

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02.098 – Gewerbequartier Hohefeld –

Inhaltsverzeichnis

1.0 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.0 Planungsanlass	6
3.0 Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung	6
4.0 Übergeordnete Vorgaben / Planungsgrundlagen	6
4.1 Gebietsentwicklungsplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Baugebietsplan	6
4.4 Angrenzende Bebauungspläne	7
5.0 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	7
5.1 Historische Entwicklung	7
5.2 Städtebauliche Strukturen	7
5.3 Verkehrliche Situation	8
5.4 Bodenverhältnisse / Altlasten	8
5.5 Versorgungsleitungen	9
6.0 Planungsinhalt	9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3 Erschließung	12
6.4 Stellplätze, Parkplätze für Besucher	12
6.5 Örtliche Bauvorschriften	12
7.0 Verkehrliche Auswirkungen	13
8.0 Ver- und Entsorgung des Plangebiets	13
9.0 Immissionsschutz	15
10.0 Eingriffsregelung	15
11.0 Bodenordnung	16
12.0 Denkmäler	16
13.0 Flächenbilanz (überschlägig)	17
14.0 Kostenschätzung	17

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Hamm, Flur 19. Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- östlich des Hohefeldweges,
- südlich der Soester Straße,
- westlich der Flurstücke 539 und 538,
- südlich der Flurstücke 538, 277, 484, 87, 261, 469, 468, 84,
- westlich der Flurstücke 161, 157, 155,
- westlich und nördlich des Flurstückes 140, nördlich des Flurstückes 113, beide gelegen in der Gemarkung Hamm, Flur 47,
- nördlich des Flurstücks 112 (alter Hohefeldweg), Gemarkung Hamm, Flur 47,
- nordöstlich des Flurstücks 265 auf einer Länge von ca. 64 m,
- einer Verbindungslinie im Winkel von 60 Grad, auf einer Länge von ca. 68 m in nordöstlicher Richtung,
- einer hierzu rechtwinkligen Verbindungslinie von ca. 64 m in nördlicher Richtung,
- einer Verbindungslinie im Winkel von 230 Grad, auf einer Länge von ca. 50 m zur Ostgrenze des Hohefeldweges.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,9 ha.

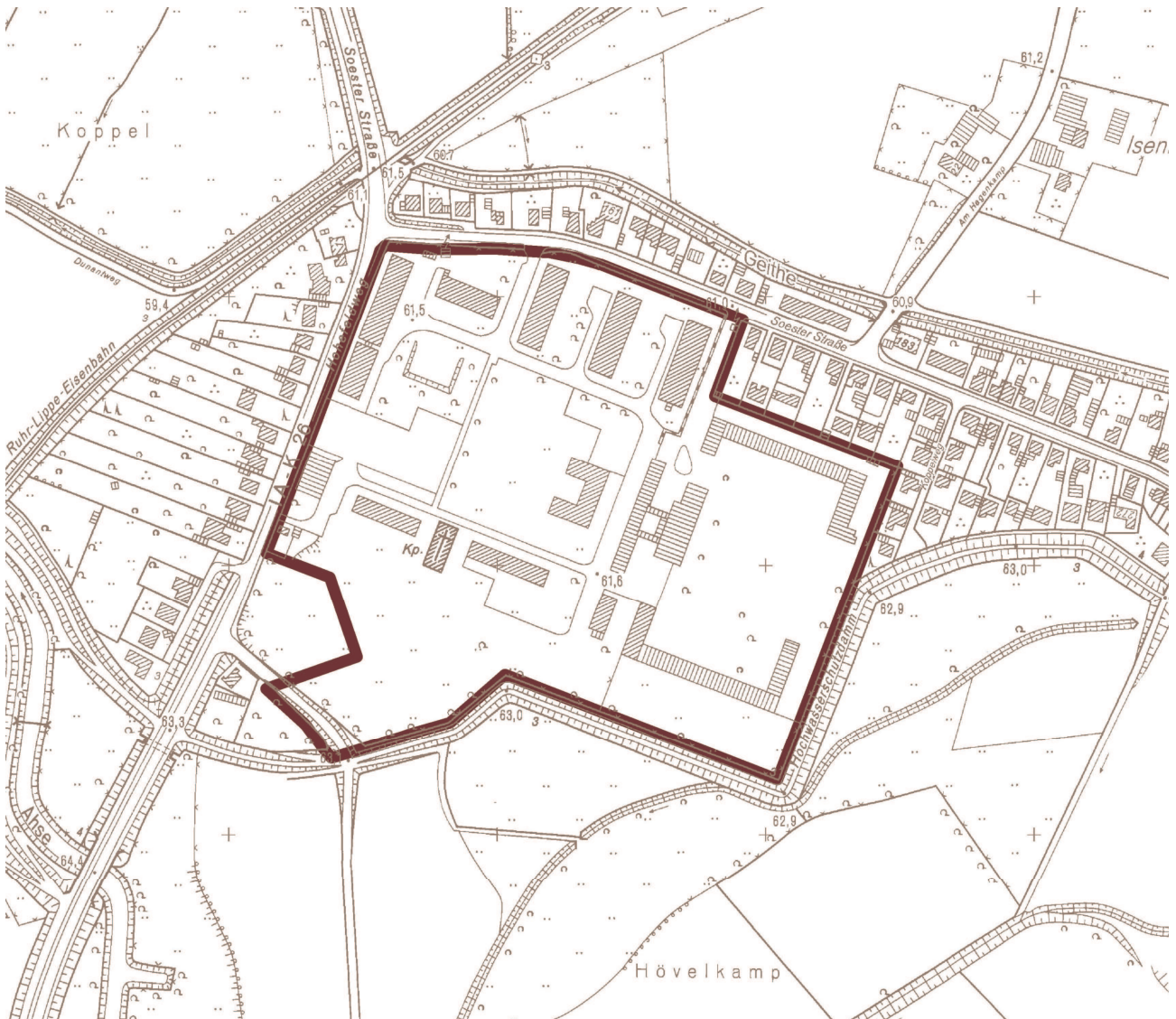


Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2.0 Planungsanlass

Die ehemalige „Argonner Kaserne“ wurde in den Jahren 1937/1938 als Artilleriekaserne erbaut. In den Jahren 1953 bis 1983 unterhielt die britische Rheinarmee unter der Bezeichnung „Windsor Boy's School“ auf dem Gelände unter Nutzung der vorhandenen Unterkunftsgebäude ein Internat.

