

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01.110 - Citykai -

für den in der Gemarkung Hamm (Flur 19) liegenden Bereich zwischen der Ostgrenze des Flurstücks 249, deren gerader Verlängerung Richtung Norden bis zur südlichen Begrenzung des Datteln-Hamm-Kanals, einem in Richtung Osten anschließenden, ca. 530 m langen Abschnitt der südlichen Begrenzung des Datteln-Hamm-Kanals, einer davon rechtwinkelig Richtung Süden abknickenden Geraden bis zur Nordgrenze des Flurstücks 229, dem daran Richtung Osten anschließenden Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 229 der Ostgrenze des Flurstücks 229 und dem zwischen dem südlichen Eckpunkt des Flurstücks 250 und dem südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 249 gelegenen Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 233 (Hafenstraße - B 61).

1. Planerfordernis

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um den zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hafenstraße und dem Datteln-Hamm-Kanal gelegenen Bereich des Hammer Osthafens. Dieser wurde seit dem Kanalbau im Jahre 1914 industriell schwerpunktmäßig als Umschlag- und Lagerfläche genutzt. Für Teile des Plangebiets ist dies noch immer zutreffend. Die vorhandene Nutzung wird jedoch in den nächsten Jahren auslaufen. Ein Ersatzstandort steht zur Verfügung.

Nach dem schrittweisen Fortfall der bisherigen hafenfunktionalen Nutzung soll das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem formulierten Leitbild "Hamm ans Wasser" wird im entsprechenden Masterplan für verschiedene Stellen des betrachteten Planungsraumes "die Entwicklung neuer gewerblicher Standorte, die aufgrund ihrer Lagegunst als Standorte für hochwertige Dienstleistungsangebote entwickelt werden können", empfohlen. Diese betreffenden Standorte konzentrieren sich auf die "neuen Uferlagen", wobei das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - einen diesbezüglichen Schwerpunktbereich bildet. Durch eine nutzungsstrukturelle Neuorientierung des Osthafens soll somit in direkter Nachbarschaft zum "Entwicklungsbereich Thyssen" ein neuer Büro- und Gewerbestandort durch Festsetzung gewerblicher Bauflächen entstehen. Verbindliches Planungsrecht existierte hier bisher noch nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - wurde vom Rat am 08.04.2003 (Vorlage 3054/03) beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 16.07.2003 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde im Juli/August 2003 durchgeführt.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm enthält für die Geltungsbereichsflächen eine Darstellung gewerblicher Bauflächen (GI - Industriegebiet) gemäß § 9 BauNVO. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.110 künftig vorgesehene Festsetzung von Gewerbeflächen ist somit aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet.

2.2 Struktur des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 01.110 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Der östliche Teilbereich des Plangebiets stellt sich derzeit überwiegend als brachliegendes Gelände ohne Gebäude und Vegetationsbestände dar. Auf den an der östlichen Geltungsbereichsperipherie gelegenen, ebenfalls noch bis vor kurzer Zeit brachliegenden Grundstücksflächen wurde jüngst eine öffentliche Aufenthalts- und Wegefläche angelegt, die künftig den Zugang

zur einer den Datteln-Hamm-Kanal begleitenden Wegeführung gewährleisten sowie einen Bootsanleger erschließen soll.

Die westlichen Geltungsbereichsflächen werden zur Zeit noch als Umschlag- und Lagerfläche für Schütt- und Festgüter genutzt. Sie weisen dementsprechend noch gewerblich-industrielle Gebäude- und Anlagensubstanz auf.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die Erschließung der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 erfolgt ausschließlich über die Hafenstraße. Diese gewährleistet in Richtung Osten den direkten Anschluss des Plangebiets an die nahe gelegene City von Hamm sowie in Richtung Westen über die Dortmunder Straße die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (nächste Autobahn-Anschluss-Stelle "Hamm/Bergkamen" (A1)).

Die Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Baugebietserschließung ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - nicht erforderlich, da die gesamten Plangebietsflächen durch die Hafenstraße bereits voll erschlossen sind.

Jedoch ist vor dem Hintergrund der Funktion der Hafenstraße als wichtige Zuwegung der Hammer City und ihrer damit verbundenen hohen Verkehrsbelastung im Rahmen der Grundstücksveräußerungen an Investoren und Projektentwicklungen für die künftig zur Umsetzung kommenden gewerblichen Einzelvorhaben darauf abzielen, dass der Verkehrsfluss nicht durch eine große Anzahl von Grundstückszufahrten unverträglich negativ beeinflusst wird. Eine geeignete Maßnahme ist in diesem Zusammenhang die Zusammenfassung der Grundstückszufahrtsbereiche direkt benachbarter Gewerbebetriebe. Insgesamt ist die Anzahl der zusätzlichen Zufahrtsbereiche zu den gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 auf insgesamt zwei zu beschränken. Zusätzlich kann ein bereits bestehender Zufahrtsbereich, der sich im äußersten westlichen Randbereich des Plangebietes befindet, auch künftig als solcher genutzt und im Rahmen der künftigen Neuerschließung der Bauflächen adäquat ausgebaut werden.

