

Begründung

(1. städtebaulicher Teil)

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 03.079 -An der Bewer / Wambelner Straße-

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.079 umfasst den Bereich zwischen:

- der Nordgrenze des Oberallener Weges bis zur Ostgrenze des Flurstücks 141, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der West- und Nordgrenze des Flurstücks 140, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Nordgrenze des Flurstücks des Flurstücks 193, Gemarkung Allen, Flur 1, und deren Verlängerung nach Osten,
- der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 178, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Nordgrenze des Oberallener Weges,-Westgrenze der Wambelner Straße,
- der Südostgrenze des Flurstücks 66, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Ostgrenze des Flurstücks 36 auf einer Länge von 68 m,
- einer Verbindungslinie von hier zu einem Punkt auf der Westgrenze des Flurstücks 35, Gemarkung Allen, Flur 1, 129 m südlich des Schnittpunktes dieser Grenze mit der Südgrenze des Flurstücks 66, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Westgrenze des Flurstücks 35,
- der Südostgrenze des Flurstücks 66, Gemarkung Allen, Flur 1, bis zur Ostgrenze des Flurstücks 121, Gemarkung Allen, Flur 1, (südlicher Teil des Oberallener Weges),
- einer Linie von hier bis zum südlichsten Grenzstein des Flurstücks 75 (Graben), Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Südgrenze des Flurstücks 75, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Südgrenze des Flurstücks 49, Gemarkung Allen, Flur 1, bis zur Ostgrenze des Flurstücks 98/48, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 109/47, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Südostgrenze des Flurstücks 98 /48, Gemarkung Allen , Flur 1, und deren Verlängerung nach Westen zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 148, Gemarkung Allen, Flur 1,
- der Westgrenze des Flurstücks 70, Gemarkung Allen, Flur 1, (Westseite der Straße An der Bewer)und deren Verlängerung zur Nordseite des Flurstücks 120, Gemarkung Allen, Flur 1, (Nordgrenze des Oberallener Weges),

2. Anlass der Planänderung

Die gewerbliche Entwicklung im Bereich zwischen der Autobahn A2, dem Oberallener Weg der Werler Straße (B63) und der Wambelner Straße (heutiger Gewerbepark Rhynern) ist weitgehend abgeschlossen. Die meisten Flächen sind bereits bebaut. Bei den bislang unbebauten Flächen werden z. Z. bis auf kleinere Restflächen konkrete Ansiedlungsverhandlungen geführt, so dass die Verfügbarkeit dieser Flächen nicht mehr gegeben ist. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.062 -Oberallener Weg/Wambelner Straße- stehen somit kaum noch Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe zur Verfügung. Nur die Flächen südlich des Oberallener Weges (Bebauungsplan Nr. 03.079) sind noch mobilisierbar.

Vor dem Hintergrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung an die A2, die B 63 und zukünftig auch an die A 445 ist eine Vermarktung des Flächenangebotes des Gewerbestandortes Rhynern als wichtiger Autobahnstandort im Gesamtstadtzusammenhang unerlässlich. Mit der Entwicklung eines Erweiterungsbereiches ist ein wichtiger Beitrag im Rahmen des auch zukünftig dringend erforderlichen Strukturwandels zur Sicherung und Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze verbunden.

Um frühzeitig auch auf das gesamte Stadtgebiet bezogen neue Gewerbe- und Industrieflächen zu entwickeln und die erforderlichen Planungen und Maßnahmen hierfür einzuleiten, hat der Rat der Stadt Hamm bereits im Mai 1999 das "Maßnahmenprogramm - Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung" als Grundlage beschlossen. Darin wurde der Suchraum Rhyern Süd als geeigneter Entwicklungsbereich festgelegt.

Aus diesem Grund wurde in den Jahren 2006 /2007 der Bebauungsplan Nr. 03.079 aufgestellt und der wirksame Flächennutzungsplan mit der 163. Änderung entsprechend der Darstellung des GEP geändert. Dabei blieb die Planung für den Gesamtbereich südlich des Oberallener Weges um über 40% hinter dem möglichen Darstellungsspektrum des Gebietsentwicklungsplanes zurück.

Ziel der Planung war es, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend einer gewerblich/industriellen Nutzung zuzuführen.