In der Nachfolge wurden die Räumlichkeiten der Kaserne teilweise als Aussiedleraufnahmestelle des Bundesbeauftragten für das Aussiedlerwesen genutzt. Diese Nutzung wurde im Frühjahr 1998 aufgegeben. Ein weiterer Teilbereich wird bis heute von der Stadt Hamm für die Unterbringung und Schulung von Aussiedlern und Asylbewerbern genutzt.

Der Bereich der ehemaligen Pferdeställe wird als Sitz des Technischen Hilfswerkes Hamm zur Unterbringung des Fahrzeug- und Geräteparks, Materiallager und Ausbildungsgelände sowie durch einige Kleinbetriebe genutzt. Der Rat der Stadt Hamm hat am 28.11.1998 ein Nachnutzungskonzept für die ehemals militärisch genutzten Flächen im Stadtgebiet beschlossen. Für die ca. 120.000 m² große Fläche der ehemaligen Argonner Kaserne im Einmündungsbereich der Soester Straße und des Hohefeldweges besteht das städtebauliche Ziel einer gewerblichen Nachnutzung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und als Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.098 „Gewerbequartier Hohefeld“ erforderlich.

3.0 Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 02.098 ist die Entwicklung vorrangig gewerblicher Nutzungen.

Die gewerbliche Nutzung zielt dabei auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben ab. Es ist beabsichtigt, dieses wohnstandortnahe Gewerbequartier für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu entwickeln, die vor allem im handwerklichen Bereich auf einen kundennahen und gut erreichbaren Standort angewiesen sind. Des weiteren ist beabsichtigt, die Kombination von Wohnen und Arbeiten für Handwerksbetriebe zu fördern.

Insbesondere hinsichtlich der Einbettung der neuen Nutzung in die umgebende Wohnbebauung erfordert der Bebauungsplan ein differenziertes Konzept hinsichtlich der Immissionen (Schall, Geruch, Staub).

4.0 Übergeordnete Vorgaben / Planungsgrundlagen

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil -, der am 17.06.2004 durch den Beschluss des Regionalrates des Regierungsbezirkes Arnsberg genehmigt und am 09.08.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW) bekannt gemacht wurde, enthält die Gebietsausweisung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (hier: 149. FNP-Änderung – ehemalige Argonner Kaserne, Soester Straße / Hohefeldweg) geändert.

4.3 Baugebietsplan

Im Baugebietsplan der Stadt Hamm ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine flächendeckende Signatur „Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „fiskalische Nutzung“ gekennzeichnet. Weiterhin ist zum Maß der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse mit maximal drei Vollgeschossen benannt, die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl von 1,0 und eine „offene“ Bauweise festgesetzt.

Diese rechtskräftigen Festsetzungen werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet gibt es drei rechtskräftige Bebauungspläne. Nördlich des Plangebietes ist dies der Bebauungsplan Nr. 02.014 - Soester Straße zwischen RLE und Stadtbezirksgrenze, Hohefeldweg im Bereich der Grundstücke Haus Nr. 1 und 2 -. Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan, der den Kreuzungsbereich Hohefeldweg / Soester Straße und die Soester Straße als öffentliche Verkehrsfläche sichert. Westlich des Planbereiches gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.012, der den Hohefeldweg als öffentliche Verkehrsfläche sichert. Hieran anschließend (südwestlich des Planbereiches) gibt es den Bebauungsplan Nr. 03.003. Dieser Plan erstreckt sich bis zum Kreuzungsbereich Hohefeldweg / Ahornallee / Birkenallee / Caldenhofer Weg und weist den Hohefeldweg als öffentliche Verkehrsfläche sowie die angrenzenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Zudem sind dort „Überschwemmungsgebiete“ festgesetzt.

5.0 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Historische Entwicklung

Die zur Nachnutzung anstehende Konversionsliegenschaft hat ihren Ursprung in den Kriegsvorbereitungen der 30-iger Jahre des letzten Jahrhunderts. Die Liegenschaft musste enteignungsähnlich unter strenger Geheimhaltung durch Vertrag vom 18. Oktober 1934 dem Deutschen Reich für Planungen zur Errichtung der erforderlichen Gebäude und ergänzenden Einrichtungen als Garnison überlassen werden.

Die Auswahl der Fläche im östlichen Stadtgebiet Hamms erklärt sich vorrangig aus den Bestimmungen des Versailler Vertrages, der östlich der rheinischen Besatzungszone einen etwa 50 km breiten, weitgehend entmilitarisierten Kontrollbereich vorsah. Während Unna noch Bestandteil dieses Kontrollbereiches war, konnten in Hamm die Planungen zur Errichtung einer Garnison vorangetrieben werden.

Mit Proklamation der Wehrhoheit des Deutschen Reiches durch Hitler im Jahr 1935 wurde fast zeitgleich mit dem Bau der Kasernen begonnen. Da die Bauarbeiten mit höchster Intensität (z.T. im 24-Stundenbetrieb) durchgeführt wurden, betrug die Bauzeit gerade einmal ein halbes Jahr. Anschließend wurde die „Argonner Kaserne“ als Artilleriekaserne genutzt.