Die planungsrechtlichen Instrumentarien der Festsetzung von fixen Einfahrtsbereichen bzw. von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt kommen im Bebauungsplan Nr. 01.110 nicht zur Anwendung, da dies erhebliche Bindungen für die späteren Erschließungsstrukturen und den Zuschnitt der gewerblichen Baugrundstücke zur Folge hätte. Aufgrund der bestehenden Grundstückseigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen gute Voraussetzungen für entsprechende Regelungen auf privatrechtlicher Ebene (z.B. im Rahmen von Grundstückskaufverträgen).

Die künftigen gewerblichen Nutzungsstrukturen der Flächen im Bereich des Gewerbegebietes "Citykai" erfordern einen adäquaten Um- bzw. Ausbau der angrenzenden erschließenden Hafenstraße. Diese weist derzeit entlang ihres nördlichen Fahrbahnrandes als Übergang zu den Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 einen ca. 3 m breiten Mehrzweckstreifen (Ladezone) auf. Die flächenmäßige Dispositionsreserve in Form des Mehrzweckstreifens bietet (ggf. zuzüglich eines nördlich angrenzenden, ca. 0,70 m breiten Flächenstreifens, der im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 festgesetzt ist) einen ausreichenden Spielraum für einen künftigen adäquaten Ausbau der Nordseite der Hafenstraße. Es ist vorgesehen, die Hafenstraße in Angrenzung an die gewerblichen Bauflächen mit einem 1 m breiten Fußweg zu versehen. Daran soll sich ein durch Straßenbaumanpflanzungen unterbrochener Parkstreifen anschließen. Im Bereich der konzentrierten Grundstückszufahrtsbereiche wird die Südfahrbahn der Hafenstraße zugunsten von Linksabbiegern räumlich aufgeweitet und die nördliche Fahrbahn entsprechend leicht verschwenkt. Auf den Parkstreifen am nördlichen Fahrbahnrand wird hier verzichtet. Die Gehwegbreite soll hier 1,50 m betragen.

Zusätzlich ist entlang der nördlichen Plangebietsperipherie zwischen den festgesetzten gewerblichen Bauflächen und dem Kanalufer eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegeführung geplant (zur Darstellungsform dieses Wegestreifens siehe auch Begründungs-Kapitel "Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen").

Die Stadtwerke Hamm GmbH weist darauf hin, dass für den Bahnübergang Hafenstraße/Thyssen aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.110 entfallenden Gleisanlagen bei Rangierfahrten eine höhere Frequentierung zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 01.110 Citykai ist räumlich und inhaltlich abgestimmt mit den Festsetzungsinhalten des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.087 - Westumgehung Innenstadt - (B 61n).

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art baulicher Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich durch Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebietes auf eine interne Gliederung von Zulässigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (z.B. auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen) verzichtet werden. Der Abstand zwischen den festgesetzten gewerblichen Bauflächen und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich Bänklerweg/Bankerheide beträgt minimal ca. 240 m. Bei solchen Abstandsverhältnissen können im Hinblick auf das zulässige Störpotential (zulässig sind maximal "nicht erheblich belästigende Betriebsanlagen") immissionsschutzrechtliche Interessenkollisionen zwischen diesen konkurrierenden Nutzungen in der Regel ausgeschlossen werden.

Jedoch erfolgt im Bebauungsplan Nr. 01.110 der Ausschluss der gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze. Wie eingangs geschildert soll die Lagegunst des Standortes für die Ansiedlung insbesondere höherwertiger Dienstleistungs- und Büronutzungen unterstützt werden. Der Bebauungsplan trägt dieser Zielsetzung u.a. durch die o.g. Einschränkungen zulasten flächenintensiver bzw. aus nutzungsstruktureller Sicht unerwünschter Betriebsformen bauleitplanerisch Rechnung. Aus dem gleichen Grunde sind auch die gemäß § 8 (3) Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zudem sind im gesamten Geltungsbereich die gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB). Neben den o.g. städtebaulich-nutzungsstrukturellen Gründen ist für einen Ausschluss von Tankstellen auch die hohe Verkehrsbelastung der Hafenstraße ausschlaggebend. Diese weist insbesondere hinsichtlich potentiell entstehender Verkehrsstockungen durch gehäuft auftretende Kfz-Linksabbiegevorgänge (s.o.) keine gute Erschließungsqualität für eine solche besonders an- und abfahrtsintensive Betriebsart auf.

