

STADT HAMM

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 03.061 3. Änderung

– Nördlich Oberallener Weg –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 17.02.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung.....	4
4. Planungsgrundlagen	4
4.1 Gebietsentwicklungsplan	4
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
5.1 Städtebauliche Strukturen	5
5.2 Verkehrliche Situation	5
5.3 Bodenverhältnisse / Altlasten.....	5
6. Planungsinhalt	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.3 Erschließung.....	7
6.4 Stellplätze, Parkplätze für Besucher	7
6.5 Örtliche Bauvorschriften.....	7
7. Verkehrliche Auswirkungen	8
8. Ver- und Entsorgung des Plangebiets	8
8.1 Versorgung.....	8
8.2 Entsorgung	8
9. Immissionsschutz	9
10. Eingriffsregelung.....	9
11. Bodenordnung.....	13
12. Denkmäler	13
13. Flächenbilanz	14

Anlage 1 – Tabelle zur Eingriffsbilanzierung

Anlage 2 – Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

1. Planungsanlass

Der vom Rat der Stadt Hamm beschlossene Bebauungsplan Nr. 03.061 – Nördlich Oberallener Weg –, der seit 1993 rechtskräftig ist, setzt ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und für eine kleinere Fläche östlich und nördlich der Gabelsberger Straße, dem Standort eines Druckereibetriebes, ein eingeschränktes Industriegebiet (GI-Gebiet) fest.

Bereits mit dem Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.061 vom 15.03.2000 war eine Arrondierung der vorhandenen gewerblichen Fläche geplant. Für die nordöstlich des Änderungsbereiches ansässige Verlagsgesellschaft und Druckerei sollten Flächen in räumlicher Zuordnung zu dem bestehendem Firmengrundstück geschaffen werden. Diese vorgesehene flächennahe Erweiterung bleibt Inhalt der jetzigen Neuaufstellung des Änderungsbeschlusses.

Zusätzlich ist es Wunsch der Stadt Hamm, auch die Flächen im westlichen Teil des Änderungsbereiches gewerblich zu entwickeln. Bislang konnte für das gesamte städtische Grundstück (Flurstück Nr. 605) kein Betreiber gefunden werden. Momentan gibt es Interesse an der Entwicklung von Teilflächen westlich der Gabelsberger Straße.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Planbereich liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Rhynern, Flur 9, zwischen:

- südlicher Grenze der Flurstücke Nr. 597, 596 und 511,
- in geradliniger Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks Nr. 511 auf die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 580 (Gabelsberger Straße),
- östlicher Grenze und nördlicher Grenze des Flurstücks Nr. 580 (Gabelsberger Straße) bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt der festgesetzten Wendeanlage,
- nördlicher Grenze des Flurstücks Nr. 484 in Richtung Osten,
- südöstlicher Grenze der Flurstücke Nr. 484 und 569 (entlang des Grabens mit der Flurstück Nr. 97),
- östlicher Grenze des Flurstücks Nr. 581 (Gabelsberger Straße) bis zum Oberallener Weg,
- südlicher Grenze der Flurstücke Nr. 581 und 591, entlang des Oberallener Weges in westlicher Richtung bis zur Werler Straße und zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 303 und
- östlicher Grenze des Flurstücks Nr. 303 nach Norden (entlang Werler Straße) bis auf den südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 597,

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,8 ha.