Nach Kriegsende nahm ab November 1953 die britische Rheinarmee unter der Bezeichnung „Windsor Boy's School“ auf dem Gelände unter Nutzung der vorhandenen Unterkunftsgebäude den Lehrbetrieb auf. Hier wurden zeitweise mehr als 650 männliche Schüler unterrichtet, deren Väter im gesamten Bundesgebiet stationiert waren. Im Juli 1983, zwei Jahre nach der Integration der Schülerinnen der „Windsor Girl's School“, wurde die Schulnutzung endgültig aufgegeben.

In der Nachfolge wurden die Räumlichkeiten der Kaserne im zentralen Bereich als Aussiedleraufnahmestelle II des Bundesbeauftragten für das Aussiedlerwesen genutzt. Diese Nutzung wurde im Frühjahr 1998 aufgegeben. Die Gebäude im Kreuzungsbereich des Hohefeldweges und der Soester Straße werden seit 1991 von der Stadt Hamm für die Unterbringung von Asylbewerbern genutzt.

Der östliche Bereich wird zurzeit noch als Sitz des Technischen Hilfswerkes Hamm zur Unterbringung des Fahrzeug- und Geräteparks, als Materiallager und als Ausbildungsgelände genutzt. Über das Technische Hilfswerk hinaus sind in Teilbereichen der Gebäude gewerbliche Lager- und Werkstattnutzungen untergebracht.

5.2 Städtebauliche Strukturen

Das annähernd 12,9 ha große Kasernengelände am Hohefeldweg und der Soester Straße ist von einer durchgängigen Zaunanlage umgeben. Zufahrten bestehen zur Soester Straße. Der nördlich gelegene, von der Stadt Hamm für die Unterbringung und Schulung von Asylbewerbern und Aussiedlern genutzte Bereich ist über die alte Haupttorzufahrt mit Personenkontrolle zugänglich.

Prägende städtebauliche Strukturelemente sind vier zur Soester Straße giebelständig ausgerichtete langgestreckte Großgebäude mit Satteldach. Unterbrochen werden diese, aufgrund der überhohen Deckenhöhen dominant wirkenden, dreigeschossigen Klinkergebäude mit ausgebautem Dachgeschoss von einem zweigeschossigen traufständigen

Gebäude in gleicher baulicher Ausführung. Die Großgebäude beherbergen überwiegend Wohnräume für Asylbewerber und Aussiedler. Einige Räume dienen der Verwaltung des Objektes. In dem zweigeschossigen traufständigen Gebäude befinden sich Schulräume, die nach einer Grundinstandsetzung durch die Stadt Hamm zeitweise als Außenstelle der Kettlerschule und später der Realschule Mark genutzt wurden. Seit der Fertigstellung der Konrad-Adenauer-Realschule in Rhynern stehen diese Räume leer.

Die großen offenen Flächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude stellen sich als nahezu vollständig versiegelte Hoffläche dar, die u.a. als Stellplatzanlage genutzt wird. Kleinere Bereiche sind als Kinderspielbereiche gestaltet. Zudem befinden sich südlich der giebelständigen Hauptgebäude an der Soester Straße mehrere ein- und zweigeschossige Nebengebäude in Klinkerbauweise, die u.a. das ehemalige Heizhaus mit einem mehr als 10 m hohen Kamin umfassen.

Ein größeres, zweigeschossiges Gebäude (das „Siemens-Haus“) in Großtafelbauweise öffnet sich zu der zusammenhängenden Grünfläche der ehemaligen Sportplätze hin u-förmig.

Weiter südlich des Areals befinden sich einzelne Nebengebäude. Den Abschluss des Geländes bildet ein höhergeschossiges Kirchengebäude in Sonderbauform, beidseitig umgeben von ost- / westausgerichteten langgestreckten Gebäuden, die der britischen Schule als Unterrichtsräume dienten. Sie bilden eine eindeutige Begrenzung des Geländes hin zu den südlich anschließenden Grün- und Freiraumbereichen bis zur abschließenden Zaunanlage.

Das über eine separate Zufahrt von der Soester Straße erschlossene, derzeit in Teilen vom Technischen Hilfswerk genutzte östlich gelegene Teilgelände entspricht dem ehemaligen Stallungsbereich. Die jeweils im Süden und Norden vorhandenen Stallungsgebäude mit Satteldach umfassen u-förmig eine nicht versiegelte offene Hoffläche, die nach Osten hin baulich nicht mehr geschlossen ist.

Der westliche Rand der Hoffläche wird mittig durch ein einzelnes zweigeschossiges Gebäude, die ehemalige Turnhalle, begrenzt. Im direkten baulichen Zusammenhang schließt sich ein Heizhaus an.

Die Stallungsgebäude sind eingeschossig mit Satteldach in Klinkerbauweise ausgeführt. Die traufständigen Dachflächen sind zum Innenhof hin regelmäßig durch Dachgauben mit Ladeluken zur Lagerung von Heu- und Strohvorräten gegliedert. Die Vorräte konnten über innenliegende Deckenluken direkt in die Stallungen verbracht werden.

Das gesamte Kasernengelände ist nach Süden und Osten durch eine Deichanlage vom angrenzenden Landschaftsraum Ahse/ahseue abgegrenzt.

Nach Westen wird das Gebiet durch eine einzeilige, eineinhalbgeschossige Einzelwohnhausbebauung auf großen zugehörigen Grundstücken im Bereich des Hohefeldweges von den anschließenden offenen Landschaftsräumen im weiteren Verlauf der Ahse/ahseue getrennt.