Aufgrund der stadträumlichen Lage und der beabsichtigten Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes "Citykai" werden im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und/oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadt-relevanten Warengruppen anbieten, für unzulässig erklärt. Der Ausschluss erfolgt aus folgenden Gründen: Die Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - mit Gütern des täglichen Bedarfs in wohnungsnahen oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbaren Bereichen soll nicht durch die konzentrierte oder vereinzelt Ansiedlung eines solchen Güterangebots an für diese Nutzungen peripheren, nicht integrierten Standorten gefährdet werden. Zudem soll verhindert werden, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, negativ beeinflusst wird. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung und Festigung der Angebotsstruktur insbesondere im Bereich der Innenstadt geleistet.

3.2.2 Maß baulicher Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 01.110 - Citykai - durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe benannt. Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,8 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die fi-

xierte Geschossflächenzahl von 2,4 gibt zudem an, dass 2,4 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Des Weiteren wird die im Plangebiet zulässige Zahl der Vollgeschosse auf mindestens II und maximal IV festgelegt.

Eine Firsthöhe von 16 m - gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden fertigen erschließenden Straßenverkehrsfläche (d.h. der Hafestraße) - darf nicht überschritten werden. Gebäude- und Anlagenteile dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 4 m überschreiten, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Bei diesen Bauteilen kann es sich beispielsweise um Aufzugaufbauten oder technische Anlagenteile handeln.

Durch die o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Rahmenbedingungen für die Entstehung einer für das bauliche und landschaftliche Umfeld verträglich dimensionierten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.110 geschaffen und eine homogene Höhenentwicklung innerhalb des Baugebiets gewährleistet. Mit der Fixierung einer Mindest-Geschossanzahl von II trägt die Bauleitplanung hier der städtebaulichen Zielsetzung einer klaren räumlichen Fassung des Straßenraumes der Hafestraße in ihrer hiesigen Funktion als direkter Einfahrtsbereich für die östlich benachbarte City Rechnung. Zudem soll es im Bereich der Gewerbeflächen "Citykai" zu einer perspektivisch möglichst arbeitsplatzintensiven baulichen Flächenausnutzung kommen und somit die Lagegunst des Standortes insbesondere für die Ansiedlung höherwertiger Dienstleistungs- und Büronutzungen unterstützt werden.

3.2.3 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Leitungsschutzstreifen

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.110 befindet sich eine 110-kV-Freileitung der RWE Net AG. Die Gesamtschutzstreifenbreite beträgt beidseits dieser Freileitung 16 m, d.h. insgesamt 32 m. Der östliche seitliche Schutzstreifen dieser Hochspannungsfreileitung ragt geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.110 hinein, wird jedoch nicht von den mittels Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen tangiert. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieser Schutzstreifen entsprechend gemäß § 9 (1) Ziffer 21 als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche aufgenommen.

Gemäß Aussage der RWE Net AG sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen folgende Bindungen zu beachten: Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 m erreichen. Durch höherwachsene Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen lediglich Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer (den Bauherrn) auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist RWE Net AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Der Beginn sämtlicher Baumaßnahmen in der Nähe der Hochspannungsfreileitung ist mindestens 14 Tage im Voraus der RWE Net AG, Netzregion Nord-OP-LG, Werne (Tel.: 02389/733600) anzuzeigen.

3.2.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise gewährleistet im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen den Gewerbetreibenden einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

In den Bereichen zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (d.h. der Hafenstraße) und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Auf diese Weise sollen die der Hafenstraße zugewandten Gebäudevorbereiche von Bebauung freigehalten werden, um klare Baufluchten und damit eine deutliche Fassung und Definition des Straßenraums zu gewährleisten. Eine flankierende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB zielt zudem auf eine Begrünung dieser straßenseitigen Grundstücksflächen ab. Zur besseren Grundstücksausnutzung beträgt der Abstand zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie lediglich 1,30 m. Entsprechend können ggf. nachzuweisende Abstandflächen auf den öffentlichen Straßenraum entfallen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.110 auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche insbesondere auf die Gestaltung und Instandhaltung von Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächen, die weder bebaut sind, noch als Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Lagerflächen sowie Stellplätze für die Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlich Straßenverkehrsfläche z.B. durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen.

Einfriedungen dürfen im gesamten Geltungsbereich eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf der dem Straßenraum zugewandten Seite als Hecke auszubilden.

