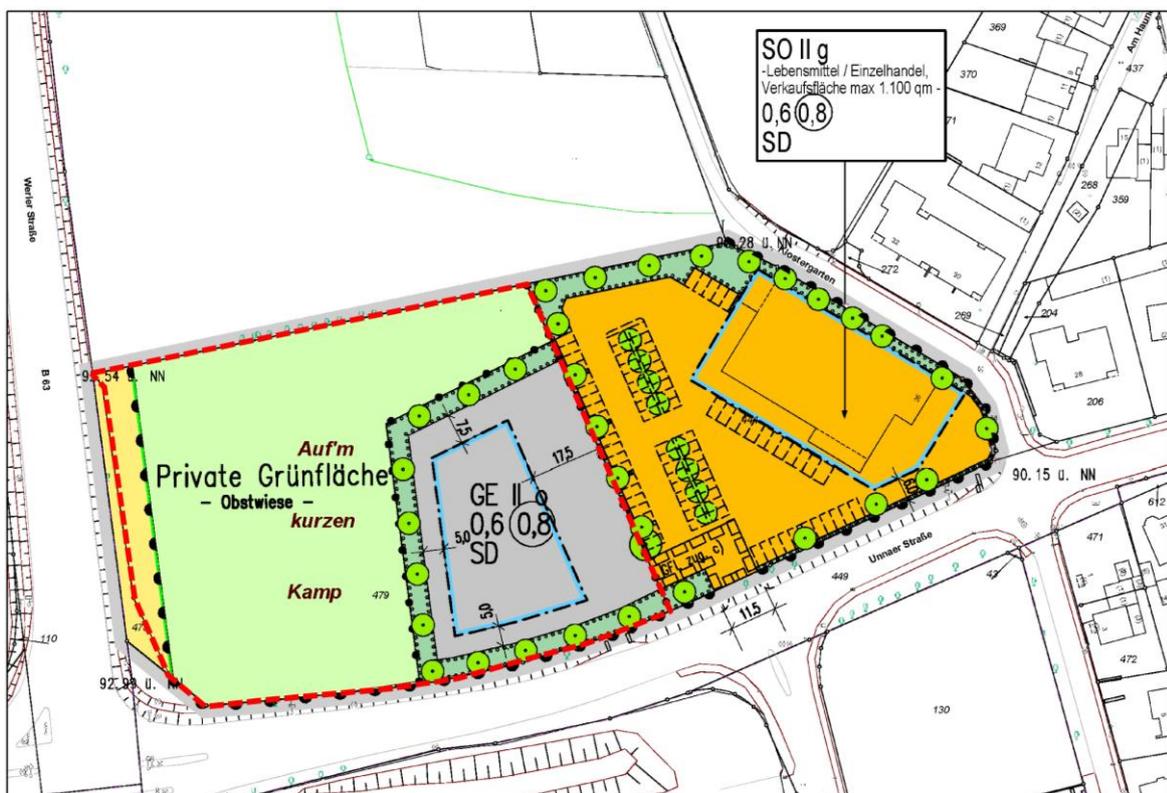


Abbildung 3 – Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03.081 (1. Änderung) der Stadt Hamm mit Rotdarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03.094 (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung und städtebauliche Struktur

Im Stadtbezirk Rhynern, in unmittelbarem Siedlungszusammenhang zum Ortskern und zu größeren gewerblichen Flächen entlang der Werler Straße, liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Werler Straße und im Süden durch die Unnaer Straße. Im Norden grenzt unmittelbar eine größere Waldfläche an. Das Plangebiet selbst wird derzeit nur über die östlich liegende Fläche/ Stellplatzanlage des Nahversorgungsmarktes 'Netto' erschlossen. Die konkrete Gestaltung dieser gemeinsamen Zufahrt zur Unnaer Straße ist im Rahmen der Ansiedlung der Galerie und in Abstimmung mit dem benachbarten Netto-Markt zu klären.

Die Fläche wurde seit ca. 1829 landwirtschaftlich zuerst als Ackerland, danach als Grünland genutzt. Im Jahre 2016 wurde im Rahmen der Umstrukturierung im Netto-Markt ein Teil des Grundstückes zur Aufstellung einer temporären Verkaufshalle genutzt.

4.2 Einzelhandel

Das Plangebiet soll als neuer Standort der im Stadtbezirk bestehenden Galerie Mensing dienen. Die Galerie Mensing befindet sich heute östlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Reginenstraße/ Ostendorfstraße, in ca. 1,0 km Entfernung zum neuen geplanten Standort. Am bestehenden Altstandort ist die Zentrale der Galerie Mensing – Stammhaus des Unternehmens, in dem auch die Verwaltung und das Logistikcenter des inzwischen insgesamt zehn Filialen umfassenden Firmennetzes – untergebracht, wo auf einer Ausstellungsfläche von ca. 2.000 m² Kunstwerke aller Art präsentiert werden. Der Altstandort liegt außerhalb des Stadtteilzentrums sowie außerhalb eines Nahversorgungszentrums und Grundversorgungsstandortes. Der Sortimentsschwerpunkt der Galerie ist laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Fortschreibung 2010, BBE Handelsberatung) in die Kategorie zentrenrelevant nach der Hammer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente einzustufen. Die Sortimente mit Kunst und Kunsterzeugnissen entsprechen dem WZ 2008 Kode 47.78.3 "Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln".

Der nun geplante neue Standort liegt ebenfalls außerhalb des Stadtteilzentrums sowie außerhalb eines Nahversorgungszentrums, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft eines Grundversorgungsstandortes mit einem Netto-Markt. Mit dem neuen Standort ist eine Verlagerung der bestehenden Galerie (im Kreuzungsbereich Reginenstraße/ Ostendorfstraße) im kleinräumigen Sinne verbunden. Im Zuge der angestrebten Neuaufstellung soll die derzeitige Ausstellungsfläche auf zukünftig rd. 1.400 m² reduziert werden.

Das Einzugsgebiet für die Galerie ist bereits heute weit über die Stadtgrenzen hinaus zu sehen. Zur Kundschaft der Galerie in Rhynern gehören Kunstfreunde aus aller Welt, die dieses spezielle Angebot von Kunst aus der Klassik oder der Modernen suchen. Darüber hinaus betreibt die Galerie Mensing weitere Galeriestandorte in Nordrhein-Westfalen (Köln oder Düsseldorf), deutschlandweit (Berlin oder Hamburg) oder sogar im internationalen Raum (Palma de Mallorca). Jede Galerie hat dabei einen Schwerpunkt und zieht damit durchaus unterschiedliche Kunden und Kunstliebhaber an.

Die Galerie Mensing in Rhynern ist für Hamm betrachtet einer von drei größeren Galeristen und Kunsthändlern. Neben der Galerie Mensing gibt es in der Hammer City noch die Galerie Helbing, die sich vorwiegend auf Kunstdrucke und Rahmungen spezialisiert hat, und die Galerie Kley, die im Bereich Werler Straße/ Ostendorfstraße gelegen sich auf einer Ausstellungsfläche von ca. 450 m² mit Kunst der klassischen Moderne und zeitgenössischer Kunst präsentiert. Alle drei Anbieter sind seit vielen Jahren/Jahrzehnten in Hamm und für die Region tätig. Mit der nun geplanten Verlagerung der Galerie Mensing hin zu einem lagegünstigeren Standort im Sinne der Erreichbarkeit und der Kunstpräsentation sind für die Gesamtstadt und die derzeitigen vergleichbaren Anbieter keine absatzwirtschaftlichen Veränderungen zu erkennen.