Im südlichen Teilbereich sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bachläufe und des in einem Teilbereich vorhandenen Naturschutzgebietes, naturnah gestaltete private Grünflächen für die Regenrückhaltung angelegt werden.

Vor dem Hintergrund konkreter Ansiedlungsvorhaben ist nun eine erneute Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Die 219. Änderung wird im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.079 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der punktuell im angrenzenden Außenbereich vorhandenen Wohn- bzw. Mischgebietsnutzung wird für das Änderungsgebiet gewerbliche/industrielle Baufläche dargestellt.

Zur Sicherung der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung (drei Hofstellen), die aufgrund der Außenbereichslage einem Mischgebiet (MI) gleichzustellen ist, wurden im Bebauungsplan Nr. 03.079 entsprechende Abstände nach der Art der Betriebe und Anlagen entsprechend der Regelungen der Abstandsliste NRW (Abstandserlasses NW 1998) festgesetzt. Diese drei Hofstellen wurden inzwischen von der Stadt erworben. Durch den Erwerb und vorgesehenen Abbruch der vorgenannten Gebäude besteht kein Schutzanspruch mehr für diese Bebauung und es ist bezüglich des Störgrades eine intensivere Nutzung für einen großen Teil Planbereiches möglich. Darüber hinaus liegt der konkrete Ansiedlungswunsch eines Betriebes für den größten Teil des gesamten Geltungsbereiches vor. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden musste, dass sich hier auf Grund der Größe und Zuschnitt der Fläche mehrere Betriebe ansiedeln würden, wurde im Bebauungsplan eine entsprechende innere Erschließung (Planstraßen A,B und C) festgesetzt. Diese Straßen sollen nun entfallen. Des Weiteren muss für den in Nord-Südrichtung verlaufenden Teil des Oberallener Weges, der durch das Bauvorhaben entfällt, eine Ersatzverbindung in der nach Osten verschobenen Grünfläche geschaffen werden.

Weiterhin ist es im Sinne der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm Ziel, zum Schutz des Ortskerns Rhyerns die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 (3) BauNVO auszuschließen. Zur Sicherung der Standortqualität als hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbereich wird weitergehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder tlw. an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Vertriebsortiment an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist.

3. Bestandsbeschreibung und Entwicklungsbeschreibung

Das rd. 37,2 ha große Plangebiet wird im Norden durch den Oberallener Weg (Gewerbepark Rhynern), im Westen durch die Straße An der Bever, im Süden durch die Bachläufe Bever und Seseke und im Osten durch die Wambelner Straße begrenzt. Der überwiegende Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Acker- oder Weideflächen. Das gesamte Plangebiet fällt vom Oberallener Weg nach Süden in Richtung der beiden Bachläufe zunächst schwach und etwa im Abstand von 300 – 400 m Entfernung stark ab.

Im südöstlichen Planbereich grenzt das Naturschutzgebiet der Seseke von Süden an das Plangebiet heran.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen (GE und GI) und in einem kleinen Teilbereich Grünflächen dar.

An der Südgrenze des Planbereichs befinden sich drei ursprünglich bewohnte Hofstellen. Diese drei Hofstellen wurden inzwischen von der Stadt erworben und sollen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (219. Änderung).

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches einer gewerblichen bzw. einer industriellen Nutzung zuzuführen. In zwei südlichen Teilbereichen sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bachläufe und des in einem Teilbereich vorhandenen Naturschutzgebietes, lediglich Flächen für die Regenrückhaltung angelegt werden. Auf Grund der punktuell in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Mischgebietsnutzung wird das Plangebiet entsprechend dem Abstandserlass NW 1998 nach dem Störungsgrad der Betriebe gegliedert. Der Abstandserlass unterscheidet die Abstandsklassen I – VII. Die Abstandsklasse I beinhaltet den höchsten Abstand von 1.500 m (z. B. für Kraftwerke). Die Abstandsklasse VII (100 m) beinhaltet z. B. Tischlereien und Kfz-Werkstätten. Der Abstandserlass bezieht sich auf die Abstände zu reinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan setzt auf Grund der möglichen Abstände zu den vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich, die mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes beurteilt werden, eine Zonierung in ein GI-Gebiet (Betriebe der Abstandsklasse VI ab 200 m sowie gekennzeichnete Betriebe der Abstandsklasse V) und ein GE-Gebiet (Betriebe der Abstandsklasse VII ab 100 m) fest. Im GI-Gebiet sind z. B. Speditionen allgemein zulässig.