9.2.2 Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen

Entlang der nördlichen Plangebietsperipherie ist zwischen den festgesetzten gewerblichen Bauflächen und dem Ufer des Datteln-Hamm-Kanals eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegeführung geplant. Die Darstellung dieses planfestgestellten und bodenrechtlich dem Kanal zuzuordnenden Wegestreifens erfolgt in nachrichtlicher Form als "Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen".

Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung (§ 14 WaStrG).

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Bilanzierung

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Die erforderlichen Ausbaumaßnahmen der erschließenden Verkehrsflächen und die mögliche Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Grundstücksflächen stellen Eingriffe in Natur- und Landschaft dar, die im Sinne von § 1 a BauGB sowie § 21 BNatschG ausgeglichen werden sollten.

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 – Citykai - sind im Ist- und im Planzustand untersucht worden. Wie aus der nachfolgenden Gesamtbilanz ersichtlich, wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

Die Bestandsbewertungszahl von 798,1 ist daher mit der Planbewertungszahl von 796,35 nahezu identisch. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Plangebietsflächen im Bestand keinerlei nennenswerte Vegetationsbestände aufweisen und darüber hinaus fast vollständig versiegelt oder teilversiegelt sind.

Im Rahmen der nachfolgenden Bilanz werden die Plangebietsflächen im Bestand zu 50 % mit der Bezeichnung "1.3 Schotter- Kies- und Sandfläche" und zu weiteren 50 % mit der Bezeichnung "1.1 Versiegelte Fläche" der Bi-

otoptypenwertliste der Stadt Hamm (Stand: 01.03.2002) versehen. Eine exakte Bestimmung des hohen Vollversiegelungsanteils ist nur schwer möglich, da ein Großteil des Plangebietes neben klar zu erkennender Versiegelungsfaktoren, wie Gebäudesubstanz und Asphalt- bzw. Pflasterdecken, auch großflächige unterirdische Fundamente ehemaliger Gebäudesubstanz aufweist.

Im Planzustand werden die gewerblichen Bauflächen gemäß der fixierten Grundflächenzahl von 0,8 (und dem daraus resultierenden maximalen potentiellen Flächenversiegelungsgrad von 80 % der Grundstücksfläche) zu 80 % als "1.1 Versiegelte Fläche" sowie zu 20 % als "4.4.1 Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten" bewertet. Der entlang des Kanals vorgesehene Randstreifen inklusive seiner Wegefläche wird zudem in seiner Gesamtheit aufgrund der noch unbestimmten Ausbaudetails (Grünflächenanteile, Wegeflächenanteile) als "1.3 Schotter-, Kies- und Sandfläche" bewertet. Für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt gemäß des schon erreichten Ausbaustandes zudem eine Planzustandseinstufung als "1.2 Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers". Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden dagegen in die Kategorie "1.1 Versiegelte Fläche" eingeordnet.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums						
Flächen - Nr.	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1 Versiegelte Fläche	7981	0	1	0	0,00
2	1.3 Schotter-, Kies- und Sandflächen	7981	0,1	1	0,1	798,10
Gesamtfläche		15962	Gesamtflächenwert A		798,10	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes						
Flächen -Nr.	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1 Versiegelte Fläche	9736	0	1	0	0,00
2	1.2 Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	1221	0,05	1	0,05	61,05
3	1.3 Schotter-, Kies- und Sandflächen, wassergebundene Decken	2653	0,1	1	0,1	265,30
4	4.4.1 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2352	0,2	1	0,2	470,40
Gesamtfläche		15962	Gesamtflächenwert B		796,75	
C. Gesamtbilanz (Bestand / Planung)						-1,35

Auf eine ergänzende zeichnerische Erläuterung des Sachverhaltes kann hier verzichtet werden, da diese nur eine geringe Darstellungsdichte hätte und sich im vorliegenden Fall die vorangegangene textliche Erläuterungsform zur Erörterung des Sachverhaltes anbietet.

4.2 Pflanzvorschriften (Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 01.110 - Citykai - enthält für die festgesetzten gewerblichen Bauflächen Pflanzvorschriften gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB, die jedoch im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unbe-

rücksichtigt bleiben, weil der Umfang der effektiv zur Umsetzung kommenden Pflanzungen maßgeblich von der Struktur der späteren Einzelbauvorhaben abhängig ist und daher hier nicht exakt beziffert werden kann. Zudem wird eine rechnerische Einbeziehung dieser Ausgleichsmaßnahmen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Basis einer Annahme nicht vorgenommen, da sich die Bilanzierung auch in der vorliegenden Form ohnehin als ausgeglichen darstellt.