Das Thema der Verlagerung der Galerie Mensing war auch schon Thema des Arbeitskreises "Einzelhandelskonzept Hamm" am 01.02.2017 und wurde dort vorgestellt und erläutert. Es wurde auf das erforderliche Bauleitplanverfahren hingewiesen. Danach kann derzeit davon ausgegangen werden, dass zum Thema Einzelhandelswirtschaft keine grundlegenden Bedenken bestehen.

Ergänzend zu den bisherigen Ausführungen zur Einzelhandelssituation der Galerie Mensing erfolgte mit einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro BBE Handelsberatung (aus Köln) im Oktober 2018 die Bewertung zu den betrieblichen Besonderheiten der Galerie Mensing

in Hamm-Rhynern. Im Ergebnis kommt das Büro zu folgender Einschätzung (*Auszüge aus dem Gutachten in Kurzfassung*):

- Die Galerie ist auf zeitgenössische Kunst der Moderne spezialisiert. Hierbei sind vielfach auch Werke international renommierter Künstler im Angebot vorzufinden, was mit einem entsprechenden Preisniveau einhergeht.
- Die starke Spezialisierung in Kombination mit der gehobenen Preisklasse führt zu einem räumlich weit ausgedehnten Einzugsgebiet, das nahezu ganz Deutschland umfasst. Knapp 80 % der Kunden stammen hierbei aus weiter entfernt gelegenen Orten (30 – 120 Minuten Fahrzeit). Darüber hinaus sind auch Kunden aus dem europäischen wie nicht europäischen Ausland in der Firmenzentrale anzutreffen.
- Das angebotene gehobene Sortimentsniveau und die damit angesprochene Zielgruppe sind nicht mit den ansonsten in Hamm ansässigen Anbietern dieser Sortimentsgruppe vergleichbar. Vielmehr spricht die Exklusivität der vorgehaltenen Kunstgegenstände gegen ein ausgeprägtes Wettbewerbsverhältnis zu den sonstigen, dieser Warengruppe zuzuordnenden Anbietern (u.a. Helbing/ Innenstadt Hamm, Kley und Finke/ beide Rhynern).
- Im Rahmen der Verlagerung soll die Galerie Mensing ihre Präsentationsfläche (Verkaufsfläche im baurechtlichen Sinn) deutlich verkleinern, sodass nach den üblichen Indikatoren (Flächenleistung) keine Umsatzsteigerung, sondern tendenziell ein Umsatzrückgang zu erwarten wäre. Unter „Worst-Case“-Annahmen könnte es allenfalls sein, dass die verbesserte Wahrnehmbarkeit an der Werler Straße diesen Effekt kompensiert und der Umsatz auch auf kleinerer Fläche in vergleichbarer Dimension realisiert werden kann.
- Die vor allem aus dem überregionalen Einzugsgebiet stammenden Kunden werden ihre Orientierung auf die Galerie Mensing infolge der kleinräumigen Verlagerung kaum ändern, sodass der generierte Umsatz nahezu vollständig an den neuen Standort „mitgenommen“ wird. Zusätzliche Umsätze können nur in begrenztem Umfang aufgrund der verbesserten Wahrnehmbarkeit erwartet werden, sondern hängen vermutlich stärker von allgemeinen Trends (Kunstmarkt) und den Marketingaktivitäten des Unternehmens ab.

Die enge Fokussierung und das gehobene Niveau des Anbieters legen nahe, dass es entgegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO trotz der Großflächigkeit nicht zu negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder Stadtbezirkzentren kommen kann. Insofern kann vor allem aufgrund des vorgehaltenen, stark spezialisierten Sortiments auf zeitgenössische Kunstwerke international bekannter Künstler und der hiermit einhergehenden Preisgestaltung eine betriebliche Besonderheit („Atypik“) begründet werden. Das Vorhaben ist daher auch mit der allgemeinen Zielsetzung des beschlossenen EHK vereinbar, die Haupt- und Nebenzentren zu schützen und zu attraktivieren. Auch können Widersprüche zur Zielsetzung der aktuell erarbeiteten 2. Fortschreibung des EHK nicht erkannt werden.

4.3 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich Werler Straße und Unnaer Straße. Das Grundstück hat über die Unnaer Straße (Gemeindestraße) eine gemeinsame Zufahrt mit dem Netto-Markt. Eine zusätzliche separate Zufahrt zu dem Grundstück ist aus verkehrlicher Sicht und besonders mit Blick auf die Nähe zum Kreuzungsbereich Unnaer Straße/ Werler Straße nicht machbar.

Des Weiteren ist zu beachten, dass für ein Teil des Grundstücks (westlicher Bereich) eine 20 m – Anbauverbotszone parallel zur Werler Straße (B 63) gilt, in der keine Bebauung zulässig ist. Innerhalb dieses Bereiches sind auch keine Werbungsanlagen zulässig.

4.4 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird von Löß und Sandlöß (Schluff, feinsandig bis Feinsand, schluffig) eingenommen. Ab etwa 3 bis 3,5 m Tiefe steht der Tonmergel der Oberkreide (Santon) an. Die Durchlässigkeit des Löß ist bei ca. 10^{-6} bis 10^{-7} m/s (mäßig durchlässig) zu erwarten. Die Durchlässigkeit des Tonmergels liegt bei ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig). Innerhalb des Plangebietes ist der Boden als schutzwürdig (Fruchtbarkeit, sehr schutzwürdig) ausgewiesen.

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Das Plangebiet liegt demnach in Zone 1: Bislang keine Methanausgasungen an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

Bodenfunktionskarte

Die Fläche ist in der zusammenfassenden Bewertung als hoch eingestuft (Stufe 5 von 7). Die Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt wird als sehr hoch (Stufe 5 von 5), das Ertragspotential als hoch (Stufe 4 von 5) eingestuft.

Grundwasser

Der mittlere Flurabstand beträgt im mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes 1,5 bis 3 m, für einen kleinen Randbereich im Westen des Untersuchungsgebietes 3 bis 5 m und für einen Randbereich im Osten 0 bis 1,5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 88 bis 90,5 m über NHN. Das Gefälle ist nach Nordnordwesten gerichtet.

4.5 Überflutungsgebiet

Die stadtgebietsweite Überflutungsanalyse hat das Plangebiet und die angrenzenden Straßenflächen (Unnaer Straße, Werler Straße) als gering bis mäßig gefährdet identifiziert. Besondere Maßnahmen sind für das Plangebiet daher nicht erforderlich.

5 Städtebauliches Konzept

Es sind zwei Gebäude als ein bauliches Ensemble geplant. Das größere zweigeschossige Gebäude, parallel zur Werler Straße (B 63) beherbergt zukünftig die Galerie mit großzügigen Ausstellungsflächen (Showrooms), die Werkstatt, die Verwaltung und Logistik sowie eine gastronomische Nutzung (Café-Bar). Im kleineren dreigeschossigen Gebäude östlich angrenzend an die Galerie soll im Erdgeschossbereich ebenfalls eine gastronomische Nutzung (Restaurant mit gehobener Küche sowie Eis-Café) untergebracht werden. Als weitere Nutzungen in den oberen zwei Geschossen sind Flächen für Büros und Wohnen (Betriebsleiterwohnen und temporären Wohnen für Künstler) angedacht.



