

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.114 – SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.114 –SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße- liegt westlich der Innenstadt von Hamm. Er umfasst im wesentlichen die südlich der Wilhelmstraße liegenden, gewerblich genutzten Flächen sowie die Grundstücksfläche der ehemaligen Postfiliale im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Lohausenholzstraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Südgrenze der Flurstücke 514 und 619 (Wilhelmstraße), Flur 39,
- Ostgrenze des Flurstücks 289 (Lohausenholzstraße), Flur 39
- Südgrenzen der Flurstücke 405, 523, 590 und 593,
- Westgrenze des Flurstückes 590 bis zur Wilhelmstraße.

Der Geltungsbereich umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 2,96 ha. Er ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt.

2. Anlass der Planaufstellung

Nach Entfall der Nutzung des Grundstückes im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße als Poststandort harrt die Fläche einer neuen Nutzung.

Die Firma TenBrinke Projektentwicklung sieht vor, auf einem Teil des Grundstückes einen SB-Markt (Discounter) anzusiedeln. Mit einer geplanten Größenordnung von insgesamt ca. 1.000 qm Verkaufsfläche zählt dieser Markt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die für den SB-Lebensmittelmart in Anspruch genommene Grundstücksfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen.

Darüber hinaus sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die westlich an das ehemalige Postgrundstück angrenzenden Flächen zweier Autohäuser einbezogen werden. Grundsätzlich soll die Autohausnutzung an diesem Standort bestehen bleiben, aber es besteht seitens des Grundstückseigentümers der Wunsch, die vorhandenen Gebäude durch einen repräsentativen Neubau zu ersetzen.

Der heute vorhandene Lidl-Markt soll in Zukunft aufgegeben werden und durch den Neubau an der Lohausenholzstraße ersetzt werden. Zur Sicherung, dass am Altstandort in Zukunft keine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr angesiedelt werden kann, soll auch dieses Grundstück in den Bebauungsplan mit entsprechenden Beschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen einbezogen werden.

Letztlich verbleibt noch die vorhandene Fernmeldestation an der Lohausenholzstraße. Diese wird auch weiterhin benötigt und soll daher im Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt werden.

Um die angestrebte Maßnahme realisieren zu können, hat der Rat am 18.05.2004 gleichzeitig beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (187. Flächennutzungsplanänderung) und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.114 gefasst.

3. Bestandsbeschreibung

Das rd. 2,96 ha große Plangebiet umfasst die heute fast vollständig baulich genutzten Flächen zwischen der Wilhelmstraße im Norden, der Lohausenholzstraße im Osten sowie dem Kaufland-Einkaufszentrum im Süden.

Entlang der Lohausenholzstraße liegt ein früheres Betriebsgrundstück der Deutschen Bundespost. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich befindet sich ein bis vor einiger Zeit noch als Postfiliale genutztes, zweigeschossiges Gebäude. Auf den rückwärtigen Flächen stehen noch heute Garagenanlagen und Werkstätten auf, die der Unterbringung und Wartung der Betriebsfahrzeuge

dienten. Weiter südlich vor der Zufahrt zum Kaufland-Einkaufszentrum befindet sich noch eine Fernmeldestation der Deutschen Telekom AG, die auf absehbare Zeit beibehalten werden muss.

An der Wilhelmstraße schließt an das o.g. ehemalige Postgebäude ein zweigeschossiges Wohngebäude an, welches aufgrund seiner Lage zwischen gewerblich genutzten Grundstücken als strukturell nicht eingepasst zu bezeichnen ist. Da jedoch auf absehbare Zeit ein Entfall der Nutzung unrealistisch erscheint, soll die Nutzung im Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt werden.

Der übrige Geltungsbereich in Richtung Westen wird durch die umfangreichen Grundstücksflächen zweier Autohäuser geprägt. Die Betriebsflächen stellen sich als weitgehend versiegelte Flächen dar, deren städtebauliches Erscheinungsbild als unbefriedigend zu werten ist. Der Eigentümer der Autohäuser strebt an dieser Stelle einen Neubau bzw. Ausbau der Verkaufsräume an, um die Präsenz und das Erscheinungsbild langfristig zu verbessern.

Das Plangebiet schließt im Westen im Übergang zu einem Hotel mit dem Verkaufsgebäude eines Lebensmittel-Discounters ab. Das Ladenlokal ist aufgrund seiner Lage und Größe als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen. Daher wird die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters auf die freiwerdenden, ehemaligen Betriebsflächen der Post an der Lohausenholzstraße angestrebt.

Insgesamt ist das Plangebiet zu gut 95 % versiegelt. Unversiegelte Flächen befinden sich lediglich in Randbereichen der gewerblich genutzten Grundstücke und auf dem Garten des Wohngrundstückes. Gehölzbestand ist ebenfalls nur an einigen Stellen auf den Grundstücksgrenzen vorzufinden. Besonders erhaltenswerte Bäume sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorzufinden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 01.114 - SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße - derzeit in Anlehnung an seine bisherige Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Postalische Nutzung" gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauGB dar. Der Bereich der heute gewerblich genutzten Flächen wird als „Kerngebiet“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.

Da der Bebauungsplan somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen kann, erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.114 -SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße- die Durchführung der 187. Änderung des Flächennutzungsplanes – SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße-.

Vorgesehen ist künftig die Darstellung von gemischten Bauflächen gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO für das vorhandene Gebäude im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße sowie von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel.

Die gewerblich genutzten Flächen der beiden Autohäuser sowie das Grundstück des Lebensmittel-Discounters sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Regionalplan

Der seit dem Jahre 2004 wirksame Regionalplan (ehemalige Bezeichnung: Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil - (Dortmund/Unna/Hamm) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliches Konzept und Nutzung

Nach Entfall der Nutzung des Grundstückes im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße als Poststandort harret die Fläche einer neuen Nutzung. Das vorhandene ehemalige Postgebäude weist einen guten baulichen Zustand auf und soll daher erhalten werden. Durch die Integration des vorhandenen Gebäudes in die Gesamtplanung wird auch der Beibehalt der vorhandenen Raumkante an der Wilhelmstraße gewährleistet.

Das Spektrum der Nachfolgenutzung für dieses Gebäude soll sich in einem Bereich bewegen, der klassischerweise in einem Misch- oder Gewerbegebiet vorzufinden ist (z.B. Büros, Fitness). Da in dem Gebäude durchaus auch Wohnnutzungen untergebracht werden könnten, soll der nördliche Teil des ehemaligen Postgrundstückes als Mischgebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig sollen weitere Einzelhandelsnutzungen für diesen Bereich ausgeschlossen werden.

Der Baukörper des parallel zur Lohausenholzstraße liegenden SB-Marktes rückt möglichst weit in Richtung Norden, um dem Kreuzungsbereich und insbesondere auch der Wilhelmstraße die gedachte räumliche Fassung zu geben. Die bauliche Kante der Wilhelmstraße wird durch die Integration des Postgebäudes an der nördlichen Gebäudekante des SB-Marktes betont.