Auch die im Zuge des erforderlichen Aus- und Umbaus der Hafensstraße voraussichtlich erfolgenden Straßenbauanpflanzungen bleiben im Rahmen der Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme unberücksichtigt, da sie räumlich nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden.

Im einzelnen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.110 folgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB:

Im Bereich von auf den Gewerbegrundstücken entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen oder Stellplatzanlagen ist zur inneren Durchgrünung des Plangebietes pro (angefangene) 4 Kfz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ferner sind zur straßenseitigen Eingrünung der Gewerbegrundstücke entlang der Grundstücksgrenzen, die an erschließende Verkehrsflächen (Hafensstraße) grenzen, außerhalb der notwendigen Erschließung mindestens 1,30 m breite Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Als notwendige Erschließungsflächen werden ausdrücklich "Gebäudezugänge und Grundstückszufahrten" definiert. Kfz-Stellplätze sind nicht unter diesen Begriff zu fassen.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 UVPG)

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist im Fall der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - gemäß Gesetzeslage nicht erforderlich.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bereits in Kapitel 3.2.1 wurde erörtert, dass aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebietes auf eine interne Gliederung von Zulässigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (z.B. auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen) verzichtet werden kann, da ein ausreichender Abstand zwischen den festgesetzten gewerblichen Bauflächen und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich Bänklerweg/Bankerheide von minimal ca. 240 m gegeben ist. Bei solchen Abstandsverhältnissen können im Hinblick auf das zulässige Störpotential (zulässig sind maximal "nicht erheblich belästigende Betriebsanlagen") immissionschutzrechtliche Interessenkollisionen zwischen diesen konkurrierenden Nutzungen in der Regel ausgeschlossen werden.

Ein ausdrücklicher Ausschluss einer gemäß § 8 (3) BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen betriebsbedingten Wohnnutzung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Jedoch ist es aufgrund einiger emissionsintensiver Nutzungen im Umfeld und innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai – (Hafensstraße, Hauptstrecken der Deutschen Bahn, Industrieflächen, zur Zeit noch laufender Güterumschlag innerhalb der Plangebietsflächen) im Rahmen der Baugenehmigungen erforderlich, durch gutachterliche Einzelfallprüfung die Zulässigkeit betriebsbedingten Wohnens nachzuweisen und ggf. Art und Umfang adäquater Immissionsschutzmaßnahmen zu benennen.

Eine Verträglichkeit zwischen der künftigen gewerblichen Nutzung innerhalb der Plangebietsflächen mit den genannten Emissionsquellen Hafensstraße sowie der weiter östlich gelegenen Bahnhauptstrecken (Abstand mindestens ca. 150 m) kann bereits nach überschlägiger Betrachtung vorausgesetzt werden. Die Hafensstraße weist einen

DTV-Wert von ca. 20.000 Fahrzeugen auf. Aufgrund einer solchen Belastung werden erfahrungsgemäß die für ein Gewerbegebiet anzusetzenden Immissionsrichtwerte nicht tangiert.

Eine genaue Ermittlung des Emissionsverhaltens der durch den Betrieb des südlich der Hafenstraße befindlichen Übergabebahnhofes der Hafen Hamm GmbH hervorgerufenen Emissionen ist schwer möglich, da für eine entsprechende Berechnung erforderliche Angaben über Zuganzahlen (verteilt auf Tageszeiten) sowie regelmäßige Zuglängen nicht repräsentativ vorgelegt werden können. Aufgrund der folgenden Aspekte kann jedoch vorausgesetzt werden, dass der Übergabebahnhof kein Emissionsverhalten aufweist, welches mit der künftigen Gewerbenutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.110 konfligiert: Da es sich um einen reinen Übergabebahnhof handelt, findet keinerlei Durchfahrtsverkehr statt. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit der Züge beträgt im Bereich des Bahnhofs maximal 20 Kilometer/h. Die Gleisnähte innerhalb des Bahnhofs sind so verarbeitet, dass auftretende Fahrgeräusche zusätzlich reduziert werden.

Zur Zeit findet in den Nachtstunden keinerlei Rangierbetrieb im Bereich des Übergabebahnhofes statt, wenngleich dies vom Betreiber für die Zukunft nicht ausgeschlossen wird. Unter den o.g. Aspekten ist jedoch auch im Falle eines vergleichbaren Nachtbetriebes nicht mit Emissionskonflikten zwischen dem Übergabebahnhof und der künftigen gewerblichen Nutzung zu rechnen.