Abbildung 4 – aktueller Lageplan des Architekturbüros Planconcept Nachtigall (Hamm), Stand Februar 2018 (ohne Maßstab)

In Abhängigkeit der Größe der jeweiligen Nutzungseinheiten sollen für Kunden und Mitarbeiter zukünftig bis zu 65 Stellplätze bereitgestellt werden. Die An- und Abfahrt sämtlicher Fahrzeuge erfolgt über eine Zufahrt von der „Unnaer Straße“ als gemeinsame Zufahrt mit dem angrenzenden Netto-Markt. Die Galerie soll werktags zwischen 11 und 18 Uhr betrieben werden. Für die Gastronomie kann derzeit von einer Öffnungszeit zwischen 11 und 23 Uhr ausgegangen werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden auch Lageplan, Grundrisse und Ansichten des Vorhabens Gegenstand der Festsetzungen werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages notwendig, in dem das konkrete Vorhaben, die zeitliche Umsetzung und die Investorenbindung geregelt werden. Weiterhin wurden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch gutachterliche Prüfungen zu den Themenbereichen Verkehr, Artenschutz und Lärm durchgeführt, deren Ergebnisse zusammengefasst in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben sind.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.283 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) wird das konkrete Vorhaben festsetzen und ergänzt durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt im Wesentlichen das Vorhaben mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude, Außenanlagen / Stellplätze). Für die Absicherung der Durchführung des Vorhabens wird als weiterer Baustein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6.1.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück im Kreuzungsbereich von Werler Straße und Unnaer Straße. Die beiden Straßen grenzen das Grundstück nach Süden und Westen hin ab. Östlich des Grundstückes befindet sich die Einzelhandelsnutzung mit einem Netto-Markt. Die geplante bauliche Entwicklung wird zusammen mit dem Netto-Markt eine gemeinsame Zufahrt erhalten. Die Nutzung wird sich auf den Bereich des Handels- und Dienstleistung fokussieren. Dies entspricht typischerweise einer Sondergebietsnutzung gem. § 11 BauNVO 'Sonstige Sondergebiete' mit dem Schwerpunkt großflächiger Handelsbetrieb außerhalb von Kerngebieten. Daher erfolgt eine entsprechende Darstellung als Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel mit Kunst und Kunsterzeugnissen, Galerie, Ausstellung und gastronomische Nutzung sowie Wohnen, Atelier und Büro'. Im Bereich des SO-Gebietes sind folgende Einzelhandelsnutzungen und entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) zulässig:

- Einzelhandel mit Kunst und Kunsterzeugnissen bis maximal 1.450 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht der WZ 2008 Kode 47.78.3 "Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln".

Die genannten zulässigen Sortimentsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind nach Anlage 1 Ziel 6.5-2 LEP NRW keine zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen. Jedoch handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente nach ortstypischer Sortimentsliste (Hammer Liste). Im vorangegangenen Kapitel der städtebaulichen Begründung wurde dieses Thema inhaltlich vertiefend abgearbeitet. Im Ergebnis sind mit dem geplanten Sondergebiet (neuer Standort der Galerie Mensing im Sinne einer kleinräumigen Verlagerung) für die Gesamtstadt und für die bestehenden vergleichbaren Anbieter in der Stadt Hamm keine absatzwirtschaftlichen Veränderungen zu erkennen. (siehe hierzu Pkt. 4.2 'Einzelhandel')

Weiterhin sind im Sondergebiet alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Verwaltung, Lagerräume und -flächen, Stellplätze und technische Infrastrukturen zulässig. Stellplätze sowie weitere Grünflächen (offene Grünflächen mit Baumstandorten) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen etc.) sind ebenfalls innerhalb des Sondergebietes zulässig. Da mit dem Vorhaben auch kundenorientierte Nebennutzungen wie Gastronomie und Cafeteria/ Erfrischungsbiss geplant sind, sind diese auch im SO-Gebiet zulässig. Diese Nebennutzungen sind aus städtebaulichen Gründen baulich in das Gebäude zu integrieren.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels **Baugrenzen** festgesetzt, die in der Abgrenzung dem konkreten Vorhaben entsprechen. Geringfügige Verschiebungen der baulichen Anlagen sind dabei berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt. Die zwei Gebäude werden in einer offenen **Bauweise** gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, da mit der vorliegenden Planung die Galerie und das Nebengebäude eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten wird. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) ist auf 0,6 und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Grundsätzlich sind für das Baufenster der Galerie (Baufenster 1, parallel zur Werler Straße) maximal zwei **Vollgeschosse** und für das zweite Baufenster (Baufenster 2) maximal zwei **Vollgeschosse** und ein Staffelgeschoss gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig, was durch die Höhenlage der Gebäude nachfolgend noch näher definiert wird.

Um die **Höhenlage** der geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung anzupassen, wird die maximal zulässige Oberkante der Gebäude und der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt. Bezugspunkt ist hierfür die Werler Straße mit 93,00 m ü. NHN. Für das Baufenster 1, welches unmittelbar angrenzend zur Werler Straße/ B63 liegt und zukünftig die Galerie beherbergt, wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 100,00 m ü. NHN (Gebäudehöhen bis maximal 7,0 m) festgesetzt. Für das Baufenster 2 im nordöstlichen Planbereich gelegen wird eine maximale Gebäudehöhe von 102,00 m ü. NHN (Gebäudehöhen bis maximal 9,0 m). Die Höhenbeschränkungen entsprechen den konkreten Vorhaben und können auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Die Oberkante des Gebäudes ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika. Untergeordnete Dachaufbauten (Bezugspunkt: Werler Straße mit 93,00 m ü. NHN) sind mit einer zusätzlichen maximalen Höhe von 2 m mit 102,00 m ü. NHN für das Baufenster 1 und 104,00 m ü. NHN für das Baufenster 2 zulässig. Die beschriebene Ausnahme ermöglicht eine Flexibilität für die noch nicht im Detail vorliegende Baukörperplanung. Aus diesem Grund sind auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für Gebäudeteile zulässig. Insbesondere für die notwendigen Fundamente kann die Baugrenze ohne negative Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept überschritten werden.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie zum einen das Vorhaben (die beiden Gebäude) umfassen und darüber hinaus einen kleinen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen. Gem. § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt, dabei wird auch ein Abstand zur Werler Straße (B63) von mind. 20,0 m berücksichtigt. Der Abstand von 20,0 m zur Bundesstraße (Bauverbotszone) muss auf Grund des § 9 Fernstraßengesetz von jeglicher Bebauung (Hochbauten und notwendige bauliche Betriebsanlagen) freigehalten werden.

6.1.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die Grundrisse sind zur Verdeutlichung des Vorhabens Teil der Planurkunde (VEP als Blatt 2). Zwecks Flexibilität werden Veränderungsmöglichkeiten an der Grundrissgestaltung zugelassen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermengen sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig. Weiterhin sind **Stellplätze** nur innerhalb der flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Stellplätze [St]) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen derzeit mit dem Vorhaben nicht geplant und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Private Verkehrswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zur Förderung eines attraktiven örtlichen Erscheinungsbilds sind **Ver- und Entsorgungsleitungen** sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassade und zur Dachausführung getroffen.