Da sich bei dieser Konzeption der Hauptstellplatzbereich südlich des Gebäudes vor dem Eingangsbereich zum SB-Markt befindet, muss daher die Anlieferung am nördlichen Rand des Gebäudes vorgesehen werden. Die Abstandsflächen zum angrenzenden Grundstück (Garage) an der Wilhelmstraße werden eingehalten.

Die Erschließung des SB-Marktes erfolgt hauptsächlich über die Lohausenholzstraße. Von dort wird ein Ein- und Ausfahren auf das Grundstück und von dem Grundstück in die Lohausenholzstraße für die Kunden des Marktes in beide Fahrtrichtungen ermöglicht. Zum anderen ist eine Zufahrtsmöglichkeit von der separaten Rechtsabbiegespur in der Wilhelmstraße vorgesehen. Der Hauptstellplatzbereich für die Kunden wird südlich des Gebäudes vor dem Eingangsbereich zum SB-Markt vorgesehen. Im nördlichen Grundstücksteil befinden sich weitere Stellplätze, die der späteren Nutzung des ehemaligen Postgebäudes dienen. Die Anlieferung des SB-Marktes erfolgt über die Zufahrt von der Wilhelmstraße aus. Der Anliefer-LKW setzt vom Parkplatz aus in die eingehaute Anlieferung zurück. Die Ausfahrt erfolgt über die Stellplatzanlage auf die Lohausenholzstraße in alle Richtungen. Von dort ist auf kurzem Wege ohne Durchquerung der südlich angrenzenden Wohngebiete das Hauptverkehrsstraßennetz erreichbar.

Für Fußgänger besteht eine Zugänglichkeit des Marktes von der Lohausenholzstraße (Bushaltestelle) aus.

Westlich an das ehemalige Postgebäude grenzt ein freistehendes Wohnhaus an. Dieses ist im Ablauf der Nutzungen an diesem Abschnitt der Wilhelmstraße als nicht eingepasst zu beurteilen. Allerdings ist aufgrund der guten baulichen Substanz von einem langfristigen Bestehen des Gebäudes und somit auch der Wohnnutzung auszugehen. Da allerdings ein reines oder allgemeines Wohngebiet, was an dieser Stelle nur ein Grundstück umfassen würde, aus städtebaulichen Gründen in unmittelbarer Nähe zu Gewerbe- und Sondergebieten nicht gewünscht ist, soll dieses Grundstück im Bebauungsplan in die Mischgebietenutzung zusammen mit dem angrenzenden Postgebäude einbezogen werden.

Der nach Westen verbleibende Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Flächen zweier Autohäuser. Grundsätzlich soll die Autohausnutzung an diesem Standort bestehen bleiben, aber es besteht seitens des Grundstückseigentümers der Wunsch, die vorhandenen Gebäude durch einen repräsentativen Neubau bzw. Ausbau zu ersetzen. Die Flächen werden daher als Gewerbegebiet festgesetzt. Über die großzügige Fassung der Baugrenzen soll eine flexible Form des Neubaus des Autohauses ermöglicht werden.

Der heute vorhandene Lebensmittel-Discounter soll in Zukunft aufgegeben werden und durch den Neubau an der Lohausenholzstraße ersetzt werden. Zur Sicherung, dass am Altstandort in Zukunft keine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr angesiedelt werden kann, soll das Grundstück in das Gewerbegebiet mit entsprechenden Beschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen einbezogen werden.

Letztlich verbleibt noch die vorhandene Fernmeldestation an der Lohausenholzstraße. Diese wird auch weiterhin benötigt und soll daher im Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Mischgebiet

Das bestehende, ehemalige Postgebäude im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße wird einschließlich des daneben liegenden Wohngebäudes als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Entwicklung einer gemischt genutzten Bebauung, die aus Wohn- und kleingewerblichen Nutzungen wie z. B. Dienstleistungsbetrieben, bestehen kann.

Daher wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet nur folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe aller Art
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben verhindert werden; gleichzeitig soll gesichert werden, dass die Flächen der angestrebten Nutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Aufwertung des Planbereiches soll einerseits gesichert werden, dass die Flächen einer vorwiegend gewerblichen Nutzung zugeführt werden und andererseits der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten häufig verbundene "trading-down-Effekt" verhindert werden. Negative Auswirkungen dieser Art sollen in diesem sensiblen und hochfrequentierten Bereich – auch mit Blick auf die nördlich und östlich direkt angrenzende Wohnnutzung - vermieden werden. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.2.2 Gewerbegebiet

Für die westlichen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die vorhandene Nutzung der Autohäuser planungsrechtlich bestätigt und entsprechend als Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage der Gewerbegebiete zu den umliegenden Wohnnutzungen wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind.

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenunschädlichen Warensortiment zulässig. Danach sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einem Warenangebot der folgenden Sortimente zulässig:

- Handel mit Kraftwagen (Warengruppe 50.1)
- Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (Warengruppe 50.2)
- Handel mit Kraftwagenteilen, - zubehör (Warengruppe 50.3)
- Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen, -zubehör, Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (Warengruppe 50.4)
- Tankstellen (Warengruppe 50.5)
- Handel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör (Warengruppe 52.49.7)

Die angegebenen Ziffern beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 2003. Die unter diesen Ziffern angegebenen Einzelsortimente sind ausschließlich zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben verhindert werden; gleichzeitig soll gesichert werden, dass die Flächen einer vorwiegend gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Standort ist durch den Handel mit Automobilen vorgeprägt und soll in dieser Richtung fortentwickelt und auf die Fläche des Lidl-Altstandortes erweitert werden. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird diese Nutzung dem Standort gerecht. Das Nutzungsspektrum soll entsprechend seiner Ausrichtung auf das Thema „Mobilität“ auch um den Handel mit Fahrrädern erweitert werden.

Zusätzlich ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung und Aufwertung

des Planbereiches soll einerseits gesichert werden, dass die Flächen einer vorwiegend gewerblichen Nutzung zugeführt werden und andererseits der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten häufig verbundene "trading-down-Effekt" verhindert werden. Negative Auswirkungen dieser Art sollen in diesem sensiblen und hochfrequentierten Bereich – auch mit Blick auf die nördlich, östlich und südlich angrenzende Wohnnutzung - vermieden werden.

5.2.3 Sondergebiet

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die Hauptentwicklungsfläche westlich der Lohausenholzstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Einzelhandel / Lebensmittel-Discounter“ fest. Zulässig ist dort ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm.

Vorgesehene Sortimentsliste und -beschränkungen

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche innerhalb der Sonderbaufläche erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. Vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben- (MBI NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischem Bundesamt Wiesbaden) vorgenommen. Insgesamt beträgt die die zulässige Verkaufsfläche 1.000 m².