Emissionsthematisch ist im Zuge der Ansiedlung neuer Betriebe im Bereich der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 der im westlichen Teil des Geltungsbereichs derzeit noch praktizierte Warenumschiagetrieb zu berücksichtigen. Diese vorhandene Nutzung wird zwar in den nächsten Jahren auslaufen, jedoch genießt sie zur Zeit in ihrer jetzigen Form Bestandsschutz und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem nicht eingeschränkt.

Sollte im Einzelfall künftig die Notwendigkeit bestehen, potentiellen Nutzungskonflikten zwischen Neuansiedlungen und dem Bestandsbetrieb vorzubeugen, besteht die Möglichkeit gezielter privatrechtlicher Regelungen, für die aufgrund der liegenschaftlichen Verhältnisse innerhalb der Geltungsbereichsflächen gute Voraussetzungen bestehen. Das bestehende Unternehmen hat auf der Basis der vorhandenen Eigentums-, Verfügungs- und Nutzungsstrukturen Möglichkeiten im Rahmen künftiger Grundstücksveräußerungen auf die vertragliche Fixierung beispielsweise einer sogenannten "Immissionsschadensregelung" hinzuwirken. Mit einer solchen, in der Praxis gängigen Regelung verpflichtet sich ein neuer Grundstückseigentümer zu einem Verzicht auf im einzelnen vertraglich näher zu qualifizierende, möglicherweise durch die Bestandsnutzung hervorgerufene oder verursachte Immissionsschäden. Gerade auch vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung der Umschlagsnutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.110 kann zunächst ungeachtet einer solchen Regelung bei Neuansiedlungen, die im Wissen um den bestehenden Umschiagetrieb erfolgen, ein gesteigertes Maß an Akzeptanzbereitschaft gegenüber dieser zeitlich befristeten Bestandsnutzung vorausgesetzt werden. Zu einer Einschränkung des Betriebsumfangs im Rahmen der bestehenden Genehmigung kommt es auch durch die neuen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht. Den öffentlich-rechtlichen Immissions-Schutzstandards wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - in vollem Umfang Rechnung getragen, ohne den Bestandsschutz des Bestandsbetriebes quantitativ oder qualitativ in Frage zu stellen.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass es gemeindlicher Wille und städtebauliches Planungsziel ist, nach dem Auslaufen der bestehenden Umschlagsnutzung Nachnutzungen am Standort des Osthafens lediglich im Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans Nr. 01.110 zu ermöglichen.

6. Historische Nutzung und Altlasten

Durch Auswertung des Luftbildarchivs (1929 - 2001), des Katasternachweises (ca. 1830 - 2002), historischer Stadtpläne (1903 - 1999) und umweltrelevanter Datei- und Karteninformationen sowie von Bauakten wurde festgestellt, dass die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 von ca. 1840 bis 1913 als Lippeaue (Grünland) genutzt wurden. Ferner lag im Bereich des heutigen Plangebiets seinerzeit ein Seitenarm der Lippe.

Nach Bau des Datteln-Hamm-Kanals und Anlage eines Hafens im Jahre 1914 verwendete seit ca. 1915 die Münstersche Schifffahrts- und Lagerhaus AG den größten Teil der Geltungsbereichsflächen als Lagerplatz (für Baustoffe und Holz) und als Baufläche für Lager- und Bürohäuser (Getreideumschiag). Den Rest des Areals nutzte man als Schiffs-Be- und Entladestelle sowie für Krananlagen, Gleisanlagen, Waagen und Trafostationen.

Kleinere Teile des Planbereichs wurden in der 20er Jahren als Lagerfläche von anderen Unternehmen (z.B. Eisengroßhandlung) genutzt. Ferner ist aus den Folgejahren der Betrieb weiterer kleinerer Anlagen (Schreinerei/Schlosserei, Altöl-Tank, Lkw-Waage) bekannt.

Aufgrund der o.g. historischen gewerblichen und hafenfunktionalen Nutzung ist das gesamte Untersuchungsgebiet im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm zur Zeit mit der Gefährdungstufe "Gefährdung nicht auszuschließen" (Fläche G 71) bewertet. Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.110 (Grundstück Parz. 229, 215 sowie für einige umgebende Teilgrundstücksflächen) liegen orientierende und weiterführende Untergrund- und Grundwasseruntersuchungen aus den Jahren 2001 und 2002 vor, die auf lokale Kontaminationen durch PAK's und mineralölartige KW'e hinweisen.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung der weiteren Geltungsbereichsflächen wird von der GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH durchgeführt. Die bisherigen näheren Untersuchungen bezogen sich insbesondere auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen der ausgebauten Aufenthalts- und Freizeitfläche im Osten und den bisher noch für den Warenumschlagbetrieb genutzten Siloanlagen. In diesem Bereich wurden 16 Sondierungen niedergebracht sowie insgesamt 7 Bodenluftpegel installiert.