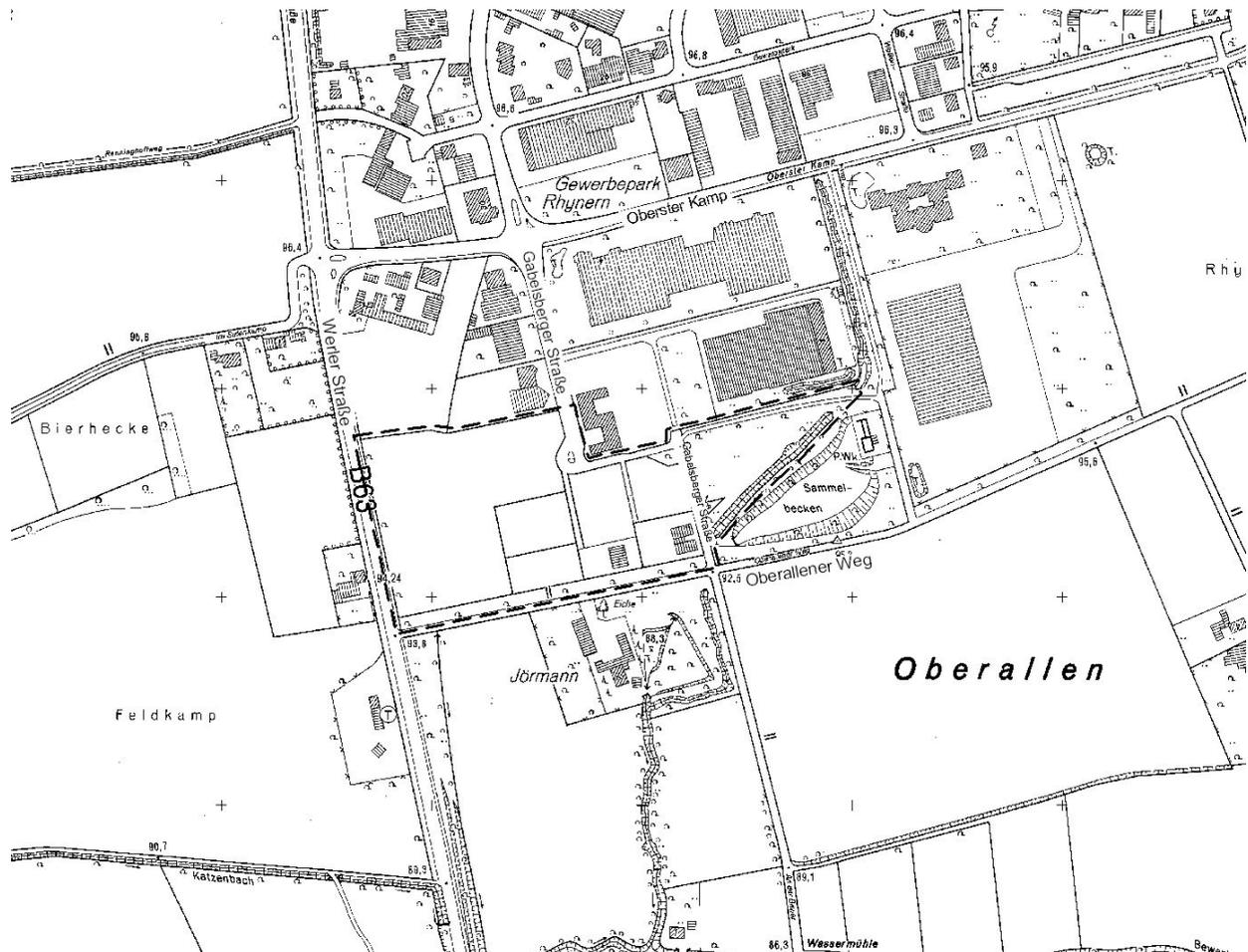


Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Ziel der Änderung ist die nachfragegerechte Optimierung der vorhandenen Gewerbeflächen für die weitere Entwicklung von klein- und mittelständischen Unternehmen. Daher soll eine zusätzliche Stichstraße im westlichen Planbereich vorgesehen werden, die Grundstücksaufteilungen für kleine bis mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht. Die festgesetzten gewerblichen Flächen östlich der Werler Straße bleiben in der Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten. Die öffentliche Grünfläche nördlich des Regenrückhaltebeckens soll überplant werden und zukünftig als Erweiterungsfläche für das nördlich angrenzende Grundstück des Druckereibetriebes dienen. Hier sollen entsprechend dem bestehenden räumlichen Zusammenhang Art und Maß der baulichen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.061 – Nördlich Oberaller Weg – wird nötig, um vorhandenes Potential an gewerblichen Flächen besser zu nutzen und eine entsprechende Optimierung zu erzielen. Durch die unmittelbare Lage an vorhandenen Gewerbeflächen ist die Entwicklung dieses Bereiches städtebaulich sinnvoll.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (Dortmund – Kreis Unna – Hamm) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Gewerbegebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt. Nördlich daran angrenzend ist für den Standort eines Druckereibetriebes ein Industriegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO dargestellt. Die östlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche dargestellt, für den Teilbereich südlich des Grabens wird die Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ergänzt.