Zulässig ist folgender Betrieb/ folgende Nutzung mit den Verkaufsflächen:

Discounter

WB Nr.	a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (qm)
WB 00-13, 15-18,960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	950
WB 66	b) Zentrenrelevantes Sortiment nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	100
<u>Verkaufsflächen Discounter insgesamt</u>		<u>1.000</u>

In einer gutachterlichen Stellungnahme zum Fachmarktstandort Wilhelmstraße ist dieser Einzelhandelsstandort für einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm mit betrachtet worden. Diese Festsetzung lässt sich demnach mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamm in Einklang bringen. Die neue Betriebsform des geplanten Lidl-Marktes, der von seinem alten Standort an der Wilhelmstraße an die Einmündung der Lohausenholzstraße umziehen will, entspricht den aktuellen marktwirtschaftlichen Erfordernissen, und der Markt rückt näher an den Schwerpunkt der Wohnbebauung und damit an die Verbraucher im Hammer Westen heran.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Mischgebiet durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt und orientiert sich damit an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit diesen Festsetzungen wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich bestätigt.

Für das Sondergebiet werden ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die Hochbauplanung des Lebensmittel-Discounters auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird durch eine textliche Festsetzung allerdings eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Durch diese Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wird die

Inanspruchnahme weiterer Flächen entbehrlich. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 soll zudem durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen teilweise kompensiert werden. Da es sich um bisher weitgehend versiegelte Flächen handelt, sind durch die Überschreitung bis zu einem Wert von 0,9 keine erheblichen negativen Auswirkungen im Vergleich zur heutigen Situation gegeben.

Dagegen werden für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Damit auf vertikaler Ebene die Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel gestaltet werden kann, soll in allen Baugebieten die zulässige Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse festgesetzt werden.

5.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

Für das Mischgebiet wird entsprechend des baulichen Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Sondergebiet sollen die Baugrenzen auf der Grundlage der Hochbauplanung einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraumes festgesetzt werden.

Dagegen wird für das Gewerbegebiet eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt, um den vorhandenen und erweiterungswilligen Betrieben eine ausreichende Flexibilität bei der zukünftigen Gestaltung der Betriebsgebäude zu ermöglichen.

5.5 Erschließung / Verkehrsflächen

5.5.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen von verkehrlichen Untersuchungen (Ingenieurbüro Kühnert, Bergkamen, Juli 2006 und Februar 2007) wurde das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen eingeschätzt. Dabei wurde nicht nur das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.114 Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittel-Discounters berücksichtigt, sondern auch die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 01.117 angestrebte Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums und der Ansiedlung zusätzlicher Fachmärkte.

Es wurde geprüft, unter welchen baulichen/verkehrlichen Voraussetzungen auch zukünftig in diesem Bereich eine zufriedenstellende Verkehrsabwicklung möglich ist. Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Signalanlage Wilhelmstraße / Lohauserholzstraße überprüft.

Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung der Kreuzung Anbindung Lebensmitteldiscounter / Lohauserholzstraße

Die vom Ansiedlungsvorhaben ausgelösten Verkehrsmengen betragen 15 Kfz/h von den im Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen sowie 189 Kfz/h vom Discounter.

Bei einer angenommenen Verkehrsverteilung von 30 % Richtung Wilhelmstraße, 10 % Richtung Auf dem Hilkenhohl und 60 % Richtung Süden ergibt die Leistungsfähigkeitsberechnung für einen Knoten ohne Lichtsignalanlage nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2001 eine Verkehrsqualität von Stufe A (Wartezeit <10 sec.) für beide Linksabbieger aus der Lohauserholzstraße.

Für die Einmündung Auf dem Hilkenhohl ist eine Verkehrsqualität der Stufe B (Wartezeit zwischen 10 und 20 sec.) und für die Einmündung vom Parkplatz des Discounters der Stufe C (Wartezeit zwischen 20 und 30 sec.) gegeben.

Damit ist eine ausreichend gute Verkehrsqualität sicher gestellt.

Ergebnis der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Signalanlage Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße

Die vorhandene Signalanlage an der Einmündung der Lohausenholzstraße in die Wilhelmstraße ist für eine Regelumlaufzeit von 100 sec. ausgelegt.

Dem Zulauf aus der Lohausenholzstraße sind 22 sec. Grünzeit zugeordnet, welche durch einen Vorlauf für den Rechtseinbieger von 11 sec. ergänzt wird.

Die Berechnung der erforderlichen Grünzeitverteilung nach RiLSA zeigt, dass dem Nebenstrom aus der Lohausenholzstraße bereits mehr Grünzeit zugeordnet ist als erforderlich.

Die Mehrbelastung des Knotens in allen Ästen durch das geplante Ansiedlungsvorhaben ist mit +34 Kfz/h aus Richtung Westen, +23 Kfz/h aus Richtung Osten und + 57 Kfz/h aus Richtung Süden vernachlässigbar gering, eine signifikante Veränderung der Rückstausituation ist nicht zu erwarten.

Die rechnerische Rückstaulänge in der Lohausenholzstraße beträgt 45 m. Die von der Stadt Hamm aus der praktischen Erfahrung abgeleiteten circa 90 m sind im Bereich der Knotenpunktaufweitung abdeckbar und erreichen nicht den neu geplanten Einmündungsbereich der Neuansiedlung.

Entwicklung einer Knotenpunktskonzeption Kreuzung Auf dem Hilkenhohl / Parkplatz Discounter / Lohausenholzstraße

Zur Anbindung des SB-Marktes wird eine Aufweitung für eine Abbiegebucht von maximal 5,50 m Breite gewählt. Diese Aufweitung geht im südlichen Abschnitt in den Linksabbieger zur Zufahrt zum Parkplatz „Kaufland“ über.

Diese verkehrstechnische Lösung, die die beiden benachbarten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 01.114 und 01.117 berücksichtigt hat, ist Grundlage der jeweiligen Bebauungspläne. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.114 bedarf die Aufweitung einer Vergrößerung der Verkehrsfläche entlang des Parkplatzbereichs bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 405 (Fernmeldestation der Deutschen Telekom).

Die Kabeltrasse der Telekom bleibt vom vergrößerten Verkehrsraum unberührt.

Zusammenfassung

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung konnte die Leistungsfähigkeit der entstehenden Kreuzung durch Anbinden des Geländes an die Lohausenholzstraße in Höhe der Einmündung der Straße Auf dem Hilkenhohl nachgewiesen werden.

Es sind Wartezeiten auf der Lohausenholzstraße unter 10 sec. und in den Zufahrtsästen zwischen 20 und 30 sec. zu erwarten. Für die Funktionsfähigkeit der Signalanlage an der Wilhelmstraße sind keine erkennbaren Veränderungen zu erwarten. Der Rückstau in der Lohausenholzstraße wird weiterhin deutlich vor dem neu geplanten Knoten enden. Die konstruktive Umsetzung geschieht durch Anlage einer Abbiegetasche. Die Verbreiterung erfolgt einseitig nach Westen.

Die notwendigen Anpassungsmaßnahmen werden durch die Investoren finanziert. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

5.5.2 Erschließungskonzept / Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des gesamten Bereiches erfolgt von der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße. Von dort ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Es bestehen gute Anbindungen an die übrigen Stadtteile und auch die Innenstadt von Hamm.