Grundsätzlich sind die **Fassaden** und die **Dachflächen** baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Dies dient einem einheitlichen städtebaulichen Ensemble bestehend aus den beiden geplanten Baukörpern. Die Gebäudefassaden sind in weißen bis hellgrauen Putzflächen auszuführen. Ein anderes zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein usw. – kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden. Außer Glas sind glänzende, glasierte und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Als zulässige **Dachformen** werden im Bebauungsplan das Flachdach und das flachgeneigte Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 15° festgesetzt. Beide Dachformen stehen für eine moderne Architektursprache, die besonders in dem Bereich der gewerblichen Bauten Anwendung finden. Entsprechend der umgebenden Bebauung mit Einzelhandel und Gewerbe fügt sich die geplante Architektur städtebaulich in das Ortsbild ein.

Maßnahmen zur **Dachbegrünung** sind zulässig. Werden Nebengebäude mit Flachdächern errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Müllbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen. Die Müllbehälter sind mit standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubgehölz-Heckenpflanzungen (*siehe hierzu Pkt. 13.3 'Pflanzliste'*) einzugrünen, dauerhaft zu pflegen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen und Begrünungen

Der Übergang von privater Fläche zum öffentlichen Raum soll eine besondere Gestaltung erfahren und überwiegend offen bleiben, so dass keine massive oder undurchsichtige Abgrenzung entsteht. Daher sind **Einfriedungen** grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Gleichzeitig soll mit gegebenenfalls zusätzlichen Blendschutzanlagen (Blendschutzzaun bzw. Sichtschutzpflanzungen) entlang der Sondergebietsgrenze Blendwirkungen durch die Kundenverkehre auf dem Grundstück gegenüber der Unnaer Straße (L667) und Werler Straße (B63) vermieden werden. Allgemein gilt: Mauern und Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Flächen innerhalb des Plangebietes, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als **Grünflächen** anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Stellplatzflächen

Die Befestigung von Stellplätzen und sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig.

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb des Bebauungsplanes ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (*siehe hierzu Pkt. 13.3 'Pflanzenliste'*) in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten.) Somit sollen monoton versiegelte Stellplatzflächen mit geringer Gestaltungsqualität vermieden werden.

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes soll auch die Gestaltung und die Art der Werbung gesteuert werden. Daher sind Werbeanlagen allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an baulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Bauhöhe nicht überschreiten. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Weiterhin sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem, blickenden oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und
- mobile Werbeanlagen.

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt das Vorhaben konkret dar. Das Konzept des Vorhabenträgers wird durch Lageplan, Grundriss und Ansichten und eine Baubeschreibung fixiert und stellt im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine plangetreue Umsetzung sicher. Die dargestellten Grundrisse haben erläuternden Charakter und können geringfügige Änderungen erfahren, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes und die grundlegende Struktur davon unberührt bleiben. Der VEP ist von seiner Darstellung her ein eigenständiger Plan und wird auf Blatt 2 abgebildet.

Baubeschreibung

Es sind zwei Gebäude in abweichender Gestaltung der Fassade und Kubatur vorgesehen. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Galerie Mensing ist eine große Parkplatzfläche für die Besucher der Galerie, sowie die Besucher der Gastronomie und Büroflächen des Nebengebäudes geplant. Großzügige Grünflächen primär zwischen den einzelnen Parkplätzen lockern die befestigten Flächen regelmäßig auf. Die Parkplätze werden versickerungsfähig ausgeführt, die Zufahrten werden mit Pflastersteinen hergestellt. Um das gesamte Grundstück ist eine 5-Meter breite Grünfläche / Pflanzstreifen, in Form einer Hecke, geplant. Auf der Grünfläche vor der Galerie die zur Unnaer Straße ausgerichtet ist, werden Kunstobjekte in Form von Skulpturen präsentiert.

Mit der Verwirklichung der neuen Galerie Mensing (Baufenster 1) bekommt die Kreuzung B63 / Unnaer Straße eine deutliche Aufwertung. Umgeben von Gebäuden steht die Galerie, im Kreuzungsbereich, nicht als Solitär da. Sie fügt sich in die Umgebung ein und komplettiert das Areal. An diesem wichtigem Verkehrsknotenpunkt der Stadt Hamm, dem Eingang zum Ortsteil Rhyern wird besondere Wert auf die Gestaltung der Außenflächen und der Fassadengestaltung gelegt. Die Fassade der Galerie Mensing besteht aus großformatigen, stehenden Glaselementen, die einer klaren Rasterung unterliegen. Der Eingang wird durch eine komplette Verglasung betont und hervorgehoben. Der Baukörper selbst bekommt eine helle Fassade. Es ist eine leicht strukturierte, weiß bis hellgraue Oberfläche angedacht.

Das Flachdach liegt 0,5 m unterhalb der Fassadenoberkante, um die darauf installierte Solartechnik und Lüftungsauslässe zu verbergen.

Für das Nebengebäude (Baufenster 2) ist eine helle Fassade vorgesehen. Die beiden unteren Etagen bekommen vorzugsweise gleichformatige, bodentiefe Fenster. Diese sind aus betongrauen Aluminium, die mit mittelbraunen Holzelementen seitlich verkleidet werden. Der Eingangsbereich wird durch einen gleichfarbigen Holzvorbau umrahmt und hervorgehoben. Der zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss hat zur Gliederung der Fassade zwischen EG und 1.OG einen kleinen Rücksprung, der mit dem gleichen Holz verkleidet wird. Auf der Ostseite und der Westseite entstehen zwei Außenterrassen.

6.3 Erschließung

Die südlich des Planbereichs verlaufende Unnaer Straße stellt eine Hauptverbindungsstraße im Stadtbezirk Hamm-Rhynern dar und mündet direkt in die Werler Straße, die als Bundesstraße ein direkter Zubringer zu Autobahn 2 (A2) darstellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 03.081 vorgesehen, über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt über das Grundstück Gemarkung Rhynern, Flur 4, Flurstück 444 (Sondergebietsfläche des Netto-Markts östlich des Plangebietes). Die Zuwegung ist über eine öffentliche Baulast dauerhaft zu sichern. Für das Plangebiet selbst gilt entlang der angrenzenden Verkehrsflächen ein Zu- und Abfahrtsverbot. Für den ruhenden Verkehr ist eine Stellplatzanlage (St-Fläche) mit ausreichender Anzahl von Parkplätzen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Gestaltung dieser Stellplatzanlage wird über die Örtlichen Bauvorschriften geregelt. (siehe hierzu Pkt. 6.1.5 'Örtliche Bauvorschriften')