Nach Norden ist das Gelände ebenfalls nur durch eine einzeilige eineinhalbgeschossige Einzel- und Reihenhausbauung nördlich der Soester Straße vom Flusslauf der Geithe und dem sich nördlich anschließenden Landschaftsraum der Geitheue getrennt, der sich bis zum Gebiet des ehemaligen „Depot Mark“ erstreckt.

5.3 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Soester Straße, die im weiteren Verlauf auf die Ostenallee stößt, von der aus die Anbindung an die Innenstadt gewährleistet ist. Der westlich des Gebietes liegende Hohefeldweg bietet über den Caldenhofer Weg und die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße eine gute Anbindung an die BAB 2 (Dortmund – Hannover). Der Hohefeldweg stellt eine Hauptein- und Ausfallstraße des Hammer Stadtgebietes dar und hat zurzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 14.000 DTV (Verkehrszählung 2005). Hierbei liegt der Lkw-Anteil bei unter 5%.

5.4 Bodenverhältnisse / Altlasten

Für die ehemalige Kasernenanlage liegt ein differenziertes Altlastengutachten vor, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das etwa 12,9 ha große Gelände der ehemaligen Argonner Kaserne in Hamm-Mark wird einer zivilen Nutzung zugeführt. Es ist beabsichtigt, die Fläche zu einem kleinteiligen Gewerbegebiet / Handwerkerhof zu entwickeln, in dem Handwerksbetriebe und gewerbliche Dienstleistungen angesiedelt werden und betriebsgebundenes Wohnen möglich sein wird. Die Fa. ECOS Umwelt GmbH wurde am 18.06.2003 vom Umweltamt der Stadt Hamm beauftragt eine Gefährdungsabschätzung des Altstandortes durchzuführen. Zur Feststellung der Schadstoffpotentiale im Boden und Grundwasser wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Bei den Bohrarbeiten wurden folgende Untergrundverhältnisse angetroffen:

- Antropogene Auffüllung: Mutterboden oder umgelagerte Böden aus Sand, teilweise schluffig und kiesig mit geringen Anteilen an Schlacken, Ziegel- und Betonbruch, zwischen 0,10 und 3,10 m mächtig, im Durchschnitt ca. 0,50 m mächtig
- Talablagerungen: ca. 3,00 bis 4,00 m mächtige, locker gelagerte Fein- und Mittelsande mit stark schluffigen bis tonigen Horizonten
- Usselo-Horizont: ca. 1,00 m mächtige, humose bzw. torfige Schluffe, die nur im südwestlichen Areal des Geländes angetroffen wurden
- Niederterrasse: etwa 2,00 m mächtig, gut sortierte, dicht gelagerte Fein- und Mittelsande der Niederterrasse
- Oberkreide: Verwitterungshorizont der Tonmergelschichten der Oberkreide

Die Festgesteine der Oberkreide bilden als Grundwassernichtleiter weitgehend die Basis des obersten Grundwasserleiters. Die Grundwasseroberfläche wurde bei den durchgeführten Feldarbeiten zwischen 2,50 m und 3,50 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers richtet sich nach Norden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass für das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“ über den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ keine Gefährdung vorliegt. Eine gewerblich-industrielle Nutzung oder eine Nutzung der Fläche als Wohngebiet kann unbedenklich erfolgen.

Für den Pfad „Boden-Grundwasser“ weisen die Eluatuntersuchungen des Auffüllmaterials keine Schadstoffgehalte auf. Die Orientierungswerte für Stoffkonzentrationen im S4-Eluat des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen (LUA-NRW, 2002), werden nicht überschritten. Eine Gefährdung des Schutzgutes „Grundwasser“ liegt nicht vor. Die Untersuchungen der Grundwasserproben weisen keine relevanten Schadstoffgehalte auf. Aus wasserrechtlicher Sicht ist kein Handlungsbedarf vorhanden.

Die abfallrechtliche Beurteilung der untersuchten Bodenproben zeigt, dass Bodenaushub generell vor Ort wieder eingebaut werden kann. Die Bodenproben weisen Schadstoffkonzentrationen auf, die unterhalb der Werte liegen, die durch die Länder-Arbeitsgemeinschaft „Abfall“ (LAGA) vorgegeben werden. Lediglich drei Proben weisen punktuelle Schadstoffbelastungen auf, die über den LAGA-Werten liegen. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist eine fachtechnische Begleitung notwendig. Auffälliges Auffüllungsmaterial ist zu separieren, abfalltechnisch zu untersuchen und gegebenenfalls einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Untersuchung der Asphaltdecken weisen für zwei Asphaltproben teerhaltige Bestandteile auf. Die geschätzte Kubatur der teerhaltigen Materialien beträgt ca. 237 m³. Die entsorgungsbedingten Mehrkosten für die Verwertung / Beseitigung von Bodenmaterial und von teerhaltigem Asphalt wurden unter bestimmten Annahmen auf rund 30.000,- € netto geschätzt.

Alle detaillierten Untersuchungsergebnisse sind dem Gutachten der Fa. ECOS Umwelt GmbH, Stand Januar 2004, zu entnehmen. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

5.5 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen entlang der bereits bestehenden Straßentrassen Versorgungsleitungen. Im nördlichen Bereich sind diese im Zuge der Aufbereitung und Herrichtung der Gebäude in den neunziger Jahre saniert worden. Sonstige neue notwendige Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen neu verlegt.