Über verschiedene Buslinien im Verlauf der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße ist auch eine gute Anbindung des Planbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Die an der Wilhelmstraße liegenden Nutzungen werden wie bisher auch über die Ortsfahrbahn entlang der Wilhelmstraße erschlossen.

Der zukünftige Discounter erhält dagegen seine Haupteinfahrt von der Lohausenholzstraße aus. Um hier eine verkehrsgerechte Zufahrt zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Linksabbiegespur vorgesehen. Zu diesem Zweck muss die Lohausenholzstraße entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten Verkehrsgutachtens erweitert werden.

Die dafür benötigten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Da die Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die gesamte Lohausenholzstraße hat, wird diese bis zu ihrer östlichen Straßenbegrenzungslinie in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um Rückstauungen bei der gelegentlichen Anfahrt der verbleibenden Fernmeldestation zu vermeiden, soll der vorhandene Zaun auf dem Grundstück zurückversetzt werden. Dadurch können Fahrzeuge vor dem Aufschließen des Zufahrtstores auf dem Grundstück halten, ohne mit dem Heck auf den Gehweg oder die Fahrbahn zu ragen.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Für den mit der Einzelhandelsansiedlung verbundenen ruhenden Verkehr können Stellplätze in ausreichender Zahl innerhalb des Sondergebietes angeboten werden. Nach derzeitigem Planungsstand können für die neuen Nutzungen im Sondergebiet sowie im Mischgebiet insgesamt ca. 135 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Davon liegen ca. 100 Stellplätze vor dem Haupteingangsbereich des Lebensmittel-Discounters. Weitere 33 Stellplätze liegen zwischen dem vorhandenen Gebäude und dem zukünftigen Lebensmittel-Discounter. Hier kann der Stellplatzbedarf der Mischgebietsnutzungen und der Mitarbeiter des Discounters nachgewiesen werden.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen im Sondergebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Um einen Mindestanteil an unversiegelten Flächen im Sondergebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind.

Für die übrigen Nutzungen im Planbereich ergibt sich keine Änderung. Sie können wie bisher auch ihren Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Eine Beschränkung der Stellplätze soll daher an diesen Stellen nicht erfolgen.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen / Leitungsrechte

Die vorhandene und auch weiterhin benötigte Fernmeldestation der Deutschen Telekom im Südosten des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernmeldestation“ festgesetzt.

Über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Telekom wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die parallel zur Lohausenholzstraße verlaufende Kabeltrasse zur Fernmeldestation gesichert.

In den Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass sämtliche Maßnahmen im Bereich der festgesetzten unterirdischen Kabeltrasse sowie des parallel dazu festgesetzten Leitungsrechtes mit der Deutschen Telekom abzustimmen sind.

Eine im Plangebiet vorhandene Trafostation an der Lohausenholzstraße sowie ein Verteilerschrank im Bereich der Wilhelmstraße sind im Bebauungsplanentwurf überplant worden.

Der Verteilerschrank soll zukünftig im Bereich des Gehwegs der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmstraße untergebracht werden, so dass hierfür keine eigenständige Festsetzung erforderlich ist.

Für die Trafostation ist dagegen innerhalb des Planbereiches an der Grenze zur Fernmeldestation ein neuer Standort vorgesehen, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt wird.

Die erforderliche Zuwegung zur Trafostation wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH gesichert.

5.7 Begrünung / Eingriff in Natur und Landschaft

Als Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die privaten Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Bäumen der in den Festsetzungen enthaltenen Artenliste zu durchgrünen sind. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung soll nicht nur der neu zu gestaltende Parkplatz des Lebensmittel-Discounters belegt werden, sondern sämtliche Stellplatzbereiche im Plangebiet. Dadurch wird gesichert, dass es auch in den übrigen, derzeit weitgehend versiegelten Bereichen bei einer eventuellen Neugestaltung zu einer Mindesteingrünung kommen wird.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.114 nicht vor, da im Gegensatz zur vorhandenen Situation von einer teilweisen Entsiegelung von bisher fast vollständig befestigten Flächen auszugehen ist. Darüber hinaus sind zusätzliche Baumpflanzungen für die Stellplatzanlagen vorgesehen, so dass das Plangebiet nach Umsetzung der Planung über ein höheres ökologisches Potenzial verfügen wird.

Darüber hinaus liegt für den Geltungsbereich bereits heute auf der Grundlage eines Baugebietsplanes Planungsrecht vor.

5.8 Entwässerung

Niederschlagswasser

Die Flächen des Plangebietes sind im Gebietsentwässerungsplan GEP Hamm-West enthalten. Da die Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht zunehmen wird, sind die Kanäle in der Wilhelmstraße und in der Lohausenholzstraße aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage Hamm-West vorhandenen Mischwassersystems in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes aufzunehmen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation analog zur Regenwasserableitung.

Weitere Hinweise

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers 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.

5.9 Immissionsschutz

Da sich im Umfeld des geplanten Lebensmittel-Discounters und der gewerblichen Nutzungen zu Wohnzwecken genutzte Gebäude befinden, ist nicht auszuschließen, dass das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen von der Planung betroffen ist. Durch das Gutachterbüro Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, wurde daher ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 05.02.2007 erarbeitet. Dieses hat die Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ermittelt und bewertet.

Dazu gehören die Lärmemissionen, die einerseits von dem entstehenden Verkehrsaufkommen (Kunden- und Besucherverkehr auf den Stellplätzen und Anlieferverkehr) und andererseits unmittelbar von den gewerblichen Einrichtungen ausgehen.

Darüber hinaus war zu prüfen, welchen Einwirkungen die vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen im Planbereich durch den Verkehrslärm der Lohausenholzstraße und der Wilhelmstraße unterliegen.

5.9.1 Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen

Peugeot-Autohaus / Autozentrum Kamps

Zur Zeit befinden sich im Plangebiet südlich der Wilhelmstraße ein Peugeot-Autohaus und das Autozentrum Kamps mit Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen.

Das Betriebsgrundstück des Peugeot-Autohauses liegt im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes innerhalb der geplanten Gewerbegebietsfläche, wo in einem eingeschossigen Gebäude Pkws zum Kauf angeboten werden. Neben der Ein- und Ausfahrt schließt sich daran das Verkaufsgebäude des Peugeot-Autohauses an, hieran grenzt in östlicher Richtung das Autozentrum Kamps, wo auf der Freifläche Neu- und Gebrauchtwagen angeboten werden.

Die Service- und Diagnosehallen befinden sich im südlichen Bereich dieses Gebäudekomplexes in ca. 80 m Abstand zu dem Haus Wilhelmstraße 189a, womit ein ausreichender Abstand zwischen den Servicehallen und dem Wohnhaus im Mischgebiet besteht.