Die geplante Änderung ist in den Grundzügen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm entwickelt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

5.1 Städtebauliche Strukturen

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich der Westfälische Anzeiger mit dem Druckereibetrieb sowie einem Bürogebäude. Entlang der Gabelsberger Straße haben kleine Produktionsbetriebe ihre Niederlassung. Östlich an das Gebiet angrenzend verläuft der Bieberbach innerhalb einer Grünstruktur mit Regenrückhaltung. Im Süden wird der Bereich durch den Oberallener Weg begrenzt, daran anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Westlich des Plangebietes verläuft die Werler Straße (B 63).

Innerhalb des südlichen Änderungsbereiches, mit der Erschließung über die Gabelsberger Straße, sind kleinere Gewerbebetriebe mit ihren Verwaltungs- und Bürogebäuden angesiedelt. Die verbleibende Gewerbefläche innerhalb des westlichen Plangebietes soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, ebenfalls mit kleineren Gewerbebetrieben entwickelt werden. Der Bereich südlich der Druckerei ist noch keiner Nutzung zugeführt, soll aber zukünftig als Erweiterungsfläche dienen.

5.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt östlich der Werler Straße (B63) mit der nördlich gelegenen Anschlussstelle Hamm an der Autobahn A 2. Über die Straßen Oberster Kamp und Gabelsberger Straße wird der Bereich schon jetzt erschlossen. Über private Stichwege von der Gabelsberger Straße aus, werden bestehende Gewerbe- und Verwaltungsgebäude zusätzlich erschlossen. Eine Rad- und Fußwegeverbindung verläuft entlang der südl. und östlichen Grundstücksgrenze des Westfälischen Anzeigers, von der Gabelsberger Straße über Oberster Kamp und verbindet das Gewerbegebiet mit den Stadtteilen Rhynern und Berge.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Regionalbuslinie R 41 (Hbf./Willy-Brandt-Platz – Rhynern – Werl) gesichert.

5.3 Bodenverhältnisse / Altlasten

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde nach Auswertung historischer Luftbilder und historisch topographischer Karten zwischen 1829 bis ca. 1997 landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland (Wiese), Brachfläche (Vertiefung einer ehemaligen Kleinbahntrasse) sowie Graben- und Wegflächen genutzt. Der Bereich der ehemaligen vertieften Kleinbahntrasse ist als altlastverdächtige Fläche (Reg.-Nr. AA 1057) mit dem Gefährdungsgrad: „ Fläche mit geringem Verdacht“ eingestuft und wurde 1996/97, vermutlich mit Bodenmaterial der umgebenden Ackerflächen, eingeebnet.

Im Jahre 1998 wurden auf den Flurstücken Nr. 603, 599, 589 und 590 altlastenirrelevante gewerbliche bauliche Anlagen (Verwaltungsgebäude) errichtet.

Für den östlichen Teil des Plangebietes ist der Bodentyp „Pseudogley“, z.T. Parabraunerde-Pseudogley aus Löß über Geschiebelehm und / oder Kalkmergel beschrieben. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß der hydrologischen Karten Südsüdosten bis Südosten. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 0 m und 1,5 m.

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Bramey“. Nach den vorhandenen Unterlagen liegt der Planbereich nicht über oder in der Nähe verlassener Tagesöffnungen sowie nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen.

6. Planungsinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der angesprochenen Standortqualitäten wird eine höherwertige gewerbliche Nutzung vorzugsweise aus dem Büro- und Dienstleistungssektor angestrebt, die in Fortführung der nördlich liegenden, bereits umgesetzten gewerblichen Nutzung einen städtebaulich qualitätsvollen neuen Ortsrand bildet.

Ausgehend von diesen städtebaulichen Zielsetzungen sollen die Flächen im direkten Anschluss an die B 63 zwischen Oberster Kamp und Oberallener Weg mit markanten, ansprechenden Gebäuden bebaut werden. Deshalb wird für diese Flächen eine Geschosshöhe von max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die festgesetzte max. zulässige Höhe der Gebäude von 14 m orientiert sich dabei an den im Norden liegenden Gewerbebetrieben. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 soll ein angemessener Anteil nicht überbauter Grundstücksflächen gesichert werden. Innerhalb der GE-Flächen wird weiterhin eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,4 festgesetzt und für die GI-Fläche ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