6.0 Planungsinhalt

Die nachfolgend beschriebenen Planungsinhalte leiten sich aus den städtebaulichen Zielen ab und bilden das Grundgerüst für die planungsrechtlichen Festsetzungen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll zukünftig für gewerbliche Zwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung zielt dabei auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben ab. Für den Dienstleistungssektor ist dieses neue Gewerbequartier von Interesse, da die Nähe zum Auftraggeber von Bedeutung ist. Es ist beabsichtigt, dieses wohnstandortnahe Gewerbegebiet für nicht wesent-

lich störende Gewerbebetriebe zu entwickeln, die vor allem im handwerklichen Bereich auf einen kundennahen und gut erreichbaren Standort angewiesen sind. Des weiteren ist im Planungsbereich vor allem für Handwerksbetriebe die Kombination von Wohnen und Arbeiten zu fördern.

Einschränkungen bezüglich der Art der zulässigen Betriebe sind über den Abstandserlass für die einzelnen Baufelder geregelt.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Asylbewerberunterkunft. Die bisher in den Mannschaftsgebäuden an der Soester Straße untergebrachten Asylbewerber werden aufgrund der Lage und Ausstattung der Gebäude und der bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in die Gebäude im Kreuzungsbereich Hohefeldweg / Soester Straße verlagert. Die Stadt Hamm wird diese Gebäude erwerben, um dort die Unterbringung von Asylbewerbern sicher zu stellen. Dieser Planungsbereich erhält die Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft“.

Das „Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm“ (ECON-COSULT, Dezember 2003) sieht keinen Bedarf an Einzelhandelsflächen für Waren des täglichen Bedarfs sowie city- und zentrentypische Sortimente außerhalb der bereits etablierten Einzelhandelsbereiche. Hieraus resultiert die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit der Ausnahme der Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben jedoch immer im Zusammenhang mit einem handwerklichen Betrieb.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, da sich dieses Gewerbegebiet aufgrund der eigenen Struktur und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht eignet. Störungen im Gebiet und auch in den angrenzenden Bereichen wären unvermeidlich.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbequartier gilt hinsichtlich der Bedeutung für das Stadtbild und die Stadteingangssituation zumindest für die südlich im Plangebiet gelegenen Flächen ebenfalls ein hoher architektonischer Anspruch. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine Eingangssituation zu schaffen, die die „freie Landschaft“ deutlich von den bebauten Bereichen abgrenzt, sich jedoch einfügt in die bereits bestehende Bebauungsstruktur. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude, die aufgrund der Lage am Siedlungsrand schon von weit entfernt zu erkennen ist, spielt eine entscheidende Rolle für das städtebauliche Entree des Stadteinganges. Aufgrund dessen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 7,00 m bis 12,00 m begrenzt.

Zonierung des Gewerbegebietes

Die Zonierung des Gewerbegebietes erfolgt über den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 2. April 1998, veröffentlicht im Ministerialblatt NW 1998 S. 744, regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände.

Der Abstandserlass dient dazu, eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben zu geben. Anhang 1 des Abstandserlasses regelt die verschiedenen Schutzabstände (Abstandsliste).

Als wirksame und technisch einfachste Möglichkeit, Gewerbe- und Industriegebiete nach besonderen Eigenschaften zu gliedern und einen ausreichenden Schutz der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen, eignet sich der Abstandserlass. Er stellt ein Gliederungsinstrument für Gewerbe- und Industriegebiete dar und dient als Anhaltspunkt für die Definition der notwendigen Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten.

Die Abstandsliste gliedert sich in sieben Abstandsklassen. Die Schutzabstände reichen von 1.500m (Abstandsklasse I) bis zu 100m (Abstandsklasse VII). Anhand von Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung dieser Abstände keine erheblichen Belästigungen bei einer benachbarten Wohnbebauung entstehen. Dies gilt aber nur, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Schutzabstände können unterschritten werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass etwa durch besondere technische Maßnahmen oder wegen der Besonderheit der Einzelsituation eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Erfahrungsgemäß kann es bei Durchführung der dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits - unabhängig von der Fernwirkung aus höheren Quellen emittierter Luftverunreinigungen - in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen, besondere Bedeutung zu; daneben kommen auch andere Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes in Betracht.

Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstandswerte wurden unter Berücksichtigung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), des Landes, der einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen sowie von ausländischen Abstandslisten und den praktischen Erfahrungen der Staatlichen Umweltbehörden und des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen erarbeitet; die Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung wurden gleichermaßen berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind - entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -, angegeben sind; bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig 1- bis 2schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert [50 dB(A)] zugrunde gelegt.

Zur Berücksichtigung des Faktors Luftreinhaltung bei der Abstandsregelung wurde die Schutzbedürftigkeit der genannten Gebiete beurteilt nach Immissionswerten, die zum Schutz des Menschen vor Gesundheitsgefahren oder erheblichen Belästigungen durch Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe notwendig sind. Dabei wurde auch auf die TA Luft und zusätzlich auf den Gem. RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie vom 14. 10. 1986 zur Durchführung der TA Luft (SMBl. 7130) zurückgegriffen.

Die Abstandsliste ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und den nachfolgend genannten Gebieten andererseits. Sie gilt nach Maßgabe der folgenden Ausführungen sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten.

Die Ausweisung der Baugebietstypen erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses. In den Gewerbegebieten GE 1 sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören. Für den Bereich der Ausweisung GE 2 und 3 gilt eine Zulässigkeit für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den GE 3 bis 6 - Gebieten sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig nach § 31 BauGB sind Betriebe der Abstandsklasse VI, wenn die spezifischen Merkmale der Abstandsklasse VII erfüllt sind. Kann der Abstand von 100 m (VII) nicht eingehalten werden, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Durch diese Gliederung und Zonierung des Gewerbegebietes ist sicher gestellt, dass es nicht zu Konflikten zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den sich ansiedelnden Betrieben kommen wird.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise des gewerblichen Bereiches wird teilweise (in den an die umgebende Bebauung angrenzenden Bereichen) als „offene Bauweise“ gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen 50,00 m Länge nicht überschreiten. Für den „Innenbereich“ wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt mit der Erläuterung, dass in diesen Zonen Gebäude mit einer maximalen Länge von 100,00 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige bemessene Baufenster auf den gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche (in Form eines breiten Grünstreifens zur Ahse) mit der Flächenausweisung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, um die bereits vorhandene Grünstruktur zu schützen und planungsrechtlich zu sichern.