Der Untergrundaufbau ist generell durch eine geringmächtige Auffüllungszone über sandigen Schluffen und schluffigen Sanden gekennzeichnet. Grundwasser wurde ca. einen Meter unterhalb der Geländeoberkante und damit etwa in Höhe des Wasserspiegels des Kanals ermittelt. Die zur Platzbefestigung aufgebrachte Auffüllung ist ca. 1 m mächtig. Nur lokal sind Auffüllungen von 2,5 bis 3 m festzustellen. Das Material besteht aus Sanden mit Bauschutt, Split, Aschen- und Schlackenanteilen.

Chemische Untersuchungen an Mischproben aus den oberflächennahen Bodenzonen zeigen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (bei einer künftig weiterhin angenommenen gewerblichen Nutzung) keine erhöhten Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Cyaniden. Bereichsweise sind jedoch Gehalte an Schwermetallen (insbesondere Blei und Zink) nachweisbar, die bei einem Aushub des Materials eine gesonderte Verwertung (LAGA Z 1.2-Z2) erforderlich machen.

Die anstehenden Sande wiesen nur im unmittelbaren Übergangsbereich zum Gelände des historischen Krans im Bereich der festgesetzten "Fläche für den Gemeinbedarf" in Tiefen ab ca. 3 m unter der Geländeoberkante eine Auflastung durch mineralölhaltige Kohlenwasserstoffe auf. Die Kohlenwasserstoff-Gehalte liegen zwischen 1.500 und 4.700 mg/kg. Eine genaue flächige Eingrenzung der Belastung konnte bisher nicht vorgenommen werden, da die Fläche größtenteils noch als Salzlagerfläche genutzt wird.

Die vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen zeigen keine signifikant erhöhten Gehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) an und deuten somit nicht auf stärkere Belastungen hin.

Erste Grundwasseruntersuchungen wurden an 8 Grundwassermessstellen im Osten des Plangebietes des Bebauungsplans durchgeführt. Dabei ist ein stark erhöhter Leitungswert an einigen Messstellen als auffällig zu werten. Dieser ist auf die zum Zeitpunkt der Untersuchung in der Nähe gelagerten Streusalzmengen zurückzuführen (erhöhter Natrium-Gehalt). Ferner sind Einträge von sulfat- und stickstoffhaltigen Verbindungen festzustellen, wie sie beispielsweise in Düngemitteln etc. anzutreffen sind. An zwei Messstellen lassen sich erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Kupfer, Zink, Eisen und Arsen) nachweisen. Grund hierfür sind die in diesem Bereich oberflächennah vorhandenen Auflastungen der künstlich angefüllten Bodenzone (vgl. Bodenuntersuchungen). Handlungsbedarf ergibt sich jedoch aufgrund der Nichtnutzung des Grundwassers hier nicht. Im Bereich der Cyanide, der BTEX und LHKW wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Auflastungen des Grundwassers durch PAK sind zwar nachweisbar (diese sind voraussichtlich auf Inhaltsstoffe in der Ebene der künstlichen Auffüllungen zurückzuführen), jedoch ergibt sich auch hinsichtlich dieser Auffälligkeit aufgrund der Nichtnutzung des Grundwassers kein Handlungsbedarf. Die Grundwassersituation ist nach Auffassung des Gutachters insgesamt für einen gewerblich/industriell genutzten Bereich als weitgehend unauffällig einzustufen.

Nach jetzigem Kenntnisstand besteht demnach für eine weitere gewerbliche Nutzung kein relevantes Gefährdungspotential aus Untergrundverunreinigungen und aus der festgestellten Grundwassersituation. Die Grundwassersituation sollte jedoch überwacht werden und eine Grundwassernutzung unterbleiben. Für die gesamten Geltungsbereichsflächen erfolgt zudem im Bebauungsplan eine Kennzeichnung in Form einer nachrichtlichen Darstellung gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Sollte im Zuge der fortlaufenden oder künftiger Untersuchungen dennoch ein relevantes Gefährdungspotential (gleich welcher Art) festgestellt werden, so sind die abschließenden gutachterlichen Aussagen im Hinblick auf bodenbelastungsbedingte Bindungen sowie ggf. festgestellte Sanierungsbedarfe bei der Erschließung und Bebauung der gewerblichen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - zu beach-

ten. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist im Rahmen der Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben zu beteiligen.