Durch die zusätzlich angeordnete Erschließungsstraße werden Gewerbeflächen erschlossen, die eine Tiefe von ca. 40 m haben. In Verbindung mit einer variabel handhabbaren Breite stehen somit für unterschiedliche Ansprüche Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Aus Immissionsschutzgründen erfolgt eine Gliederung in GE - und GI -Gebiete. In den als GE - Gebieten festgesetzten Bauflächen sind Betriebe und Anlagen der Klasse I – V und zusätzlich die in den Klassen VI und VII beschriebenen Betriebe mit den Nrn. 155, 159, 161 – 164, 166 – 168, 170 – 172, 176, 178, 186, 188, 198 und 201 der Liste zum Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998) nicht zulässig. In dem GI – Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Klasse I – IV und zusätzlich die in den Klassen V, VI und VII beschriebenen Betriebe mit den Nrn. 79 – 106, 108 – 149, 151 – 153, 155, 159, 161 – 164, 166 – 172, 174 – 178, 185 – 188, 194, 198 und 201 der Liste zum Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998) nicht zulässig.

Für die Betriebe der Klasse V, VI bzw. Klasse VII schreibt der Abstandserlass einen Mindestabstand von 300 m, 200 m bzw. 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung vor. Ausnahmsweise können diejenigen Betriebe der Klasse V und VI der Liste zum Abstandserlass zugelassen werden, die mit einem (*) gekennzeichnet sind. Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 300 m und 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.

Die weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen gem. § 8 i. V. m. § 1 BauNVO dient der strukturellen Qualitätssicherung des Gewerbegebietes, um die hier unerwünschten Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungstätten auszuschließen. Insbesondere Tankstellen, aber auch Einzelhandelsbetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar, die mit den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm und der angestrebten Nutzungsstruktur mit entsprechender Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar sind. Gleiches gilt für Vergnügungstätten, die aufgrund ihrer möglichen negativen Auswirkungen nicht in das geplante Strukturgefüge integriert werden können.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Möglichkeit, einzelne Gebäude über 50 m Länge zuzulassen. Dadurch sollen einerseits größere Gewerbebetriebe mit entsprechendem Raumbedarf ermöglicht werden, andererseits sollen die mit der offenen Bauweise verbundenen Freiflächen zwischen den einzelnen Betrieben gesichert werden.

6.3 Erschließung

Erschließung für den motorisierten Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen Oberster Kamp und Gabelsberger Straße. Durch die verkehrlich begünstigte Lage des Plangebietes ist eine Anbindung über die Werler Straße (B 63) an die Autobahn A 2 in geringer Entfernung möglich.

Die geplanten Gewerbeflächen werden über die vorhandene Gabelsberger Straße und eine zusätzliche Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße endet mit einem LKW-Wendehammer, von dem ein 50m langer und 7,50m breiter Stichweg nach Süden abzweigt. Dieser Weg wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadtentwässerung Hamm bis zur Grünfläche am Oberallener Weg verlängert, um hier notwendige Entwässerungseinrichtungen nach Süden führen zu können.

Der bisherige Verlauf der Gabelsberger Straße südlich des Druckereigebäudes soll entfallen und in die Erweiterungsfläche dieses Betriebes mit einfließen. Als Ersatz soll der vorhandene Privatweg als 5,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden und von der Gabelsberger Straße bis zum Oberallener Weg verlängert werden. Diese Verbindung soll nur der Erschließung der bereits bestehenden Gewerbe- und Verwaltungsgebäude, Fußgängern und Radfahrern sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Regionalbuslinie R 41 (Hbf./Willy-Brandt-Platz – Rhynern – Werl) gesichert. Der nächst erreichbare Haltepunkt „Gewerbepark“ liegt nördlich des Änderungsbereiches. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des bisherigen Linienverkehrs für diesen Bereich nicht geplant.

Fuß- und Radwege

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung südlich des Druckereigebäudes soll entfallen. Zukünftig soll eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr über die Gabelsberger Straße bis zum Oberallener Weg erfolgen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung dient weiterhin dem Gewerbegebiet und der südlich daran anschließenden Flächen als Verbindung zu den Ortsteilen Rhynern und Berge.

6.4 Stellplätze, Parkplätze für Besucher

Die benötigten Stellplatzanlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind für Besucher seitliche Parkplätze angeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze einschließlich eines ggf. überdurchschnittlichen Besucherverkehrs auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Planung ist die Sicherung der Gestaltung und die Festlegung der Lage der Lagerplätze und der Stellplätze (Durchgrünung) im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.061.