6.4 Grünstrukturen

Das Plangebiet selbst wurde bisher nur als Grünland genutzt ohne weitere erhaltenswerte Grünstruktur. Im Norden angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich Wald i.S.d. Gesetzes. Dieser Wald ist zu berücksichtigen mit einem Sicherheitsabstand von 20 m für Wohngebäude und von 10 m für Gebäude und Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Weiterhin soll sich das Vorhaben mit einer stadtbildverträglichen Gestaltung an dieser prominenten Ortseingangssituation besser einfügen und zusätzlich auch einen ökologischen Beitrag leisten. Dies war auch schon Zielsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 03.081 – Kloostergarten. Angedacht ist eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzter mindestens 5 Meter breiter Pflanzstreifen rund um das Sondergebiet. Innerhalb des Pflanzstreifens sind je 10 m² Fläche 5 Sträucher (siehe hierzu Pkt. 13.3 'Pflanzliste') mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen. Weiterhin sind Begrünungsmaßnahmen in Verbindung mit nicht bebauten Flächen vorgesehen, die für eine Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sorgen. (siehe hierzu Pkt. 6.1.5 'Örtliche Bauvorschriften')

7 Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind unter anderem im Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen definiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03.094 wird in Verbindung mit einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer

Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

7.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Durch den Bebauungsplan Nr. 03.096 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 03.094 – Galerie Mensing – hebt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 03.081 – Kloostergarten – und die dort getroffenen Festsetzungen auf (*siehe hierzu Pkt. 3.3 'Verbindliche Bauleitplanung'*). Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 03.081 wurde eine differenzierte Eingriffsbewertung auf Basis der damaligen Örtlichkeit im Planbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Ansatzpunkt war die Entwicklung eines Sondergebietes (für den Netto-Markt östlich des geplanten Galeriestandortes) und eines Gewerbegebietes (heutige Teilfläche des geplanten Galeriestandortes), welches jedoch nicht entwickelt wurde. Der Eingriff durch die geplante erstmalige Flächeninanspruchnahme wurde zum großen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.081 selbst in Form von Pflanzbindungen und einer großen Obstwiese ausgeglichen. Für einen verbleibenden Defizitanteil wurde ein externer Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 03.094 soll nun die Obstwiese, die Teil der planinternen Ausgleichsmaßnahme war, jedoch nie angelegt wurde, überplant werden. Laut damaliger Berechnung sollte die Obstwiese als Ausgleich für das Defizit von 1.853,4 Punkte (Berechnungsgrundlage war das veraltete Hammer Modell) dienen. Es gilt daher dieses Defizit nunmehr durch eine andere Maßnahme auszugleichen.

Nachfolgend ist die Bilanzierung (ursprünglich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 03.081 ermittelt und nach Hammer Modell; ergänzt aktuell durch die Ansätze aus dem LANUV-Modell) wie folgt aufgestellt:

Die Fläche für eine Obstwiese ist mit knapp 6.178 m² im Bebauungsplan Nr. 03.081 so festgesetzt. Der Ausgangswert der Fläche ist damals wie heute Intensivgrünland (nach altem Modell Bewertungsfaktor 0,4; nach dem vereinfachten LANUV-Modell liegt der Bewertungsfaktor bei 3,0). Der Endwert für die Obstwiese lag bei 0,7 (Hammer Modell) bzw. liegt bei 6,0 (LANUV-Modell). Somit hätte für das Anlegen einer Obstwiese eine Flächenverbesserung/ -aufwertung um den Faktor 0,3 (Hammer Modell) bzw. 3,0 (LANUV-Modell) erzielt werden können. Nach dem LANUV-Modell entspricht dies 18.534 Wertpunkten als Defizit, das nunmehr an anderer Stelle auszugleichen ist. In Abstimmung mit dem Investor ist als Ausgleich eine Kostenbeteiligung des Investors vorgesehen, mit der einer Maßnahme über das Ökokonto der Stadt Hamm in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde finanziert wird.

Zur Ermittlung der Kostenbeteiligung des Investors an einer konkreten Maßnahme im Rahmen des Ökokontos werden folgende Ausgangswerte angesetzt:

Der Aufwertungsfaktor ist 4,0 (Verbesserung Acker [2,0] zu Wald [6,0]). Mit dem Defizit von 18.534 Wertpunkten ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.633,5 m² Fläche. Im Rahmen des Durchführungsvertrages beteiligt sich der Investor an einer städtischen Maßnahme zur Waldanpflanzung auf den Flurstücken Gemarkung Hamm, Flur 16, Flurstücke 7, 12, 13 und 17 (jeweils teilweise), für die ein Ökokonto besteht.

Für eine Teilfläche von 4.633,5 m² der Maßnahme wird vom Investor eine Kostenbeteiligung in Höhe von 11,00 € / m², also insgesamt 50.968,50 € bezahlt.

7.3 Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist auch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.081 wurde im Jahre 2015 bereits für die östliche Fläche des Netto-Marktes eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (Stand: 18.11.2015).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans konnten damals bei der Untersuchung / Begehung keine planungsrelevanten Arten als Brutvögel bzw. Quartiere geschützter Arten nachgewiesen werden. Es ergaben sich auch bei der Potentialanalyse keine Hinweise auf ein potentiell Vorkommen planungsrelevanter Arten oder theoretische Quartiermöglichkeiten. Die moderne Fassade mit vergitterten Spalten schließt auch ein mögliches Vorkommen von Fledermausarten aus. Eine mangelnde Eignung wird darüber hinaus für die in der Regel anspruchsvollen planungsrelevanten Arten durch fehlenden Habitatqualitäten und intensive anthropogene Nutzung begründet.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.094 wurde erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes, in Kombination mit eigenen Kartierungen, erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan (LP-Hamm-West)
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde zunächst eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und/oder teilweise auch wegen der Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Änderung des Bebauungsplans begründen könnten.

8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Durch das Gutachterbüro TÜV Nord System (Standort Essen) wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu Geräuschemissionen und –immissionen im Zusammenhang mit dem Neubau der Galerie Mensing erarbeitet. Das Ergebnis liegt mit dem Stand September 2017 vor.

Gewerbelärm

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros TÜV Nord Systems beschäftigt sich mit den Geräuschimmissionen des geplanten Betriebes (Galerie und Nebennutzungen) für die umliegenden Gebäude, prognostiziert und beurteilt diese. Die TA Lärm dient hierbei als rechtliche Grundlage.

Ausgangslage für die Untersuchung sind folgende Angaben in Form einer Betriebsbeschreibung:

- Die Galerie soll werktags zwischen 11 und 18 Uhr betrieben werden. Für die Gastronomie kann derzeit von einer Öffnungszeiten zwischen 11 und 23 Uhr ausgegangen werden.
- Im Erdgeschoss des zweigeschossigen Galeriegebäudes befinden sich das Foyer-, Büro-, Technik-, Lager und Sozialräume sowie eine Werkstatt. Im Obergeschoss liegen die Ausstellungsfläche und zwei sogenannte Showrooms. Zusätzlich soll hier eine Café-Bar mit einer ca. 70 m² großen Dachterrasse eingerichtet werden.
- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist im Erdgeschoss des dreigeschossigen Nebengebäudes eine Gastronomienutzung durch einen Restaurantbetrieb mit gehobener Küche und ein Eis-Café mit jeweils angeschlossenen Außenterrassen vorgesehen. Im ersten Obergeschoss sind Büroflächen mit Sanitär- und Pausenräumen geplant. Im zweiten Obergeschoss soll eine Künstlerwohnung eingerichtet werden.
- In Abhängigkeit der Größe der jeweiligen Nutzungseinheiten sollen Kunden und Mitarbeitern zukünftig bis zu 100 Stellplätze bereitgestellt werden (mit dem aktuellen Entwurf sind derzeit nur 65 Stellplätze vorgesehen). Die An- und Abfahrt sämtlicher Fahrzeuge erfolgt über eine Zufahrt von der „Unnaer Straße“ (gemeinsam mit der Zufahrt zum Netto-Markt).
- Nach Angaben des Betriebes ist täglich mit bis zu 10 an- und abfahrenden Lieferfahrzeugen (Lkw < 7,5 t oder Kleintransporter) zu rechnen. Die Anlieferung und Abholung von Kunstwerken oder sonstigen Verbrauchsmaterialien soll dabei an der nordöstlichen Gebäudeecke des Galeriegebäudes erfolgen.