Vor dem Hintergrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung an die A2, die B 63 und der geplanten A 445, liegt für den Großteil des Plangebietes, dem Bedarf und der Nachfrage entsprechend, der konkrete Ansiedlungswunsch eines Logistikbetriebes vor. Bedingt durch die Art dieses Betriebes entwickeln sich die Baukörper aus den Betriebsabläufen im Inneren. Die überbaubare Grundstücksfläche ist danach höhenmäßig (Gebäudehöhen) in drei Bereiche gegliedert: 14 m, 20 m und in einem kleineren Teilbereich 35 m. Diese maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt, die mit max. 96,00 m ü. NHN die Höhe des Oberallener Weges nicht überschreiten darf. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie ca. 55 bis 100 m - das 35 m hohe Gebäudeteil ca. 220 m - von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt liegen. Die geplante Anlage ist durch diese Abstände und die Höhenstaffelung, soweit dies bei einer solchen Nutzungsart möglich ist, städtebaulich vertretbar.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen um bis zu 2,5 m z.B. für erforderliche Dachaufbauten ist möglich.

Daneben ist es Ziel, nicht nur die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 (3) BauNVO auszuschließen, sondern, da es sich wegen der Verkehrsgunst um einen hochwertigen Gewerbestandort und keinen Versorgungsstandort handelt, auch weitgehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder tlw. an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Vertriebsassortiment an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist.

Die Kriterien dazu sind aus folgenden planerischen Überlegungen getroffen worden:

Es dürfen keine Sortimente sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Eine Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen -auch der weniger mobilen- in wohnungsnahen oder aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichenden zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an peripheren, nicht integrierten Standorten gefährdet werden. Die angebotenen Waren dürfen kein city- bzw. zentrentypisches Sortiment umfassen. Es soll verhindert werden, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, gefährdet wird. Die gemäß §§ 8 (3) und 9 (3) BauNVO in GE- bzw. GI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen zur Vermeidung einer faktischen Nutzungsänderung nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden.

Dem Ziel der Einfügung der geplanten gewerblichen Bebauung in das angrenzende Landschaftsbild und die Topografie, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß beschränkt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des jeweils zur geplanten Bebauung gehörenden Straßenabschnitts. Die zukünftigen Straßenhöhen ergeben sich aus den vorliegenden Ausbauplänen, die auch in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Um das angestrebte positive Gesamtbild an diesem Siedlungsrand nicht zu gefährden, sind Leitungen und Kabel unterirdisch zu verlegen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Werler Straße (B63) über den Oberallener Weg erschlossen. Die Anbindung erfolgt zukünftig zunächst über eine ampelgeregelte Kreuzung, mittel- bis langfristig erscheint ein Kreisverkehr an dieser Stelle -spätestens nach Realisierung der A 445- zweckmäßig. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle eine entsprechend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche fest, die beide Lösungen zulässt.

Die Westseite der Wambelner Straße wird um einen parallel zur Straße geführten Fuß- und Radweg als Ergänzung des Radwegenetzes in diesem Bereich erweitert.

Für die Straßen werden nachfolgend aufgeführte Querschnitte festgesetzt:

Oberallener Weg (westlicher Teil)	19,50 m + 7,50 m Grünfläche
Oberallener Weg (mittlerer/östlicher Teil)	13,50 m + 8,50 m bis 10,00 m Grünfläche
An der Bewer	17,00 m.

Die Anbindung des Oberallener Weges an die Wambelner Straße erfolgt nur über einen Fuß- und Radweg.

Die Erschließung der geplanten Betriebe erfolgt über den Oberallener Weg und über die Straße An der Bewer.

Die Straße An der Bever wird deshalb bis zur Südgrenze des Plangebietes über den derzeitigen Standard hinaus so ausgebaut, dass hier zusätzliche Verkehre aufgenommen werden können. Der Bebauungsplan sieht hier im Bereich der Südgrenze des Plangebietes eine Wendeanlage auch für LKW's vor. An der Westseite ist ein separat geführter Fuß- und Radweg vorgesehen. Vorgesehen ist im Bereich der Wendeanlage eine Ausfahrt für ca. 240 LKW's pro Tag. Etwa 10 m südlich des Oberallener Weges ist eine Ein- und Ausfahrt für PKW's vorgesehen.