In den GE – und GI-Gebieten ist pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche (überbaute und befestigte Fläche, jedoch ohne Stellplatzanlagen) 1 großkroniger heimischer Laubbaum (siehe Empfehlungsliste,

Anlage 2), Stammumfang mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf den Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum (siehe Empfehlungsliste, Anlage 2), Stammumfang mind. 12 cm gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Bäumen müssen mind. 8 m betragen.

In den GE – und GI-Gebieten sind die ungenutzten Betriebsflächen zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und der Sukzession oder einer extensiven Pflege zuzuführen.

Grundstückseinfriedungen sind als Mauern, Zäune und Hecken entlang der internen öffentlichen Verkehrsflächen des Gewerbeparks nur zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens (mind. 5,0 m) eingehalten wird. Zur Werler Straße (B 63) sind die Grundstücke lückenlos - ohne Tor - einzufrieden. Damit werden die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

7. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Entwicklung von zusätzlichen gewerblichen Flächen ist mit einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs innerhalb des Gewerbegebietes zu rechnen. Die Haupterschließung, die hierauf aber bereits dimensioniert ist, wird über den Obersten Kamp und im Weiteren über die Gabelsberger Straße verlaufen, so dass ein schneller Abfluss des Verkehrs ohne zusätzliche Belastung auf die bestehende Bebauung in Richtung Werler Straße und somit zur Autobahn A2 oder in Richtung Werl erfolgen kann. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch gewerbliche Nutzung, in Teilen durch Mischnutzungen. Durch die jetzige Planung ist hauptsächlich die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen vorgesehen. Daher ist davon auszugehen, dass sich der zusätzliche PkW- und LkW-Verkehr im üblichen Rahmen bewegt und sich nicht wesentlich störend auf die umgebende bestehende Bebauung auswirkt.

8. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

8.1 Versorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Im ursprünglichen Straßenverlauf der Gabelsberger Straße und entlang der südlichen Grenze des Druckereigebäudes des Westfälischen Anzeigers befinden sich erforderliche Vorflutkanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser. Diese Leitungen sollen über ein Leitungsrecht in einer Breite von 10,0 m gesichert werden. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ergänzend werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für vorhandene Versorgungsleitungen der Stadtwerke festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt.

8.2 Entsorgung

Schmutzwasser

Die baulich ungenutzten Flächen können an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Gabelsberger Straße angeschlossen und das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt werden. Sofern aufgrund der Höhenlage erforderlich, können private Hebeanlagen notwendig sein.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit dem Betreiber der Kläranlage zu klären, ob eine Vorbehandlung des Abwassers der ansiedelnden Gewerbe- oder Industriebetriebe erforderlich ist.

Regenwasser

Das entstehende Oberflächenwasser (Straßen- und Dachabwässer) innerhalb des Änderungsbereiches wird in dem bestehenden Regenrückhaltebecken südöstlich des Gebietes gesammelt, zwischengespeichert und an die vorhandene städtische Anlage weitergeleitet.

Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird ein ergänzender Anschluss an den nördlich des Oberallener Weges gelegenen Graben gesichert, der das Oberflächenwasser ebenfalls zur Regenrückhaltung leitet.

9. Immissionsschutz

Südlich des Änderungsbereiches liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Oberallener Weg Nr. 2). Nach den Bestimmungen des Abstandserlasses ist entsprechend einem Mischgebiet zu dieser Nutzung ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten. Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes im östlichen Änderungsbereich erfüllt den geforderten Abstand zur bestehenden Bebauung. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der festgesetzten GE-Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.061 nachgewiesen.

10. Eingriffsregelung

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. Planungsrechtlich bereits zulässige Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ausdrücklich von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Ein Ausgleich ist bei bereits zulässigen Eingriffen insofern nicht mehr erforderlich.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Überplanung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche, die einen Teil des bisherigen Ausgleichskonzeptes darstellt, und der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg als GI-Gebiet ermöglicht einen über die bisher planungsrechtlich zulässige Flächeninanspruchnahme hinaus zusätzlichen Eingriff.