Für die Freifläche (Ausstellungsfläche) wurde im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens entsprechend der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Gewerbegebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ angenommen, womit auch zukünftig andere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden können. Die Ergebnisse sind als Beurteilungspegel mit den anlagenbezogenen Geräuschen des Discounters (Summenpegel) betrachtet worden. Weitere gewerbliche Nutzungen, die als Vorbelastung auf die schutzwürdigen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes einwirken könnten, sind nicht vorhanden.

Einzelhandelsnutzungen

Die mit der Ansiedlung des Einzelhandelskomplexes entstehenden Lärmemissionen wurden detailliert ermittelt. Dabei wurden folgende Emissionsquellen berücksichtigt:

- Verkehrsaufkommen Lkw / Warenanlieferung / Papierpresscontainer,
- Parkplatz des Discounter und des übrigen Einzelhandelsbereiches
- Verkehrslärm auf der Zu- / Abfahrt / Fahrgassen
- Lkw-Warenanlieferung
- Kühl- und Lüftungsgeräte

Die Immissionsberechnungen wurden beispielhaft für 4 Immissionspunkte im Umfeld der Einzelhandelsnutzung durchgeführt. Dabei handelt es sich um:

- Immissionspunkt IP1/2: Wohnhäuser auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Lohausenholzstraße im allgemeinen Wohngebiet
- Immissionspunkt IP3: Eckbebauung im Mischgebiet
- Immissionspunkt IP4: Wilhelmstraße 189a im Mischgebiet

Da eine nächtliche Nutzung der Einzelhandelseinrichtungen zur Zeit nicht vorgesehen ist, sind die Beurteilungspegel tagsüber maßgebend. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen hier bei 60 dB(A) für Mischgebiete und 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Die ermittelten Beurteilungspegel lagen bei 53,8 dB(A) am IP1, 51,3 dB(A) am IP 2, 59,1 dB(A) am IP 3 sowie 57,1 dB(A) am IP 4.

Da die gewerblichen Geräuschimmissionen unter 55 bzw. 60 dB(A) liegen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm insgesamt eingehalten.

Für Abweichungen von den beantragten und genehmigten Öffnungszeiten entsprechend dem geänderten Ladenschlussgesetz sind im Rahmen von Nutzungsänderungen Einzelfallprüfungen erforderlich, sofern eine Öffnung über 22.00 Uhr hinaus beabsichtigt sein sollte.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Entsprechend Punkt 7.4 der TA-Lärm 1998 sind Fahrzeuggeräusche, welche durch den Betrieb der Anlage auf öffentlichen Verkehrsflächen auftreten, nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Danach sind Maßnahmen erforderlich, wenn durch den Betrieb der Anlage folgende Kriterien eintreten:

- der Beurteilungspegel durch den Betrieb der Anlage um 3 dB(A) erhöht wird
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt

und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Bedingungen gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle 3 Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art Geräusche soweit wie möglich vermindert werden.

Aufgrund des heute schon bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Lohausenholzstraße / Wilhelmstraße von DTV > 6000 Kfz / 24 h bzw. 25000 Kfz / 24 h gemäß Verkehrsgutachten sind Pegelerhöhungen > 3 dB(A) durch den induzierten Verkehr des Discounters und der "Eckbebauung" ausgeschlossen, so dass die Anforderungen von Punkt 7.4 der TA-Lärm in vollem Umfang erfüllt sind.

Bewertung

Die gewerblichen Geräuschemissionen durch die bestehenden Autohäuser und dem geplanten Discounter und die Mischgebietsbebauung mit Parkplatznutzung und Lkw-Verkehr liegen unter 55 dB(A) an IP1 und IP2 bzw. unter 60 dB(A) als Summenpegel an IP3 und IP4, womit die Anforderungen an den Schallschutz gemäß TA-Lärm erfüllt werden.

5.9.2 Lärmemissionen durch die Lohausenholzstraße / Wilhelmstraße

Im Hinblick auf die Geräuschemissionen der öffentlichen Straßen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - kann von einem teilweise geräuschkäufig vorbelasteten MI-Gebiet ausgegangen werden.

Aus den Verkehrsuntersuchungen ergeben sich nach Realisierung aller neuen Nutzungen im Bereich der Lohausenholzstraße (Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters und der Fachmärkte im Bereich des vorhandenen Einkaufszentrums) durchschnittliche tägliche Verkehrswerte von:

- Wilhelmstraße DTV $\approx$ 25.000 Kfz / 24 h
- Lohausenholzstraße (Prognose) DTV $\approx$ 10.420 Kfz / 24 h

Die hiervon ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurden für die im Bebauungsplan 01.114 zu berücksichtigenden Baukörper im Mischgebiet entlang der Wilhelmstraße ermittelt und die Lärmpegelbereiche gegen Verkehrslärmeinwirkungen dargestellt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen (siehe hierzu Punkt 5.9.3).

5.9.3 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Verminderung der auf die angrenzenden Wohnnutzungen östlich der Lohausenholzstraße einwirkenden Lärmimmissionen durch den neu anzulegenden Parkplatz wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Parkplatzoberfläche inkl. den Fahrgassen einen ebenen Belag erhält, z. B. Formstein ohne Fuge oder Asphalt, damit Klappergeräusche durch Einkaufswagen vermieden und reduziert werden.

Eine Lärmbelastung der im Plangebiet vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Mischgebiet besteht in erster Linie durch die entlang des Geltungsbereiches verlaufenden Verkehrsstraßen, der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße.

Da ein aktiver Lärmschutz nicht möglich ist, werden Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen liegt die Einhaltung der in der VDI 4109 - Schallschutz für Hochbau - genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muss die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteils an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Danach werden den jeweiligen Gebäudefronten und -seiten (ungünstigstes Geschoß) im Bebauungsplan folgende Lärmpegelbereiche zugeordnet:

- die der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße zugewandten Gebäudefronten Lärmpegelbereich V
- die der Wilhelmstraße und der Lohausenholzstraße abgewandten Gebäudefronten Lärmpegelbereich IV.

Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich sind. Sofern nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) bzw. Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht werden kann, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Darüber hinaus sind zum Schutz von Wohngebäuden in den Lärmpegelbereichen IV bis V im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich der Standort innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges befindet und mit verkehrsbedingten Vorbelastungen belegt ist, die in einer Großstadt wie Hamm unausweichlich sind.

5.9.4 Fazit

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen untersucht und prognostiziert, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.114 entstehen bzw. durch vorhandenen Verkehrslärm auf den Geltungsbereich einwirken.

Es zeigt sich, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen gemäß TA-Lärm im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt. Über die festgesetzten Maßnahmen hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen sind zunächst nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Lebensmittel-Discounter sind aber gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen und Festlegungen erforderlich (z.B. für Kühl- und Lüftungsanlagen).

Insgesamt sind keine Konflikte durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen zu erwarten.

5.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm mehrere Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Auf dem Grundstück des zukünftigen Discounters sind zwei Altlastenverdachtsflächen erfasst. Hier wurde in der Vergangenheit eine Werkstatt mit Montagegrube (Fläche G 373) und Selbstverbrauchertankstelle (Fläche T 195) betrieben.