6.3 Erschließung

Erschließung für den motorisierten Verkehr

Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über eine neue Zufahrt vom Hohefeldweg aus im südwestlichen Bereich. Hiermit wird die Haupteerschließung sowohl für die Feuer- und Rettungswache als auch für das gesamte Gewerbegebiet angebunden. Eine Bedarfslichtsignalanlage regelt im Kreuzungsbereich der neuen Zufahrt zum Gewerbequartier / Feuer- und Rettungswache und dem Hohefeldweg den Verkehr. Im Falle eines Rettungseinsatzes wird über diese Anlage die schnelle und gefahrlose Ausfahrt der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreicht. Zudem gibt es eine weitere Zufahrt von der Soester Straße aus im Bereich des bisherigen Haupttores zu dem Kasernengelände. Diese Zufahrt soll allerdings nur als „Überlauf“ und nicht als Hauptzufahrt ausgebaut werden. Im Inneren des Planbereiches werden die bestehenden Strukturen der Erschließung aufgenommen, so dass sich eine Nord-Südverbindung ergibt, an die eine Schleife in östlicher Richtung angehängt ist. Hierdurch ergeben sich zu jedem Grundstück gute und übersichtliche Zufahrtsmöglichkeiten. Der Ausbau der Haupteerschließung erfolgt mit einem getrennten Gehweg und Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum.

Entlang des Hohefeldweges wird ein 5,00 m breiter Streifen als „öffentliche Verkehrsfläche“ gesichert. Dies dient der Möglichkeit eines bedarfsorientierten Ausbaus und der Anlage der notwendigen Nebenanlagen (Fuß- und Radweg, Park- und Grünstreifen).

Ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ befindet sich entlang des Hohefeldweges und am Kreuzungsbereich des Hohefeldweges mit der Soester Straße, da hier aus Verkehrssicherheitsgründen das Abbiegen oder Einbiegen auf den Hohefeldweg bzw. die Soester Straße nicht gewollt ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe. Die Verbindung zur Stadtmitte wird durch die Buslinie 28 mit stündlicher Taktfrequenz zur Haltestelle „Hohefeldweg“ erreicht.

Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege befinden sich angrenzend an die Straßenflächen für den motorisierten Verkehr. Zusätzlich erfolgt eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den angrenzenden Freiraum der Ahseae, der auch für die schon bestehende Wohnbebauung an der Soester Straße und den Hohefeldweg von Bedeutung ist. Eine Fuß- und Radwegeverbindung entsteht zudem am nordöstlichen Rand des neuen Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Soester Straße.

6.4 Stellplätze, Parkplätze für Besucher

Auf den privaten Grundstücksflächen der Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist die Herstellung der nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen geforderten Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Für das neue Plangebiet werden im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze in Form von Parkstreifen entlang der Erschließungsstraßen hergestellt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften bestimmen die Gestaltung der Müllsammelplätze / Müllbehälter und Lagerplätze. Die Einsichtnahme von der Erschließungsstraße auf diese Bereiche muss eingeschränkt werden (Begrünung oder ähnliches). Weiterhin werden Aussagen zur Errichtung von Werbeanlagen vorgenommen. Eine Häufung und Ansammlung von Werbeanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist aus stadtgestalterischer Sicht nicht gewollt, so dass die Einschränkung für Werbeanlagen in der Form getroffen worden ist, dass diese nur an den Gebäudefassaden zulässig sind und die Höhe der Gebäude nicht überschreiten dürfen.

7.0 Verkehrliche Auswirkungen

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der Soester Straße / Hohefeldweg hat kaum Auswirkungen auf den Verkehr sowohl des Hohefeldweges wie auch der Soester Straße. Ein nur geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen wird die Folge der sich ansiedelnden Gewerbe- und Handwerksbetriebe sein. Prognostiziert sind aufgrund der Verkehrszählungen und der für die Stadt Hamm vorliegenden Zahlen ca. 1.300 Fahrten pro Tag in dem Gewerbegebiet. Diese ergibt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Hohefeldweg von 130 Fahrzeugen in der verkehrsreichsten Stunde. Der Hohefeldweg besitzt einen Ausbaustandard, der dies ohne weiteres zulässt. Die aktuellen Verkehrszählungszahlen des Hohefeldweges liegen bei einem DTV-Wert von 14.000 (durchschnittlicher Tagesverkehr Kfz/24 h). Hierbei ist der LkW-Anteil unter 5 %. Die Ausweisung des Gewerbequartiers Hohefeld wird diese Zahl nicht wesentlich erhöhen. Aufgrund des zukünftig nur unwesentlich höheren Verkehrsaufkommens wird es zu keinerlei Problemen in diesem Bereich kommen.

Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist von derzeit 60 km/h auf die innerorts zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h zu begrenzen, um die Verkehre der Soester Straße besser mit einbinden zu können.

Die Anbindung der Zufahrt zur Feuer- und Rettungswache und auch die Haupteerschließung des Gewerbequartiers erfolgt über den Ausbau einer Kreuzung, die sich im Südwesten des Geltungsbereichs befindet. Hier stößt ein vorhandener Feldweg (der alte Hohefeldweg), der in seiner Verlängerung über den Hochwasserdeich in die Ahseae führt, auf den Hohefeldweg. Dieser Kreuzungsbereich wird insgesamt ausgebaut und mit einer Bedarfslichtsignalanlage für die Ausfahrt der Feuer- und Rettungswache ausgestattet. Sobald die Einsatzfahrzeuge der Rettungswache oder der Feuerwehr zu einem Einsatz ausrücken müssen, wird der Verkehr aus und in das Gewerbegebiet und auch der Verkehr auf dem Hohefeldweg gestoppt, um die unmittelbare sichere Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge gewährleisten zu können.