Entsprechend ist die Eingriffsregelung für diese neuen Baugebietsflächen anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes und der Planung sind in einer Tabelle (Anlage 1) erfasst und bewertet. Das sich ergebende Defizit von 2.581,18 Punkten (ca. 34%) wird im Rahmen des städtischen Flächenpools ausgeglichen.

Vorprüfung im Einzelfall

Gem. § 3 c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.7.2 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein

Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm'. In Verbindung mit den genannten Ziff. 18.7.2 gilt für dieses Bauverfahren Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG: ‚Städtebauprojekte, für das in sonstigen Bereichen (nicht Außenbereich) ein Bauverfahren aufgestellt wird‘.

Mit der 3. Änderung des Bauplanes Nr. 03.061 – nördl. Oberallener Weg – wird bei einer potenziell realisierbaren Grundfläche von ca. 2,9 ha (ca. 29.017 m²) die zulässige und festgesetzte Grundfläche von 20.000 qm überschritten. Eine ‚Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls‘ wurde daher im Rahmen des Bauverfahrens durchgeführt und dokumentiert.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß der Vorschriften des UVPG vorgenommen. Als Grundlage hierbei dienen die in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	ca. 5,83 ha Plangebiet, davon ca. 2,90 ha überbaubare Fläche (bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7), ca. 0,43 ha Verkehrsfläche, 0,64 ha Grünfläche und 0,60 ha festgesetzter Pflanzstreifen	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch das geplante Vorhaben wird teilweise eine zwar überplante, aber bisher unbebaute Fläche erstmals überbaut. Durch die Überbauung erfolgt eine Veränderung der natürlichen Bodeneigenschaften, des Wasserhaushalts und des Landschaftsbildes.	o
1.3	Abfallerzeugung	Während der Baumaßnahmen kann es zu einer erhöhten Abfallerzeugung kommen. Die anfallenden Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen des bestehenden Abfallkonzepts der Stadt Hamm fachgerecht entsorgt.	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Umweltverschmutzungen: Aufgrund der Baumaßnahmen und der geplanten gewerblichen Nutzung ist keine nennenswerte Verschmutzung der Umweltmedien zu erwarten. Belästigungen: In der Erschließungs- und Bauphase muss mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese Belastungen sind jedoch nur vorübergehender Natur. Durch die Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbe können dauerhafte Beeinträchtigungen durch neu hinzukommenden Kfz-Verkehr entstehen. Jedoch sind diese, da sie sich weitestgehend auf den Änderungsbereich	o

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
		beschränken, als gering und nicht störend einzustufen für die bestehende Bebauung. Weitere Umweltbeeinträchtigungen bzw. Belästigungen für die vorhandene umgebende Bebauung sowie für die Fauna sind aufgrund nicht vorhandener und geplanter potenzieller Verursacher nicht gegeben.	
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdeten Stoffen und Materialien arbeitende Betriebe zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.	-
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	heutige Nutzung des Gebiets: Insbesondere als Fläche für Siedlung (Wohnen) und Erholung (Kleingärten), für Ackerbau- und Verkehrsnutzungen	Der Planbereich ist teilweise unbebaut und ist derzeit überwiegend durch Brachflächen (unversiegelt) geprägt. Innerhalb des Plangebiets liegt ein offener Entwässerungsgraben mit einer Gehölzvegetation im Bereich der Grabenböschungen. Zusätzlich verläuft hier der südl. Abschnitt der Gabelsberger Straße und sonstige Erschließungswege bzw. ein Fuß- und Radweg entlang der südl. Grundstücksgrenze Westfälischer Anzeiger. Im Plangebiet befinden sich zudem eine Trasse der Vorflutkanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser zum Regenrückhaltebecken.	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets	Wasser: Das Medium Wasser ist innerhalb des Projektgebietes nicht qualitativ hoch ausgeprägt. Die bestehende Regenrückhaltung südlich des Änderungsbereiches und die angrenzende Grabenstruktur bleibt erhalten. Die Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung können durch die Festsetzung von unversiegelt anzulegenden Flächen (Stellplätze, private Grundstückszufahrten und Wege) lediglich begrenzt werden. Boden: Der im Plangebiet vorhandene Boden wird verändert und in Teilbereichen versiegelt oder als Grünfläche gestaltet.	o