Der südliche Teil des Flurstücks 405 sowie die Flurstücks 361 und 362 wurden in den 1960er und 1970er Jahren als Lagerplatz genutzt.

Wegen des bestehenden Altlastenverdachtes wurden im Vorfeld eine historische Recherche und anschließend eine Gefährdungsabschätzung (Gutachterbüro HPC) für die Neubaufläche durchgeführt.

In den Verdachtsbereichen wurden insgesamt 11 Rammkernsondierungen abgeteuft. Es wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und auf relevante Schadstoffe untersucht.

In den Sondierungen wurden flächendeckend eine 0,7 bis 4,5 m mächtige Auffüllung aus Sanden und Kiesen mit wechselnden Schluffanteilen, Schotter, Ziegel- und Betonbruch sowie Schlackereste angetroffen. Organoleptische Auffälligkeiten waren nicht feststellbar. Die Untersuchungsergebnisse zeigen insgesamt für einen derart genutzten Standort nur geringe Schadstoffgehalte. Sanierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht steht daher der geplanten Nachnutzung als Einzelhandelsfläche nichts im Wege.

Für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes sind darüber hinaus folgende weitere Altlastenverdachtsflächen verzeichnet:

Tankstelle T 117: Es handelt sich um eine Tankstelle, die in der Zeit von ca. 1952 bis 1991 betrieben wurde. Daneben wurden auf dem Grundstück auch eine Kfz-Reparaturwerkstatt und ein Kfz-Handel betrieben. Im Jahre 1992 wurde die Tankstelle abgebrochen. Seinerzeit festgestellte Untergrundkontaminationen wurden entfernt.

Auf dem Flurstück 593 wurde eine Kfz-Reparaturwerkstatt betrieben (Fläche G 307). Darüber hinaus zwei Tankbereiche im Altlastenverdachtsflächenkataster (Flächen T 263 und T 264) auf dem Grundstück verzeichnet. 1989 wurden Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt. Die Fläche wird zur Zeit im Kataster als nutzungsbezogen saniert/gesichert geführt.

6. Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende textliche Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen geht der Bergbau um.

Altlasten

Die mit X X X X gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird nach den bisherigen Erkenntnissen davon jedoch nicht berührt.

Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt der Stadt Hamm (Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

Sämtliche Auskofferungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm – untere Bodenschutzbehörde – vorher schriftlich oder telefonisch (02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen.

Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.

7. Hinweise

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

Denkmalschutz

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

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Im Plangebiet ist eine größere Anzahl von Bombentrümmern aus dem 2. Weltkrieg festgestellt worden. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges (Blindgänger) nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände aufgefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend telefonisch (Hamm, 903-341 oder 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm zu verständigen.

Unterirdische Kabeltrasse der Deutschen Telekom

Sämtliche Maßnahmen im Bereich der festgesetzten unterirdischen Kabeltrasse sowie des parallel dazu festgesetzten Leitungsrechtes sind mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Abstimmungserfordernis bezüglich der Gebäudehöhe

Sofern Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, sind diese vorab mit der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde abzustimmen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung. Da aber die Entwicklung auf den eigenen Grundstücksflächen der jeweiligen Eigentümer stattfinden soll, sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

Die für die Erweiterung der Verkehrsfläche der Lohausenholzstraße benötigten Grundstücksflächen werden der Stadt Hamm kostenfrei übertragen.

9. Flächenbilanz

Flächenart	Größe in ha
Sondergebiet Einzelhandel	ca. 0,64
Mischgebiet	ca. 0,20
Gewerbegebiet	ca. 1,74
Versorgungsanlagen	ca. 0,12
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,26
Gesamt	ca. 2,96

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 01.114 – SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße und zur
187. FNP-Änderung – SB-Markt Wilhelmstraße / Lohausenholzstraße -
Gliederung

1	Einleitung	16
2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	16
3	Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	17
4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
4.1	Status-quo-Prognose	17
4.2	Schutzgut Mensch	18
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
4.4	Schutzgut Boden	18
4.5	Schutzgut Wasser	19
4.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	19
4.7	Schutzgut Landschaft	19
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
4.9	Schutzgüter-Wechselwirkungen	19
5	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	19
5.1	Schutzgut Mensch	19
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
5.3	Schutzgut Boden	20
5.4	Schutzgut Wasser	21
5.5	Schutzgüter Klima und Lufthygiene	21
5.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)	22
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
5.8	Wechselwirkungen	23
6	Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	23
6.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	23
6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
7	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	23
8	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
9	Monitoring	23
10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	24

Einleitung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage der im Rahmen der Ämter- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und folgender zum Bebauungsplan vorgelegten Gutachten geprüft:

- Schalltechnisches Gutachten vom 05.02.2007 (Graner und Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach) und
- Verkehrsgutachten von Januar 2007 (Ingenieurbüro Kühnert, Bergkamen).

Im Plangebiet 01.114 ist die Entwicklung eines SB-Marktes vorgesehen, der aufgrund seiner Größe nur in Kerngebieten oder in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Unmittelbar südlich und westlich grenzt der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.117 an, in dem eine Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen erfolgen soll. Die Auswirkungen beider Bebauungspläne sind hinsichtlich möglicher kumulierender Wirkungen zu bewerten.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Ebenso liegen keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind:

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt folgende Orientierungswerte differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag [dB]	Nacht [dB]	Nutzung	Tag [dB]	Nacht [dB]
reine Wohngebiete	50	40/35	Kerngebiete	65	55/50
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50
Mischgebiete	60	50/45	Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55

Sondergebiete sind in Abhängigkeit von ihrer Nutzung zu bewerten. In der Regel sind bei überwiegend tertiären Nutzungen die Werte der Gewerbegebiete heranzuziehen.

Im September 2002 sind Luftqualitätsrichtlinien der EU mit den neuen Luftreinhaltevorschriften (7. Gesetz zur Änderung des BImSchG; 22 VO zur Durchführung des BImSchG; VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) in deutsches Recht umgesetzt worden. Mit diesen neuen Luftreinhaltevorschriften wurden neue und zugleich niedrigere Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffoxide und Blei sowie Feinstaub PM 10, Benzol und Kohlenmonoxid eingeführt, die spätestens ab 2005 bzw. 2010 nicht mehr überschritten werden dürfen.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat.

Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Grundstücks im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Lohhauserholzstraße als Poststandort. Vorgesehen ist die Entwicklung eines SB-Marktes mit über 1.000 m² Verkaufsfläche auf Teilen dieses Grundstücks. Der vorhandene, im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² wird an den neuen Standort verlagert.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 3 ha groß und fast vollständig baulich (Gebäude und sonstige befestigte Flächen) genutzt. Es umfasst neben dem ehemaligen Postgrundstück auch Grundstücke, auf denen sich Autohäuser und ein Lebensmittelmarkt sowie Wohngebäude und eine Fernmeldestation befinden.