8.0 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Versorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und werden zur Versorgung des Gebietes ausgebaut.

Entsorgung

Entwässerung des Plangebietes

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

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

Nach den vorliegenden Boden- und geologischen Karten aus dem UIS ist der Boden als Feinsand, mit wechselnden Anteilen an Mittelsand und/oder Schluff über Tonmergel (Oberkreide) zu charakterisieren. Für die Durchlässigkeiten in den oberen 5 – 6 m ist ein K_f -Wert von ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s zu erwarten, d. h. der Oberboden besitzt eine gute Durchlässigkeit. Im südlichen Bereich zur Ahse kann ein höherer Lehmanteil mit K_f -Werten von ca. 10^{-5} bis 10^{-6} m/s auftreten. Die Durchlässigkeit kann je nach Verdichtung und Korngrößenverteilung des aufgeschütteten Materials von diesen Angaben abweichen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen ist aufgrund aktueller Untersuchungen im Gebiet ein K_f -Wert von 5×10^{-6} m/s anzusetzen.

Der Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet liegt im nördlichen Bereich ca. 1,5 - 3,0 m und im südlichen Bereich ca. 3,0 – 5,0 m unter Gelände (Geländehöhe bei ca. 62,5 m), nach Südwesten und Südosten auf 0 – 1,5 m unter Gelände ansteigend. Die Grundwasserhöhe von 58,5 m im Nordwesten steigt im Osten bis auf 59,5 m an. Die Grundwasserfließrichtung ist im Norden zur Geithe ausgerichtet und erfolgt von Nord bis Nordwest und im Süden zur Ahse von West bis Südwest.

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das Niederschlagswasser als unbelastet (z. B. Dachflächen, Wege ohne Kfz-Verkehr) bzw. schwach belastet (z. B. Dachflächen in Gewerbegebieten, Flächen mit geringem Kfz-Verkehr, Zufahrten, Stellplätze) einzustufen. Gütegesichtspunkten nach kann es daher bei entsprechenden hydrogeologischen Verhältnissen über eine belebte Bodenzone versickert werden.

Eine Versickerung und Behandlung des Niederschlagswassers auf den Gewerbegrundstücken ist grundsätzlich möglich und aufgrund der Wahl des Entwässerungssystems als modifiziertes Mischsystem für die Dachflächen zwingend erforderlich, da nur die privaten Hofflächen (max 20 %) und die öffentlichen Straßenflächen direkt an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zu erwartenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet werden in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Hohefeldweg bzw. Soester Straße eingeleitet. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser dann über das Pumpwerk Soester Straße zur Kläranlage Mattenbecke abgeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Straßenflächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird über die geplanten Mischwasserkanäle in den Planstraßen gesammelt, anschließend in einen Stauraumkanal eingeleitet und dann mit Hilfe eines Schmutzwasserpumpwerkes gedrosselt in die vorh. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Das im Stauraumkanal abgeschlagene Abwasser wird anschließend über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das namenlose Gewässer Nr. 110 und dann im weiteren Verlauf in die Ahse, südlich des Gewerbequartiers, eingeleitet.

Gewerbeflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen (ca. 60 %) im Gewerbequartier ist auf den Grundstücken zu versickern, da nur das Niederschlagswasser der privaten Hofflächen (max. 20 %) und der öffentlichen Straßenflächen über die geplanten Mischwasserkanäle in den Planstraßen abgeleitet werden kann. Auf den Grundstücken sind daher Versickerungsflächen in der Größenordnung von 20 % bereitzustellen.

Der Versickerungsnachweis für die privaten Anlagen ist für einen Berechnungsregen mit einer Wiederkehrzeit von einmal in zehn Jahren zu führen und die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen sind an die Mischwasserkanalisation in den Planstraßen anzuschließen.

Entwässerungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Mattenbecke und die Entwässerung erfolgt zurzeit im Trennsystem. Durch die geplante weitere Verdichtung ist eine ungedrosselte Einleitung wie bisher in die Geithe nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurden Voruntersuchungen für alternative Entwässerungsmaßnahmen mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Nach dem Vorentwurf wird das anfallende Schmutzwasser der Gewerbebetriebe und das Niederschlagswasser der privaten Hofflächen und der öffentlichen Straßenflächen über die geplanten Mischwasserkanäle (PE-HD DA 355/450) in den Planstraßen, in den Stauraumkanal mit obenliegender Entlastung eingeleitet und dann mit Hilfe eines Schmutzwasserpumpwerkes gedrosselt in die vorh. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Das im Stauraumkanal abgeschlagene Abwasser soll mit Hilfe einer Rohrleitung durch den Hochwasserdamm geführt, an-

schließlich über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das Gewässer 110 und dann im weiteren Verlauf in die Ahse, südlich des Gewerbequartiers, eingeleitet werden.

Die Aufstellung, Anzeige und Genehmigung eines Entwässerungsentwurfes für das Gewerbequartier Hohefeldweg ist noch erforderlich.

Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 - 35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Versickerungsanlagen sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Leitungsrechte

Die vorhandene Kanalisation auf dem ehemaligen Kasernengelände soll bis auf die bereits sanierten Kanäle im Bereich der Asylbewerberunterkunft aufgegeben werden. Bis zur Erstellung der öffentlichen Abwasseranlagen in den Planstraßen ist die Vorflut für den Gebäudebestand über die bestehende Kanalisation sicherzustellen und bei Veräußerung von Grundstücken grundbuchlich zu sichern.