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
		<p>Natur und Landschaft: Die übergeordneten naturschutzfachlichen Quellen, Pläne und Programme weisen keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf. Ein Erholungswert ist an dieser Stelle nicht gegeben, daher kann ein nur geringer landschaftspflegerischer Wert zugesprochen werden. Die für den Biotop- und Artenschutz wichtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs – vor allem der Grabenbereich und die Fläche mit zusammenhängendem Baumbestand - werden weitestgehend erhalten oder an anderer Stelle ausgeglichen.</p>	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien 2.3.1 – 2.3.9):		-
		Dies trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; Diese Schutzkriterien werden demzufolge nicht berührt.	-
3.	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:</p>		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Das Ausmaß der Auswirkungen ergibt sich durch die Inanspruchnahme von derzeit un bebauten Freiflächen und die damit einhergehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft mit Eingriffen in Fauna und Flora, des Bodens und des Wasserhaushalts.	o
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	ein grenzüberschreitender Charakter (nach UVPG im Sinne von Nachbarstaatsgrenzen) der Auswirkungen ist auf keinen Fall zu erwarten.	-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	mit Beeinträchtigungen durch die Überbauung von Brachflächen (Landschaftsbild), der Versiegelung der Böden und die daraus resultierenden Folgen muss gerechnet werden. Hinsichtlich der Schwere und Komplexität der Auswirkungen werden diese auch aufgrund der relativ geringen Gebietsgröße und der teilweise entwickelten Bereiche als milder und allenfalls lokal begrenzt eingestuft. Der Flächenverlust durch Baukörper und die Versiegelung soll durch eine Aufwertung von Freiflächen (Pflanzgebot) sowie durch Maßnahmen auf Flächen zum Schutz,	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
		zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert werden.	
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	Die geplante Bebauung hat lokal begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge. Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen ist aufgrund der konkreten Bauabsichten relativ hoch.	o
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Dauer der Auswirkungen wird sich hauptsächlich auf die Störung durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase beschränken. Diese sind jedoch hinzunehmen, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär nur die angrenzende Bebauung betrifft. Die zusätzliche Emissionsbelastung durch Verkehr und Gebäudebrand und der durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich der Stellplätze dürfte im Bereich der üblichen Belastung für diese Größenordnung liegen.	-

Zusammenfassung Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche übergeordneter umwelt- und naturschutzfachlicher Quellen, Pläne und Programme weist für das Projektgebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Wertvolle Flächen, wie zum Beispiel die extensiv genutzte Obstwiese im östlichen Änderungsbereich (Ausgleichsmaßnahme für das Regenrückhaltebecken) werden in der Ausgleich- und Ersatzbilanzierung (Anlage 1) berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt als städtische Maßnahme im Rahmen des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Hamm.

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnah Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Umweltmedien Boden, Wasser und Klima weisen im Projektgebiet keine herausragenden Qualitätsausprägungen auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Vorschriften des UVPG ist aufgrund des Ergebnisse der Vorprüfung im Einzelfall nicht zusätzlich erforderlich.

11. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

12. Denkmäler

Denkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

13. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	ca. 5,83 ha
Gewerbliche Bauflächen einschl. Pflanzstreifen (Nettobauland)	ca. 4,76 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,43 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,64 ha

Hamm, den 17.02.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Städt. Baudirektor

ANLAGE 2

Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher :

Laubbäume in den Stellplatzflächen und auf dem Grundstück

Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii')	Espe (<i>Populus tremula</i>)
Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Bessoniana')	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)
Linde (<i>Tilia intermedia</i>)	Schnitthecken Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Heister Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)

Sträucher

Weißer Hartriegel (<i>Cornus alba</i>)	Traubenkirsche (<i>Padus avium</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Scharzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Knack-Weide (<i>Salix fragilis</i>)
Eingriffiger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Gemeine Hecken-Rose (<i>Rosa canina</i>)	

Fassadenbegrünungen

Selbstklimmer	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera carprifolium</i>)
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Immergrünes Geißblatt (<i>Lonicera henryi</i>)
Kletter-Hortensie (<i>Hydrangea petioaris</i>)	Lonicera (<i>Lonicera x tellmanniana</i>)
mit Kletterhilfe	Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)
Clematis (<i>Clematis</i> Hybriden)	Rosen (<i>Rosa</i>)
Waldrebe (<i>Clematis</i>)	Rebe (<i>Vitis coignetiae</i>)
	Blauregen (<i>Wisteria</i>)