Ergebnisse:

Der Gutachter hat in seinem Gutachten eine Ausbreitungsberechnung an unterschiedlichen Immissionspunkten (nächstgelegenen Wohngebäuden) vorgenommen, die die verschiedenen genannten Randbedingungen aufnimmt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung an den jeweiligen Immissionspunkten (IP) und im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten (IRW) die nach TA Lärm gelten.

IP	Bezeichnung	Pegel L _r Tag dB(A)	IRW Tag dB(A)	Pegel L _r Nacht dB(A)	IRW Nacht dB(A)
IP 1	Klostergarten 8	40	60	38	45
IP 2	Unnaer Straße 32	33	55	29	40
IP 3	Vöhde 1	37	55	36	40
IP 4	Vöhde 2 (in Bau)	41	55	39	40

Abbildung 5 – Auszug aus der Gutachtlichen Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen durch die Galerie Mensing (TÜV Nord Systems GmbH Co. KG, Stand September 2017)

Mit Blick auf die Tabelle ist erkennbar, dass die Immissionsrichtwerte des Galeriebetriebes mit angeschlossener Gastronomie an den betrachteten Immissionspunkten zur Tageszeit um mehr als 10 dB (A) unterschritten werden. Die Geräuschanteile sind daher im Sinne der TA Lärm irrelevant. Auf eine Ermittlung der Geräusche der Vorbelastung durch andere Betriebe kann daher verzichtet werden. Zur Nachtzeit ist aufgrund der ausschließlich zur Tageszeit geöffneten um-

liegenden Betriebe mit keiner relevanten Vorbelastung an den betrachteten Immissionspunkten zu rechnen. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen führt aufgrund der relativ geringen Anzahl Fahrzeugbewegungen durch den geplanten Galeriebetrieb mit angeschlossener Gastronomie zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 3 dB (A). Zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Der auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.094 potentiell einwirkende Lärm wird maßgeblich von dem Straßenlärm der Werler Straße und der Unnaer Straße bestimmt. Die Verkehrsbelastung der Werler Straße liegt nördlich des Kreuzungsbereichs Werler Straße / Unnaer Straße bei 18.000 Kfz/24h (DTV) und einem Lkw-Anteil (p) von 14%. Südlich des Kreuzungsbereichs Werler Straße / Unnaer Straße nimmt die Belastung zu und liegt bei 25.500 Kfz/24h (DTV) und einem Lkw-Anteil (p) von 13%. Dies beruht auf Zählung aus den vergangenen Jahren. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Werler Straße liegt in diesen Bereich bei 70 km/h bzw. 50 km/h im Kreuzungsbereich zur Unnaer Straße.

Die Verkehrsbelastung der Unnaer Straße ist geringer und liegt bei 8.300 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) kleiner 1%. Dies beruht ebenfalls auf Zählung aus den vergangenen Jahren. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Unnaer Straße liegt bei 50 km/h.

Das Büro TÜV Nord Systems hat sich in einem weiteren Gutachten mit den Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehrsgeräusche beschäftigt. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und den dort formulierten Orientierungswerten. Weiterhin werden aufgrund fehlender rechtsverbindlicher Festlegungen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) als Grenze für schädliche Umwelteinwirkungen angenommen. Nachfolgend wird das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme zusammengefasst wiedergegeben.

Das geplante Sondergebiet wird im Wesentlichen gewerblich genutzt. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit werden der Beurteilung im vorliegenden Fall die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Für die Wohnnutzung im 2. Obergeschoss des geplanten Nebengebäudes wird von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes ausgegangen.

Die im Gutachten dargestellten Mittelungspegel (vgl. Anlagen 5 bis 10 des Gutachtens) können den Beurteilungspegeln im Sinne der DIN 18005-1 und der 16. BImSchV gleichgesetzt werden. Folgende Aussagen werden danach abgeleitet (vgl. Kapitel 4.1, Seite 17 des Gutachtens):

- Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Straßenverkehrsgeräusche in Gewerbegebieten von 65 dB(A) zur Tageszeit werden an der zur Werler Straße liegenden Fassade des geplanten Galeriegebäudes um bis zu 7 dB(A) sowie an der Südfassade des geplanten Galeriegebäudes um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den der Straßen abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte für die Tageszeit eingehalten.

Im Bereich des geplanten Wohn-Geschäftshauses werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Straßenverkehrsgeräusche in Gewerbegebieten von 65 dB(A) als auch in Mischgebieten von 60 dB(A) zur Tageszeit im Erd- und im 1. Obergeschoss eingehalten. Im 2. Obergeschoss des Wohn-Geschäftshauses mit einer geplanten temporären Wohnnutzung werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Straßenverkehrsgeräusche in Mischgebieten von 60 dB(A) zur Tageszeit an der zur Werler Straße liegenden Fassade geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit ist in dieser Etage an den der Straßen zugewandten Fassaden als auch an der Nordfassade des geplanten Wohn-Geschäftshauses mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN

18005-1 für Straßenverkehrsgeräusche in Mischgebieten von 50 dB(A) zur Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Straßenverkehrsgeräusche in Gewerbegebieten von 55 dB(A) zur Nachtzeit werden allen Fassaden der geplanten Wohntage eingehalten.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete betragen 69 dB(A) tagsüber und 64 dB(A) nachts. Sie werden tagsüber lediglich an der Westfassade des geplanten Galeriegebäudes im westlichen Plangebiet zur Tageszeit um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den Fassaden des geplanten Wohn-Geschäftshaus werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an der Westfassade der geplanten Wohntage im 2. Obergeschoss des geplanten Wohn-Geschäftshaus lediglich zur Nachtzeit geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Die resultierenden Außenlärmpegel werden im Gutachten entsprechend den einzelnen Außenfassaden der Galerie und des Nebengebäudes direkt zugeordnet. Danach ergeben sich für die Außenfassaden und Geschosse unterschiedliche Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109). Im Bebauungsplan werden diese Lärmpegelbereiche für jede einzelne Fassade festgesetzt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan beschrieben und festgesetzt. Folgende Aussagen sind hierzu vom Gutachter gegeben:

- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an der West- und Südfassade des geplanten Galeriegebäudes sowie im Bereich der Wohntage im 2. Obergeschoss des geplanten Nebengebäudes sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 erforderlich.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen werden in der z. Z. gültigen DIN 4109 nach dem in Abschnitt 7.1 beschriebenen Verfahren dimensioniert.
- Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Abs. 7.1 der aktuellen DIN 4109-1:2018 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.
- Im Rahmen eines baulichen Schallschutznachweises sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
- Eine detaillierte Bestimmung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist erst unter Berücksichtigung des Gebäudegrundrisses möglich, wenn Anordnung, Größe und Nutzung der Räume sowie die Anteile der Fensterflächen an der Außenwand bekannt sind.
- Wegen der Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) zur Nachtzeit im Bereich der Wohntage des geplanten Nebengebäudes ist der Einbau von schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn eine kontinuierliche Lüftung der Räume zur Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Weitere und detaillierte Informationen sind der gutachterlichen Stellungnahme – Geräuschemissionen und -immissionen zum Vorhaben Galerie Mensing [erstellt von TÜV Nord Systems GmbH Co. KG (Stand September 2017)] zu entnehmen.