7. Kampfmittelräumung

Die vorhandenen Luftbilder des Plangebietes von 1945 weisen auf eine starke Bombardierung im Zweiten Weltkrieg hin. Dabei wurden die Lagerhäuser und sonstigen baulichen Anlagen in unterschiedlichem Maße beschädigt und teilweise auch total zerstört.

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat das Ergebnis einer Luftbildauswertung für die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 – Citykai – und einiger umgebender Randbereiche unter der Fundstellen-Nr. 5 / 35 411 wie folgt mitgeteilt:

"Die vorhandenen Luftbilder lassen ein starkes Bombenabwurfgebiet und elf vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn von Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich.

Allgemeines: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen."

Falls im Zuge von Boden- und Bauarbeiten Feststellungen der genannten Art gemacht werden sollten, ist unverzüglich die Abteilung 37-1 "Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik" der Feuerwehr der Stadt Hamm zu verständigen, die sodann den Kampfmittelräumdienst benachrichtigt und einschaltet.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nie ausgeschlossen werden. Daher ist bei jeglichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich Vorsicht geboten.

8. Ausbau des Datteln-Hamm-Kanals

Für den Datteln-Hamm-Kanal ist auf Höhe der angrenzenden Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - eine Ausbaumaßnahme vorgesehen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB diese Ausbaumaßnahme wie folgt beschrieben:

Der Bereich (zwischen km 35,200 und 35,740 des DHK) ist Teil des Ausbauloses 6 (Hafen Hamm). Hier endet der von Datteln bis km 35,870 nach Wasserstraßenklasse Vb auszubauende Kanalabschnitt. Östlich davon ist langfristig die Zulassung von Großmotorschiffen (GMS) im Richtungsverkehr ohne Begegnung vorgesehen.

Nach Wegfall des Hafenumschlags sieht die Ausbauplanung im Planbereich wie folgt aus:

- Herstellen eines rückverankerten Spundwandufers als Ersatz der vorhandenen Ufermauer,
- Einrichten von 2 Liegelängen für GMS zwischen ca. 35,390 und 35,640 als Warteposition für die Einfahrt in die Oststrecke unter Berücksichtigung eines städtischen Anlegers von km 35,640 - km 35,740,
- Anpassung des nördlichen Böschungsuferes,
- Herstellen einer Wassertiefe von 4,00 m.

Im ersten Schritt wird die sanierungsbedürftige Uferwand durch eine Spundwand ersetzt. Die Spundwand wird (nach letzter Aussage des WSA Rheine) kanalseitig vor die Uferwand gerammt und rückverankert. Die Maßnahme soll möglichst vor der Bebauung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 01.110 - Citykai - durchgeführt werden, damit potentielle Schäden an den Gebäuden durch Ramm- und Verankerungsarbeiten vermieden werden. Für die Rückverankerung ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) bei den angrenzenden Grundstücken vorzusehen. Die Ankerlängen betragen 7 bis 8 m.

Zur Absicherung einer solchen Grunddienstbarkeit zugunsten der WSV enthält die Planurkunde des Bebauungsplans eine entsprechende Signatur im Bereich der direkt an den Kanal angrenzenden festgesetzten Bauflächen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm GmbH sichergestellt. Die Stadtwerke Hamm GmbH weist darauf hin, dass für die gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 01.110 potentiell eine Heizenergieversorgung über eine nahegelegene Fernwärmehauptleitung erfolgen kann. Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Ggf. geplante Ausbaumaßnahmen bzw. Erdbewegungen im Bereich einer auf der nördlichen Seite der Hafenstraße liegenden Trinkwassertransportleitung DN 400 sind im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen.

9.2 Abwasserbeseitigung

9.2.1 Rechtliche Grundlagen

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 nahes Gewässer einzuleiten.

9.2.2 Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen und auch vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse der Altlastenprüfung noch zu untersuchen. Grundsätzlich kann das Regenwasser jedoch in den südlich des Plangebietes verlaufenden Mischwassersammler in der Hafenstraße eingeleitet werden.

9.2.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hafenstraße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West. Für Kanalanschluss und -benutzung gilt die Abwassersatzung.

9.2.4 Weitere Hinweise

Die erforderlichen Anzeigen, Genehmigungen und Erlaubnisse gemäß Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz sind teilweise befristet bis Ende 2005. Die Sanierung der Regenwasserbehandlungsanlagen im Bereich der Hafenstraße ist Voraussetzung für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung, d.h. ab 2006 ist ohne eine Sanierung der öffentlichen Abwasseranlagen mit Einschränkungen bzw. Auflagen zu rechnen.

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers wird dringend empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen auszubilden. 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.

10. Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. 01.110 bildet - soweit erforderlich - die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Hamm, 12.11.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Dipl.-Geograph