Von der Wendeanlage nach Süden wird die Straße An der Bever ihren derzeitigen Ausbaustandard als Wirtschaftsweg in gleicher Breite behalten.

5.3 Entwässerung

Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt gemäß §51 a des Landeswassergesetzes NRW im Trennsystem.

Auf Grund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach und stark belastet eingestuft und bedürfen grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung (z.B. Dachflächen) nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist für das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten eine Regenwasserbehandlung vorzusehen.

Niederschlagswasser:

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm ist im Ortsteil Rhyern der anstehende Boden mit k_f -Werten $< 10^{-7}$ m/s als gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik daher dauerhaft und ständig mit der erforderlichen Sicherheit nicht möglich.

Die Einleitung des Niederschlagswassers von den geplanten Betriebsansiedlungen erfolgt daher in den südlich des Plangebietes verlaufenden Beverbach. Die in 2005 durchgeführte und mit den Aufsichtsbehörden abgestimmte „Hydraulische Untersuchung des Gewässersystems Beverbach“ hat ergeben, dass zur Einhaltung der festgelegten zulässigen Einleitungsmengen eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich ist und zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes die Regenrückhaltebecken auf eine Überlaufhäufigkeit $n=0,02$ (50-jährig) auszulegen sind.

Das Erfordernis einer Behandlung des Niederschlagswassers der Gewerbe- und Industrieflächen ist entsprechend dem Ministerialerlass zu den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem“ gesondert zu untersuchen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind dann vor Einleitung in die Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Das Niederschlagswasser der Betriebsflächen, die nicht von den beiden hier vorgesehenen Betriebsansiedlungen in Anspruch genommen werden, ist in die vorhandene Abwasseranlage zur Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf der Nordseite des Oberallener Weges einzuleiten. Um einen Anschluss im Freigefälle gewährleisten zu können ist hierzu die Aufhöhung des Geländes zwingend erforderlich.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers und des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Straßen und Betriebsflächen erfolgt über neu zu errichtende Anlagen zur vorhandenen Trenn- und Mischwasserkanalisation und weiter zur Kläranlage Hamm.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadtentwässerung Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Entwässerungsmaßnahmen:

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist der Neubau von Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers und des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Straßen und Betriebsflächen im Oberallener Weg und der Straße An der Bever erforderlich. Der bzw. die Anschlusspunkte an die vorhandene Kanalisation müssen in Abhängigkeit des zu erwartenden tatsächlichen Schmutzwasseranfalls unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserpumpwerks Oberallener Weg noch festgelegt werden (s. u.).

Die Entwässerung der Straßen und die hierfür erforderlichen Anlagen sind der Stellungnahme der Stadt – Straßenplanung – zu entnehmen.

5.4 Begrünung

Im Planbereich soll durch Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung zu einer positiven Gewerbeumfeldgestaltung beigetragen werden.

Angestrebt wird dabei eine raumwirksame Grünabschirmung des Gewerbegebietes nach Süden, die Aufrechterhaltung der Anbindung an die freie Landschaft sowie eine Begrenzung der Versiegelung der Grundstücksflächen.

Private Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen aus städtebaulichen, gestalterischen und klima-ökologischen Gründen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung als Ausgleich für die durch die Gewerbeansiedlungen erzeugte Flächeninanspruchnahme ist pro 150 m² dauerhaft nicht versiegelter ungenutzter überbaubarer Fläche ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Öffentliche Flächen

Im öffentlichen Raum sind zur Durchgrünung dieses Bereiches entlang der Planstrassen und Grünflächen entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Süden zu den Bachläufen der Bever und der Seseke wird durch einen in Höhe und Tiefe gestaffelten Vegetationsstreifen von 25 m Breite erreicht. Hiervon ist ein 20 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche wird durch einen 5,00m breiten Pflanzstreifen ergänzt, der aus betrieblichen Gründen unterbrochen werden kann.

Zur Sicherung der Vernetzung des gesamten Gewerbe Parks Rhynern mit der freien Landschaft setzt der Bebauungsplan in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Grünfläche fest. Durch die Anlage eines Fuß- und Radweges in dieser Fläche wird eine naturbezogene und direkte Durchquerung des Gewerbe Parks von Rhynern in die freie Landschaft geschaffen.