Ergänzend zu den genannten durchgeführten Lärmprognosen ist auch die südlich verlaufende Autobahntrasse A2 und deren möglichen Auswirkungen auf den Planbereich thematisch mit abzuklären. Nach heutigem Stand wurde mit den durchgeführten Lärmschutzmaßnahmen (Wall-/ Wandkonstruktionen) entlang der Dammkrone der A2 bereits Verbesserungen für dort ansässigen Betrieb erzielt, so dass auf gesonderte Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden kann.

9 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

9.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellenummer 5/37964 Stellung genommen. Danach liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird daher ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110).“

Diese Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

9.3 Bergbau / Bergrecht und Erlaubnisfelder

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg ist im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.094 kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmaßnahme nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält jedoch grundsätzlich eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

„Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.“

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist weiterhin auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm-Süd“ ist die HammGas GmbH & Co. KG, Südring 1/3 in 59065 Hamm. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

9.4 Methangas

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.094 liegt demnach in Zone 1: Bislang keine Methanausgasungen an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt somit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.094 in keinem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9.5 Hinweise

DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Quellen

Die auf der Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien, WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008) und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:

Das Bauland ist überwiegend Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

Bodenverunreinigungen

Nach § 2 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz) sind Bauherren und Bauherrinnen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen, die bei der Baumaßnahme, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und

den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381 / 17-7101, Fax 02381 / 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Lichtemission

Die Außen- und Innenbeleuchtung des Vorhabens darf keine ablenkende Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausüben. Im Einzelfall ist durch ein lichttechnisches Gutachten die unkritische Außenwirkung der Beleuchtung nachzuweisen bzw. können Maßnahmen zur Minderung der Lichtemissionen erforderlich sein. Diese sind jeweils auf das konkrete Vorhaben abzustimmen. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte* ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (**Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, Gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V B 2 8829 Min. Bl. NW Nr. 64 vom 02.11.2000, S. 1283 - 1290*)

10 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW)."

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt.

11.2 Entwässerung des Plangebietes

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an den Kanal in der Unnaer Straße (Mischwasserkanal DN 300). Ein Grundstücksanschluss liegt bereits über einen Kanal (DN 150) im östlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 03.081.

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des LWG § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Niederschlagswasser

Eine planmäßige Versickerung ist aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich. Einer Ableitung über vorhandene Straßenseitengräben stimmt die zuständige Landesstraßenbauverwaltung nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht eine potentiell mögliche Befestigung vor, die zu Abflüssen führt, die bei der Bemessung des bestehenden Mischwasserkanals DN 300 in der Unnaer Straße nicht berücksichtigt wurden. Grundlage war seinerzeit der gültige Bebauungsplan Nr. 03.081 – Klostergarten –, in dem eine deutliche geringere Versiegelung vorgesehen war.

Leistungsfähig zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Oberflächenabflüsse ist der Kanal in der Unnaer Straße weiter östlich erst ab Höhe der Zeppelinstraße. Das geplante Bauvorhaben könnte dort mit einer entsprechend langen Hausanschlussleitung angeschlossen werden. Alternativ sind abflusssdämpfenden Maßnahmen wie Regenwassernutzung, Grünbedachung, Rückhaltung etc. auf dem Grundstück denkbar. Eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers könnte dann über die bestehende Anschlussleitung DN 150 an den Mischwasserkanal DN 300 in Höhe der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Eine endgültige Festlegung dazu kann erst nach weiterer Konkretisierung durch den Vorhabenträger nach Abstimmung mit dem Lippeverband erfolgen.

Schmutzwasser

Der Anschluss des Schmutzwassers kann unkritisch am MW-Kanal in der Unnaer Straße erfolgen.

12 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 29.10.2018

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Gniot
Städtischer Baudirektor

13 Anhang

13.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 03.094 – Galerie Mensing	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Rhynern, im Kreuzungsbereich Werler Straße (B63) und Unnaer Straße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	unbebautes Grundstück – derzeit als Grün- und Brachfläche genutzt, teilweise mit mobilen und temporären Werbeanlagen bestückt	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Zielvorgabe: Ersatzstandort der Galerie Mensing - Galerie in prominenter und verkehrsgünstiger Lage mit einer ansprechenden und gestalterisch hochwertigen Architektur - Nebengebäude mit ergänzender Nutzung, wie Gastronomie, Büro und Wohnen 	
Art des Verfahrens	vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	28.03.2017 (<i>Vorlage Nr. 1096/17</i>)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 12.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 25.09.2017
	Offenlegungsbeschluss	15.05.2018 (<i>Vorlage Nr. 1468/18</i>)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom 09.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018
	Satzungsbeschluss	11.12.2018 (<i>Vorlage Nr. 1688/18</i>)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell Gewerbefläche und Grünfläche - geplant Sondergebietsfläche - Berichtigung des FNP gem. §13a (2) Satz 2 BauGB 	
Organisation der Erschließung	äußere Erschließung über die Unnaer Straße und das Grundstück des Nettomarktes in der Nachbarschaft	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet, maximal II Vollgeschosse bzw. II Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (in offener Bauweise) - GRZ 0,6 und GFZ 0,8 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzstreifen als Grundstückseinfassung zur öffentlichen Straße - Sichtschutzpflanzung (Blendschutz) entlang Sondergebietsgrenze 	
Verkehr	Parken: oberirdische Parkplätze mit zentraler Anordnung	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasser in den MW-Kanal in der Unnaer Straße - Regenwasserableitung über Hausanschlussleitung in den Kanal Unnaer Straße auf Höhe Zeppelinstraße; alternativ auch abflussdämpfende Maßnahmen (Regenwassernutzung, Gründach, Rückhaltung) denkbar 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Kompensationsfläche 'Private Grünfläche – Obstwiese' im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 03.081 wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen	

Gutachten	Artenschutz	Februar 2018
	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. UVPG)	Juni 2018
	Immissionsschutz - Anlagenlärm	September 2018
	Immissionsschutz - Verkehrslärm	Februar 2018
	Einzelhandel	Oktober 2018
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 10.283 m² (100%)
	Sondergebiet	ca. 9.779,80 m ² (ca. 95,1%)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 503,20 m ² (ca. 4,9%)
	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	insgesamt ca. 2.133,80 m ²
	Pflanzstreifen	ca. 1.568,40 m ²

13.2 Quellen

Lärmschutz

- **Gutachterliche Stellungnahme – Geräuschemissionen und -immissionen** zum Vorhaben Galerie Mensing [erstellt von TÜV Nord Systems GmbH Co. KG (Stand September 2017)]

- **Gutachterliche Stellungnahme – Geräuschemissionen und -immissionen** durch Straßenverkehrsgeräusche im Bebauungsplan Nr. 03.094 [erstellt von TÜV Nord Systems GmbH Co. KG (Stand Februar 2018)]

Artenschutz/ Umweltprüfung

- **Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm (Stand Februar 2018)

- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm (Stand Juni 2018)

Einzelhandel

- **Gutachterliche Stellungnahme zu den betrieblichen Besonderheiten der Galerie Mensing** des Büros BBE Handelsberatung, Köln (Stand Oktober 2018)

13.3 Pflanzliste

Bei der Gestaltung der Stellplatzanlagen, der Einfriedung und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Fluttergras-Buchenwald“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Pflanzenarten-Liste: standortgerechte großkronige Bäume für den Straßenraum (Stellplätze, Bankette)

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica

Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgröße - Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, StU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrtschutz ist zu verzichten.