Im südlichen Bereich (siehe Anlage) ist ein 10 m breiter Streifen mit einem GFL-Recht zugunsten der Stadtentwässerung Hamm für den Ableitungskanal einschl. Absperrbauwerk zu sichern. Zusätzlich ist im Beb.- Plan eine Fläche für das Pumpwerk (PW) als Fläche für die Wasserwirtschaft (siehe Anlage) zu sichern.

9.0 Immissionsschutz

Die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) bedingt ein bestimmtes Maß an hinnehmbaren Immissionen, so dass im Plangebiet eine Überschreitung der Grenzwerte durch Schallimmissionen durch die Soester Straße und den Hohefeldweg nicht eintritt.

Eine Ansiedlung ausschließlich nicht störender Gewerbebetriebe ist für das Plangebiet „Gewerbequartier Hohefeld“ vorgesehen. Es ist aufgrund der umliegenden immissionsempfindlichen Wohnnutzung erforderlich, Einschränkungen im Bereich des 100 m-Radius (gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass Nordrhein Westfalen) festzusetzen. Jedoch lässt der Bereich außerhalb des 100 m-Radius durchaus Raum für die Ansiedlung von vielfältigen Gewerbenutzungen. Die Immissionsverträglichkeit wird über die Vorgaben des Abstandserlasses sichergestellt. Die einzelnen Baufelder haben eine Zuordnung zu unterschiedlichen Abstandsklassen, so dass hierüber planungsrechtlich eine unzumutbare Belastung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Bei der Beurteilung der Grenzwerte ist festzuhalten, dass bei der Einhaltung der Werte für Mischgebiete ein gesundes Wohnen möglich ist. (Siehe hierzu auch die Ausführungen unter dem Punkt 6.1 „Zonierung des Gewerbegebietes“.)

10.0 Eingriffsregelung

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 bereits zulässiger Eingriffe ist insofern nicht erforderlich.

In dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist ein Teilbereich des Plangebietes bebaut. Demgegenüber besteht ein Großteil des Geltungsbereiches aufgrund der bisherigen Nutzung aus Freiflächen. Im südlichen Planbereich erstreckt sich entlang des Hochwasserdeiches zur Ahseae hin eine durchlaufende Grünstruktur, die sich auch in großen Bereichen bis weit nach Norden in das Plangebiet hinein zieht.

Um hier einen angemessenen Ausgleich zu ermöglichen, wird aufgrund der Berechnungen und Bewertung des Bestandes die Anpflanzung und Erhaltung von Grünstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, zur Kompensation tragen auch die festgesetzten Versickerungsflächen bei, die 20 % der Bauflächen umfassen.

Die Bewertung des Eingriffs hat folgendes Ergebnis :

(Dabei wurde der zur Zeit geltende Baugebietsplan berücksichtigt.)

	Flächenwert (Wertpunkte)	Eingriffsumfang (Wertpunkte)
Bestandsbewertung	31.743	--
Bebauungsplan Nr. 02.098	13.054	18.689
Baugebietsplan	14.880	16.863
Zu berücksichtigender Eingriff Gem. § 1 a BauGB		1.826

Das Plangebiet hat in seinem jetzigen Bestand eine Wertpunktezahl von 31.743.

Der neue Bebauungsplan Nr. 02.098 – Gewerbequartier Hohefeld – erlaubt einen Eingriff mit einem Punktwert von 13.054 Punkten. Hieraus ergibt sich eine Differenz von 18.689 Punkten.

Der nach dem Baugebietsplan der Stadt Hamm bereits zulässige Eingriff aufgrund des geltenden Planungsrechtes (Gemeinbedarfsfläche; fiskalische Nutzung; III-geschossig; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 1,0) beläuft sich auf 16.863 Punkte.

Das Defizit von 1.826 Wertpunkten, das zu berücksichtigen ist, bedeutet einen Kompensationsbedarf von 5,75 %. Unter den hier vorliegenden Bedingungen der Überplanung einer bereits teilweise genutzten Fläche und dem dadurch möglichen Verzicht auf Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich wird auf einen externen Ausgleich dieses Defizites verzichtet.

Aufgrund der in der Stadt Hamm vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken insbesondere im Bereich des Handwerks und der Kleingewerbetreibenden, ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen. Insofern ist der vorliegende Eingriff unvermeidbar. Die geplante Schaffung von Gewerbegrundstücken für klein- und mittelständische Betriebe ist an diesem bereits erschlossenen Standort nicht nur aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, sondern schont auch durch die Nachnutzung des brachliegenden Kasernengeländes die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen im unbeplanten Außenbereich. Angesichts der Lage des Plangebietes im städtebaulichen Zusammenhang und der geringen Eingriffsintensität wird der Eingriff als vertretbar eingestuft.

11.0 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die BIMA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und wird auf Grundlage der städtebaulichen Planung und aufgrund der zur Ansiedlung anstehenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Öffentlich-rechtlich bodenordnende Maßnahmen gemäß 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

Das Grundstück für die Asylbewerberunterkunft wird von der Stadt Hamm erworben.

12.0 Denkmäler

Denkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

13.0 Flächenbilanz (überschlägig)

Flächenbezeichnung	Größe
Gewerbeflächen	ca. 108.100 m ²
Verkehrsflächen –öffentlich–	ca. 13.600 m ²
Gemeinbedarfsflächen	ca. 8.300 m ²
Bruttobauland gesamt	ca. 130.000 m ²

14.0 Kostenschätzung

Der Stadt Hamm entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Hamm, den 10.01.2006

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städt. Baudirektor