Da das BauGB nur Regelungsmöglichkeiten für die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b) bietet, sind für das Pflanzgebot eines Baumes pro 150 m² dauerhaft nicht versiegelter ungenutzter überbaubarer Fläche und das Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen sowie die Lage der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 86 (1) und (4) der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen – BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es werden Regelungen gem. § 86 (1) Nrn. 4 und 5 BauONW vorgenommen.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Gewerbe-/ Industrielärm

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen süd-/westlich des Plangebietes die Hofstellen Oberallener Weg Nr. 2 und An der Bewer Nr. 1 und 2. Das ehemalige Wohngebäude nordöstlich an das Plangebiet angrenzend (Oberallener Weg, Ecke Wambelner Straße Nr. 7) wird gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung dieser angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung, die aufgrund der Außenbereichslage einem Mischgebiet (MI) gleichzustellen ist, entsprechende Abstände nach der Art der Betriebe und Anlagen entsprechend der Regelungen der Abstandsliste NRW (Abstandserlasses NW 1998) fest. Danach ist aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes zwischen der Mischgebietenutzung und den geplanten GI-/GE – Gebieten eine Gliederung nach der Art der zulässigen Betriebe vorgenommen worden. Bedingt durch die nicht ausreichenden Abstände zu den vorgenannten angrenzenden Mischgebietenutzungen müssen die Abstandsklassen I – IV grundsätzlich ausgeschlossen werden. Einzelne Betriebsarten der Abstandsklasse IV sind ausnahmsweise nur im östlichen Teilbereich an der Wambelner Straße zulässig.

5.5.2 Verkehrslärm

Der zu erwartende Verkehrslärm am Oberallener Weg wurde geprüft. Die einzige zu schützende Wohnnutzung in diesem Bereich ist das südliche Gebäude der ehemaligen Hofstelle Oberallener Weg 2. Die davor liegenden Gebäude werden gewerblich genutzt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum städtebaulichen Rahmenplan Werler Straße wurde im Jahre 2002 folgende Verkehrsprognose erstellt:

Verkehrsaufkommen	3.500 KFZ/Tag
-------------------	---------------

Abhängig von der Nutzung (ca. 20% bei gewerblicher Mischnutzung; ca. 25-75% bei Logistikbetrieben)

Die Berechnung ergab, dass bei einem angenommenen LKW-Anteil bis zu 75 % kein Lärmschutz erforderlich ist. Nach den Angaben der jetzt geplanten Betriebe ist mit einer Verkehrsbelastung von 2.300 KFZ/Tag bei einem LKW-Anteil von 45% zu rechnen. Als Vergleich: Eine im Herbst 2006 durchgeführte Verkehrszählung an der Straße Oberster Kamp im Bereich des Dachdeckereinkaufs hat eine Belastung von 3.800 KFZ/Tag und 29% LKW-Anteil ergeben. Kurz vor der Wambelner Straße waren es 2.700 KFZ/Tag und 47% LKW-Anteil.

Damit ist gewährleistet, dass selbst nach Realisierung der beiden konkret vorliegenden Standortanfragen für verbleibende kleinere Restflächen die ursprünglich angenommenen Belastungszahlen nicht erreicht werden.

5.5.3 Schallreflexionen

Aufgrund der Höhe des Hochregallagers von bis zu 35,00 m Gebäudehöhe könnten Schallreflexionen des Verkehrslärms der A2 entstehen. Nach den Aussagen von Fachbüros liegen die Auswirkungen von Reflexionen in einem Vergleichsfall, der jedoch wesentlich näher an der Emissionsstelle bzw. an einer Wohnbebauung liegt, im nicht wahrnehmbaren Bereich und können daher aufgrund der größeren Abstände zum Wohnbereich in diesem Fall vernachlässigt werden.