Pflanzenarten-Liste: standortgerechte Heckenpflanzen
(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; strauchartig
Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

13.4 Abschätzung des Verkehrsaufkommens – Verlagerung Galerie Mensing

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Neubau erfolgte anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (HSV 2006). Das Grundstück wird über die Unnaer Straße (Gemeindestraße) erschlossen. Die Auswertung berücksichtigt jedoch mögliche Auswirkungen auf die benachbarte, hoch belastete B 63 (Werler Straße).

Durch den heutigen Standort der Galerie Mensing liegen umfassende Informationen zu Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehren vor, die hier für eine realitätsnahe Abschätzung verwendet wurden. Nachfolgend werden alle durch die Verlegung der Galerie Mensing und die geplante Gastronomie erzeugten Zusatzverkehre für die Tagesbelastung und die Spitzenstunde (werktags 16-17 Uhr) zusammengestellt.

Unnaer Str. Ri. Kreuzung Werler Str.		Fahrten / Tag	Fahrten / Spitzenstunde
Galerie	Beschäftigte	10	---
	Kunden	14	2
	Lieferfahrten	10	1
Gastronomie	Beschäftigte	4	---
	Kunden	128	6
	Lieferfahrten	3	1
Summe		173	10
Anteil am Verkehrsaufkommen Unnaer Straße		2 %	1 %

Unnaer Str. Ri. Ortskern Rhynern		Fahrten / Tag	Fahrten / Spitzenstunde
Galerie	Beschäftigte	7	---
	Kunden	---	---
	Lieferfahrten	---	---
Gastronomie	Beschäftigte	2	---
	Kunden	132	6
	Lieferfahrten	1	1
Summe		142	7
Anteil am Verkehrsaufkommen Unnaer Straße		2 %	1 %

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Galerie und der Gastronomie ist mit ca. 315 Fahrten pro Tag im Vergleich zum bestehenden Aufkommen der Unnaer Straße (8.200 KFZ/Tag) mit weniger als 5 % relativ gering.

Die verkehrliche Bedeutung der Neuansiedlung nimmt noch deutlicher ab, wenn man die Zusatzbelastung für den neuralgischen Knoten mit der B 63 betrachtet. Hier liegt die Mehrbelastung, bezogen auf den Tag und die Spitzenstunde, deutlich unter 1 %. Daher kann konstatiert werden, dass das Projekt für die Qualität des Verkehrsablaufs an der Kreuzung Werler Straße / Unnaer Straße nicht relevant ist.

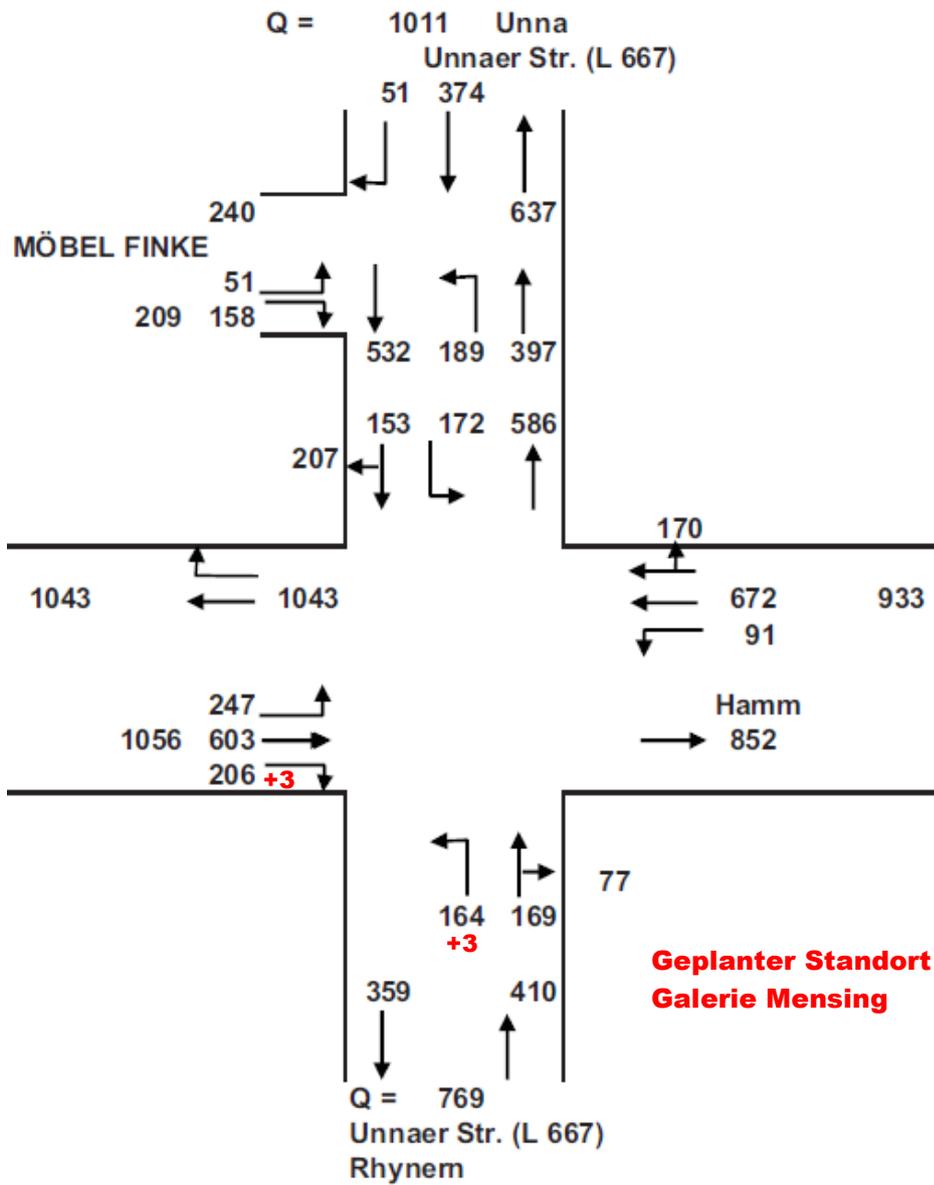


Abbildung 6 - Verkehrsaufkommen Kreuzung B 63 (Werler Straße) / Unnaer Straße für die Spitzenstunden (Bestand incl. Möbel Finke); Der Mehrverkehr durch die Galerie Mensing ist in rot eingetragen.