Der Rechtsplan sieht die Sicherung der geplanten Ansiedlung eines SB-Marktes durch die Festsetzung eines „Sondergebietes Einzelhandel/Lebensmittel-Discounter“ vor. Daneben werden die vorhandenen Nutzungen (v.a. Autohäuser und Fernmeldestation) durch die Ausweisung als Gewerbegebiet, Mischgebiet bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen bestätigt.

Die Verkehrserschließung des gesamten Gebietes erfolgt von der Wilhelmstraße und der Lohhauserholzstraße. Der geplante Lebensmitteldiscounter erhält seine Hauptverkehrserschließung von der Lohhauserholzstraße aus. Zu diesem Zweck ist die Errichtung einer Linksabbiegespur vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene städtische Kanalnetz.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Status-quo-Prognose

Durch den Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes (=Null-Prognose) beschränkt sich die Entwicklung des Areals auf die im Rahmen der Innenentwicklung gemäß des Baugebietsplanes von 1970 in Verbindung mit § 34 BauGB möglichen Nutzungen. Ein als großflächiger Einzelhandel zu bewertendes Ansiedlungsvorhaben ist damit zwar ausgeschlossen, nicht jedoch eine Nachverdichtung der Siedlungsnutzung.

Da auch derzeit bereits eine weitgehende bauliche Nutzung vorliegt, ist nicht erkennbar, dass sich die Situation in stadt- und landschaftsökologischer Hinsicht wesentlich verändern würde.

Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne zu Wohnzwecken genutzte Gebäude (Mischgebiet), die bereits derzeit durch die umgebenden Nutzungen in Hinblick auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen vorbelastet sind. Eine Bewertung der Erheblichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen worden. In dieser Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen an gewerbliche Geräuschemissionen gemäß TA-Lärm erfüllt werden.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist fast vollständig baulich genutzt. Lediglich kleine Randflächen sind als Garten bzw. Vorgartenfläche vegetationsbestanden. Innerhalb der befestigten Flächen finden sich verschiedene Einzelbäume, die jedoch aufgrund ihres Alters bzw. ihrer Wuchsform nicht für eine Festsetzung als erhaltenswerte Einzelbäume in Betracht kommen. Die Biotoptypen des Plangebietes weisen somit weit überwiegend eine sehr geringe bioökologische Wertigkeit auf.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Auch besondere Entwicklungspotenziale für den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der Standortcharakteristika nicht zu erkennen.

Schutzgut Boden

Natürlicherweise würden im Plangebiet Böden aus Flugsand (Podsol) ausgebildet sein, die teilweise auch durch das Grundwasser geprägt sein können (Gley-Podsol). Da das gesamte Plangebiet seit den 1950er Jahren gewerblich genutzt wurde, ist ein natürlicher Bodenaufbau jedoch nicht mehr vorhanden. Insbesondere in den oberen Bodenschichten sind Anschüttungen mit Bauschutt und natürlichen Bodenmaterialien bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Angaben des aktuellen Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm mehrere Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Auf dem Grundstück des zukünftigen Discounters sind zwei Altlastenverdachtsflächen erfasst. Hier wurde in der Vergangenheit eine Werkstatt mit Montagegrube (Fläche G 373) und Selbstverbrauchertankstelle (Fläche T 195) betrieben.

Der südliche Teil des Flurstücks 405 sowie die Flurstücke 361 und 362 wurden in den 1960er und 1970er Jahren als Lagerplatz genutzt.

Wegen des bestehenden Altlastenverdachtes wurden im Vorfeld eine historische Recherche und anschließend eine Gefährdungsabschätzung (Gutachterbüro HPC) für die Neubaufläche durchgeführt.

In den Verdachtsbereichen wurden insgesamt 11 Rammkernsondierungen abgeteuft. Es wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und auf relevante Schadstoffe untersucht.

In den Sondierungen wurden flächendeckend eine 0,7 bis 4,5 m mächtige Auffüllung aus Sanden und Kiesen mit wechselnden Schluffanteilen, Schotter, Ziegel- und Betonbruch sowie Schlackereeste angetroffen. Organoleptische Auffälligkeiten waren nicht feststellbar. Die Untersuchungsergebnisse zeigen insgesamt für einen derart genutzten Standort nur geringe Schadstoffgehalte. Sanierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht steht daher der geplanten Nachnutzung als Einzelhandelsfläche nichts im Wege.

Für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes sind darüber hinaus folgende weitere Altlastenverdachtsflächen verzeichnet:

Tankstelle T 117: Es handelt sich um eine Tankstelle, die in der Zeit von ca. 1952 bis 1991 betrieben wurde. Daneben wurden auf dem Grundstück auch eine Kfz-Reparaturwerkstatt und ein Kfz-Handel betrieben. Im Jahre 1992 wurde die Tankstelle abgebrochen. Seinerzeit festgestellte Untergrundkontaminationen wurden entfernt.

Auf dem Flurstück 593 wurde eine Kfz-Reparaturwerkstatt betrieben (Fläche G 307). Darüber hinaus zwei Tankbereiche im Altlastenverdachtsflächenkataster (Flächen T 263 und T 264) auf dem Grundstück verzeichnet. 1989 wurden Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt. Die Fläche wird zur Zeit im Kataster als nutzungsbezogen saniert/gesichert geführt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Grundwasser ist nach Angaben in vorliegenden Planwerken (Bodenkarte, hydrogeologische Karten) erst in mehr als 1,5 m Tiefe zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Grundwasser vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und hat keine direkte Anbindung an den Freiraum. Die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sind jedoch überwiegend gering verdichtet und gut durchgrünt und die Entfernungen zur freien Landschaft sind mit weniger als 1 km vergleichsweise gering. Es ist daher davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit der Klimatyp „Siedlungsrandklima“ vorliegt, der aufgrund der großflächigen Versiegelung eine Tendenz zum Klimatyp „Gewerbeklima“ aufweist. Damit geht eine deutliche Veränderung des täglichen Temperaturschwungs einher, der die Stärkung von Grünelementen in den gewerblich genutzten Flächen nahe legt, jedoch keinen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf nach sich zieht. Auswirkungen auf die benachbarten Flächen hat der hohe Versiegelungsgrad nicht. Ein Bedarf an klimatischem Ausgleich ist im Umfeld des Plangebietes nicht erkennbar, dem Plangebiet käme diesbezüglich aber auch kein Potenzial zu.

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften als unwahrscheinlich anzusehen.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild ist im Untersuchungsraum durch breite Verkehrsflächen und ein Nebeneinander sehr unterschiedlicher Nutzungen von teilweise geringer gestalterischer Qualität gekennzeichnet. Visuelle Bezüge wesentlich über das Plangebiet hinaus bestehen nicht.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung für die breitere Öffentlichkeit hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind jedoch nicht zu erkennen.

Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

Schutzgut Mensch

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Die zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung hat das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass „aufgrund der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und den Abständen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Wohnhäusern im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet bei

Beachtung der Vorgaben zum Schallschutz unterschritten, also eingehalten werden, so dass die Weiterentwicklung der Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen kann.“

Geplante Maßnahmen

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109-Schallschutz im Hochbau- erfüllen. Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R _w ,res des Außenbauteils für Bürräume in dB	erf. R _w ,res des Außenbauteils für Wohnräume in dB
IV	66-70	35	40
V	71-75	40	45

In den Lärmpegelbereichen IV bis V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Stellplatzanlagen im Sondergebiet

Die Stellplätze und Fahrgassen von neu anzulegenden Stellplatzanlagen im Sondergebiet sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit eng verlegtem Pflaster ohne Fase oder Asphaltdecke auszuführen.

Die Auswirkungen sind, da der gesetzlich geforderte Lärmschutz bereits mit einfachen passiven Maßnahmen gewährleistet werden kann, als nicht erheblich zu werten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Prognose der Auswirkungen

Es ist absehbar, dass bei einer Realisierung der geplanten Ansiedlung eines SB-Marktes mehrere Einzelbäume und eine Hainbuchenhecke sowie ein kleiner Teil der gärtnerisch gestalteten Fläche westlich des alten Postgebäudes beseitigt werden. Insgesamt sind weniger als 200 m² Vegetationsfläche betroffen. Weit überwiegend sind jedoch bereits versiegelte bzw. massiv befestigte Flächen betroffen. Es werden somit Flächen in Anspruch genommen, die einen sehr geringen bioökologischen Wert haben.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna dienen, sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter gestalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung bezogen auf das Schutzgut Flora und Fauna haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ökologisch wenig wertvolle Flächen betroffen sind, als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Boden

Prognose der Auswirkungen

Die Neuerrichtung von Gebäuden, Stellplätzen und Verkehrsflächen erfolgt auf Flächen, die derzeit weit überwiegend bereits versiegelt sind. In Teilflächen, die für Anpflanzungen vorgesehen sind, erfolgt eine Entsiegelung. Im Vergleich der bestehenden mit der geplanten Situation ist hinsichtlich des Bodens tendenziell eine Verbesserung zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen, sind nicht vorgesehen.

Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend gekennzeichnet.

Ergänzend wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt der Stadt Hamm (Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen.

Sämtliche Auskofferungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm – untere Bodenschutzbehörde – vorher schriftlich oder telefonisch (02381/17-7101 bzw. 17-7148/-7145/-7146, Fax 17-2931) anzuzeigen. Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Prognose der Auswirkungen

Da überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, sind keine wesentlichen Veränderungen in Hinblick auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Insbesondere sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot (die wirtschaftliche Nutzbarkeit) oder auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (v.a. Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften bei neuen Einleitungen eine gewässerverträgliche Drosselung der Einleitungsmengen sicherstellen.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Prognose der Auswirkungen

Durch die Bebauung wird keine grundlegende Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen und auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind auszuschließen.

Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist eine allenfalls geringfügige Zunahme von verkehrsbedingten Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen ist jedoch nicht erkennbar.

Während der Bauabwicklung wird es zu einer Lärm- und Staubentwicklung kommen, wogegen Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es diesbezüglich nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter gestalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)

Prognose der Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung im Nahbereich an der Lohhauserholzstraße deutlich verändern, da dichte Grünbestände parallel der Straße entfallen und durch neue Anpflanzungen ersetzt werden. Eine grundlegende Veränderung des Ortsbildes ist jedoch nicht absehbar, da die vergleichsweise inhomogene Bebauung weiterhin bestehen bleibt. Durch Pflanzmaßnahmen auf den Stellplatzflächen des geplanten Sondergebietes wird eine deutliche gestalterische Aufwertung möglich werden, ohne dass dies jedoch zu gehobenen städtebaulichen Qualitäten im gesamten Plangebiet führt. Da die Pflanzfestsetzung für Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet gilt, werden die Möglichkeiten zu einer gestalterischen Aufwertung auch außerhalb des Sondergebietes langfristig wirksam werden.

Geplante Maßnahmen

Um Wirkungen im Nahbereich so weit wie möglich zu reduzieren bzw. Grünbestände als Bestandteil des zukünftigen Erscheinungsbildes planungsrechtlich zu sichern, wird die Begrünung von Stellplatzflächen planungsrechtlich festgesetzt.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellplätze innerhalb der Baugebiete sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen (siehe Artenliste). Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. 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.

Artenliste

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Corylus colurna	Türk. Baumhasel
Fraxinus exelsior 'Atlas'	Esche
Fraxinus ang. 'Raywood'	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Prunus Padus/Waterer	Traubenkirsche
Sophora Japonica/Regent	Schurbaum

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Ortsbild als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz

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 Gemeinde als

Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung sind zum Beispiel die durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf Ortsbild und Stadtklima zu nennen. Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine fast vollständige Nutzung des Plangebietes für Verkehrsflächen, Gebäude und begleitende Anlagen (gestaltete Freiflächen etc.) vor. Der gestalterischen Einbindung dienen Pflanzfestsetzungen auf den als Stellplatzanlage vorgesehenen Flächen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne, die eines Ausgleichs bedürften, liegen nicht vor. Der Verlust von wenigen Einzelbäumen wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen unmittelbar ausgeglichen. Darüber hinaus liegt für den Geltungsbereich bereits heute auf der Grundlage eines Baugebietsplanes Planungsrecht vor.

Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Für das Plangebiet wurden unter Beachtung der grundsätzlichen Ziele eine Variantenbetrachtung mit verschiedenen Anordnungen der Gebäude und Stellplätze vorgenommen. Diese unterscheiden sich in Hinblick auf die Umweltbelange nicht wesentlich.

Die geplanten Nutzungen entsprechen weitgehend den bestehenden und der auch im Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung einer vollständigen Nutzung für Siedlungszwecke. Daher sind eine dezidierte Darstellung von Standortalternativen und die Begründung der Standortauswahl verzichtbar.

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Monitoring

Das Monitoring der Auswirkungen des Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt. Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist die Errichtung eines SB-Marktes mit zugehörigen Parkplätzen und die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, Wohnen) geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Ansiedlung des SB-Marktes wegen des Umfangs der Verkaufsfläche nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig ist.

Das Plangebiet ist weit überwiegend baulich genutzt.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind weit überwiegend versiegelt oder befestigt.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.
4. Eine allenfalls geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
5. Durch einfache Maßnahmen des passiven Lärmschutzes kann die Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte bereits sichergestellt werden. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in Wohnbereichen ist nicht zu erwarten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der überwiegende Teil des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen. Besondere Entwicklungspotenziale weist das Plangebiet nicht auf.
7. Aktuelle oder potenzielle Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung im Nahbereich zwar deutlich verändert, entspricht in seinem Charakter jedoch der bisherigen Nutzung.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanes würde eine Folgenutzung entsprechend der Möglichkeiten der Innenentwicklung gemäß des Baugebietsplanes von 1970 i.V.m. § 34 BauGB umgesetzt. In Hinblick auf die Umweltauswirkungen sind keine gravierenden Unterschiede zu erkennen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind daher keine erheblichen Auswirkungen absehbar.

Hamm, 23.05.2007

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.