5.6 Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe(KBD-WL) **nicht** in einem Bombenabwurfgebiet. Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind deshalb nicht erforderlich. Es wird aber darauf hin gewiesen, dass bei Durchführung von Boden eingreifenden Arbeiten immer größte Sorgfalt geboten ist, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls im Zuge der Bauarbeiten Feststellungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten könnten (außergewöhnliche Verfärbungen des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände) ist umgehend telefonisch (Tel. 903-341, 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm zu benachrichtigen, das den Kampfmittelbeseitigungsdienst informiert.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelung der architektonischen Gestaltung der Gewerbegebäude soll in erster Linie durch intensive Beratung der Investoren und ihrer Architekten erreicht werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauONRW (Landesbauordnung NRW) werden zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze Festsetzungen gemäß § 86 (4) BauONRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Diese örtlichen Bauvorschriften dienen der auch im gewerblichen Bereich erforderlichen Durchgrünung des Plangebietes und der einzelnen Gewerbegrundstücke.

Diese Vorschriften betreffen:

- Das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze.
Zur besseren stadtbildverträglichen Gestaltung des Plangebietes und als ergänzende ökologische Maßnahme, bedingt durch die Versiegelung des Plangebietes, ist pro 6 Stellplätze innerhalb der gewerblichen Flächen ein großkroniger heimischer Laubbaum.
- Die Durchgrünung des Plangebietes.
Zur Begrenzung der durch die Planung ausgelösten Flächeninanspruchnahme und Teilversiegelung setzt der Bebauungsplan ergänzend zu den anderen Maßnahmen die zusätzliche Pflanzung von Bäumen fest (pro 150 m² ungenutzter Fläche ein Baum).
- Die Einfriedung der Gewerbegrundstücke.
Um aus gestalterischen Gründen eine soweit wie möglich durchgehende Eingrünung der Gewerbegrundstücke zu erreichen, sind Grundstückseinfriedungen wie Zäune und Mauern nur hinter diesen Eingrünungen zulässig.

Um die Raumwirksamkeit der festgesetzten Grünstreifen (Pflanzgebote) nicht einzuschränken, sollen erforderliche Grundstückseinfriedungen, um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

7. Ergebnis der Eingriffsbilanz (siehe Umweltbericht)

Für den Bebauungsplan ist eine Bewertung des Eingriffs erfolgt. Die Flächenbilanz ist in Teil 2 dieser Begründung (Umweltbericht) enthalten.

Es ergibt sich für den Gesamtbereich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 7,32 ha Gehölzpflanzungen für zusätzliche Flächenversiegelungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Zusätzlicher Kompensationsbedarf der 1. vereinfachten Änderung sowie der Kompensationsbedarf des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03.079 sind hierin mit enthalten.

Die Flächen für diese Ausgleichsmaßnahmen stehen im Stadtbezirk Rhynern zur Verfügung.

Davon befinden sich im Eigentum der Stadt Hamm:

Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 26/1 =	12.771 m ²
Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 26/2 =	1.250 m ²
Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 22 =	12.489 m ²
Gemarkung Osterflirich, Flur 7, Flurstück 228 =	11.841 m ²
Gemarkung Osterflirich, Flur 7, Flurstück 227 =	2.351 m ²
<u>Summe</u>	<u>40.702 m²</u>

Diese Flächen werden von der Stadt entsprechend dem Umweltbericht aufgewertet.

Über die fehlende Ausgleichsfläche von 32.498 m² ist zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hamm und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm mbH (WFH) abgeschlossen worden.

Danach verpflichtet sich die WFH, zur Kompensation des Eingriffsdefizits diese fehlende Fläche zu erwerben, entsprechend dem Umweltbericht zu bepflanzen und dauerhaft für diesen Zweck zu erhalten.

Zu diesem Zweck wurden zwischenzeitlich folgende Flächen von der WFH erworben:

Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 125	26.744 m ²
Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 197	6.337 m ²
Gemarkung Allen, Flur 1, Flurstück 34	11.926 m ²
Gemarkung Osterflirich, Flur 1, Flurstück 48/2	3.585 m ²
<u>Gesamtfläche</u>	<u>48.592 m²</u>

Alle Flächen liegen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches und sind im beigefügten Lageplan dargestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 7 entsprechend geändert und mit dem 25.01.2008 neu datiert.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.079 wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet. Sie wird in der Fassung dieser Ergänzungsvorlage (25.01.2008) dem Bebauungsplan beigefügt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.079 -An der Bever / Wambelner Straße- ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03.079 außer Kraft, soweit sie von der Änderung erfasst werden.

Hamm, 25.01.2008

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor