

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 07.092**  
**- Gewerbegebiet Auf dem Knuf -**

Begründung zum Bebauungsplan  
vom September 2011

# Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I - BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>	
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>		<b>4</b>
<b>2. Planerfordernis</b>		<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b>		<b>5</b>
3.1. Regionalplanung	5	
3.2. Flächennutzungsplanung	5	
<b>4. Voruntersuchung</b>		<b>6</b>
4.1. Standortbewertung	6	
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b>		<b>6</b>
5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6	
5.2. Städtebauliche Strukturen	6	
5.3. Verkehrliche Situation	7	
5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen	7	
5.5. Emissionen	7	
5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet	8	
5.7. Altlasten	8	
5.8. Kampfmittel	8	
5.9. Denkmalschutz	8	
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>		<b>8</b>
6.1. Städtebauliche Zielsetzungen	8	
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	8	
6.2.1. Art der baulichen Nutzung		8
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung		11
6.3. Bauweise	12	
6.4. Erschließung	12	
6.4.1. Fuß- und Radwege		12
6.5. Grün- und Freiflächen	12	
<b>7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>		<b>12</b>
7.1. Versorgung des Plangebietes	12	
7.2. Entwässerung des Plangebietes	13	
7.2.1. Begründung des Entwässerungsverfahrens		13
7.2.2. 7.2.2 Entwässerungsmaßnahmen		13
<b>8. Altlasten</b>		<b>13</b>
<b>9. Kampfmittel</b>		<b>14</b>
<b>10. Immissionsschutz</b>		<b>14</b>
10.1. Verkehrslärm	14	
10.2. Gewerbelärm	14	
<b>11. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte</b>		<b>15</b>
11.1. Kennwerte der Planung	15	
11.1.1. Flächenbilanz		15
11.2. Bodenordnende Maßnahmen	15	
<b>TEIL II - UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>	
<b>12. Einleitung</b>		<b>16</b>
12.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	16	
12.1.1. Angaben zum Standort		16
12.1.2. Art und Umfang des Vorhabens		16
12.1.3. Bedarf an Grund und Boden		16
12.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16	
12.2.1. Fachplanungen		16

12.2.2.	Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z.B. über Schutzgebiete o. Verkehrslärmschutz)	16
<b>13.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
13.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	17
13.1.1.	Schutzgut Mensch	17
13.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
13.1.3.	Schutzgut Boden	18
13.1.4.	Schutzgut Wasser	18
13.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	18
13.1.6.	Schutzgut Landschaft	18
13.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
13.1.8.	Wechselwirkungen	19
13.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	19
13.2.1.	Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
13.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
13.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
13.3.1.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
13.3.2.	Schutzgut Mensch	20
13.3.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
13.3.4.	Schutzgut Boden	20
13.3.5.	Schutzgut Wasser	20
13.3.6.	Schutzgut Klima / Luft	20
13.3.7.	Schutzgut Landschaft	20
13.3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
13.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
<b>14.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>20</b>
14.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
14.1.1.	Analysmethoden und –modelle	20
14.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
14.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

## TEIL I - Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich zwischen dem *Frielicker Weg* im Westen, dem *Leerfeldweg* im Norden und dem Bahndamm der Trasse Hamm - Hannover im Osten.



### 2. Planerfordernis

Der Siedlungsbereich zwischen *Frielicker Weg / Leerfeldweg* und der Eisenbahnstrecke Köln-Hannover liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.06.1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.032 – *Frielicker Weg / Auf dem Knuf* –. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 15.02.1963 (Bebauungsplan Nr. 7 – Industriegelände-) verfolgte die Gemeinde Heessen damals das städtebauliche Ziel, auf einer Grundstücksfläche nördlich der Bahnlinie Hamm-Bielefeld ein größeres Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln.

Die Entwicklung zu einem Gewerbe- und Industriegebiet ist inzwischen zum größten Teil abgeschlossen. Auf den meisten Grundstücksflächen konnten im Laufe der Jahre unterschiedliche Unternehmen angesiedelt werden. Allerdings zeigt die historische Entwicklung auch immer wieder betriebliche Rückschläge auf, die zu einer wechselhaften Betriebsstruktur im Gewerbegebiet „*Auf dem Knuf*“ führten.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes waren, bis auf wenige Ausnahmen, vorwiegend kleinflächige Gewerbebetriebe anzutreffen. Die wenigen „großflächigen“ Ausnahmen bildeten die Grundstücksflächen einer ehem. Spedition und des ehem. Möbelmarktes Heiland, in dem aktuell u.a. ein Fitnessstudio untergebracht ist.

Die wechselhaften Entwicklungen im Gewerbe- u. Industriegebiet – insbesondere auch für diese größeren Immobilien bzw. Gewerbegrundstücke - beinhaltet die Gefahr, dass der Ansiedlungsdruck von städtebaulich nicht tragfähigen Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort zunehmen könnte.

Mit Beschluss vom 29.10.1997 (Vorlage Nr. 2467) zur Satzung der 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes Nr. 07.032, der die Umstellung der rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung von 1990 zum Inhalt hat, unternahm der Rat der Stadt Hamm bereits den ersten Schritt zur städtebaulichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen.

Die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist über die gegebenen Festsetzungen und Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 07.032 allerdings noch nicht steuerbar.

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsfunktionen im Stadtteilzentrum gibt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2010 für die Stadt Hamm städtebauliche Zielsetzungen vor. So empfiehlt das Konzept, Ansiedlungen von neuen und/oder die Ausdehnung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten in Gewerbegebieten grundsätzlich auszuschließen. Gleichzeitig sollen Nutzungen des produzierenden Gewerbes sowie der Dienstleistungen in den Gewerbegebieten nachhaltig unterstützt werden.

Um die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in diesem Siedlungsbereich auf eine planungsrechtliche Grundlage zu stellen, ist die Anpassung des aktuellen Planungsrechts erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.032 setzt für den Teilbereich des Gewerbegebietes entlang der Bahnstrecke ein Industriegebiet fest. In Industriegebieten sollen vorwiegend solche Unternehmen angesiedelt werden, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens selbst in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig sind. Hierzu gibt der 1974 veröffentlichte und 2007 letztmalig überarbeitete Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) erste Anhaltspunkte. Anhand der hierin erarbeiteten typisierenden Beurteilung von Unternehmen sind Industriegebiete eher für betriebliche Anlagen vorzuhalten, die in den definierten Abstandsklassen I bis V (1500 m – 300 m) aufgeführt sind oder ein ähnliches Emissionsverhalten aufweisen.

Entsprechende Abstände sind im Plangebiet jedoch nur für einen kleinen Teilbereich des Gewerbegebietes gegeben. Der Großteil der betrieblichen Grundstücksflächen rückt näher als 300 Meter an die vorhandene Wohnnutzung des *Frielicker Weges* heran. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit betrieblicher Anlagen ist dabei auf diese Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen. Das städtebauliche Grundprinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme kommt daher auch regelmäßig in den vorliegenden Genehmigungen der betrieblichen Anlagen zum Ausdruck. Keine der genehmigten Anlagen in einem Abstand von weniger als 300 m zum Wohngebiet weist daher Merkmale eines Industriebetriebes auf. Vielmehr hat sich der Gebietscharakter im festgesetzten GI-Gebiet in diesem Abstandsbereich zu einem „normalen“ Gewerbegebiet entwickelt.

In Anbetracht der Nutzungsanforderungen an ein GI-Gebiet, der immissionsschutzrechtlich gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung am *Frielicker Weg* und der tatsächlichen betrieblichen Entwicklung im Gewerbegebiet „*Auf dem Knuf*“, ist die räumliche Lage und Ausdehnung des Bereiches, in dem sich Industriebetriebe hier ansiedeln können, neu zu definieren.

Insgesamt ist das Gewerbegebiet „*Auf dem Knuf*“ auf Basis der aktuellen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen daher städtebaulich neu zu gliedern. Bei bestehenden Gewerbegebieten ist allerdings auf die Belange der vorhandenen Betriebe Rücksicht zu nehmen.

Auf den Grundstücksflächen nördlich der Schleife „*Auf dem Knuf*“ bzw. südlich des *Leerfeldweges* fand ebenfalls eine betriebliche Entwicklung statt, die an das Gewerbegebiet angebunden ist. Diese Grundstücksflächen liegen derzeit jedoch außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für eine planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Steuerung der hier liegenden Gewerbebetriebe sind diese Flächen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einzubinden.

Alle vorstehenden Sachverhalte machen die Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Aus planungsrechtlichen Gründen ist es zweckmäßig hierfür einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 07.092 – Gewerbegebiet „*Auf dem Knuf*“ - aufzustellen, um den o.a. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 aus dem Jahr 1968 hierdurch abzulösen.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

#### **3.1. Regionalplanung**

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Planbereich im Wesentlichen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Die Wohngrundstücke entlang des *Frielicker Weges* werden als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt.

Angrenzend an den Planbereich nimmt der Regionalplan noch die Darstellungen der Bahnbetriebsflächen im Osten sowie der allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche mit der Zweckbestimmung „Standortübungsplatz“ im Norden mit auf.

#### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen FNP werden die vorhandenen Baugebiete im Planbereich zum einen als gewerbliche Baufläche (G) – für das Gewerbegebiet „*Auf dem Knuf*“ bis zur Südgrenze des *Leerfeldweges* - und zum andere als Wohnbaufläche - für die Wohnbebauung am *Frielicker Weg* bzw. *Leerfeldweg* - dargestellt. Zwischen diesen beiden Bauflächen verläuft die Darstellung eines Grünzuges.

Der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan leiten sich aus den o.a. Darstellungen ab, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

## 4. Voruntersuchung

### 4.1. Standortbewertung

Der vom Plangebiet umfasste Siedlungsbereich in Hamm-Hessen liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes des Stadtbezirkes Heessen und wird vorwiegend durch seine gewerblichen Nutzungen geprägt.

Die sich im Laufe der Jahre am Standort „Auf dem Knuf“ angesiedelten Unternehmen gehören verschiedene Branchen an.

Neben den betrieblichen Nutzungen existieren im Gewerbegebiet auch einige privilegierte Wohnnutzungen, die tlw. als einzeln stehendes Wohnhaus und tlw. als in die Betriebsgebäude integrierte Wohnungen errichtet wurden.

Das Gewerbegebiet grenzt im Westen unmittelbar an einen Wohnsiedlungsbereich entlang des *Frielicker Weges* bzw. des *Leerfeldweges* an. Das durch solche städtebauliche Konstellationen nutzungsbedingte immissionslastige Konfliktpotential ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan besonders zu würdigen.

Das Plangebiet umfasst überwiegend vorhandene Siedlungsstrukturen, die sich im Wesentlichen aus dem geltenden Planungsrecht der §§ 30 u. 34 BauGB entwickelten. Diese Entwicklung soll nun in dem aufgestellten Bebauungsplanverfahren festgeschrieben und im Detail gem. den aktuellen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Leitlinien geordnet werden.

Von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.092 sind keine weitergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf städtebaulich maßgebliche Schutzgüter zu erwarten. Vgl. hierzu Kapitel II der Begründung – „Der Umweltbericht“.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

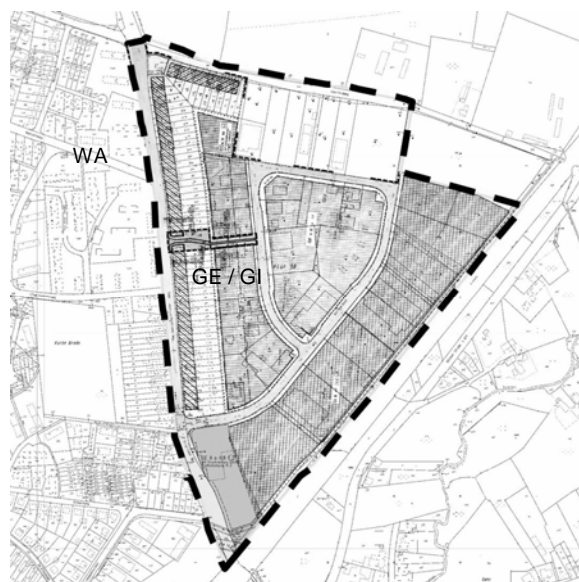
### 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des seit dem 19.06.1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 – *Frielicker Weg / Auf dem Knuf* –.

Lediglich eine Teilfläche südlich des *Leerfeldweges* wird durch den aufgestellten Bebauungsplan Nr. 07.092 neu erfasst.

Neben dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet umfasst der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.032 auch noch die Kleinsiedlungshäuser östlich des *Frielicker Weges* bzw. südlich des *Leerfeldweges*. Diese Kleinsiedlungshäuser setzt der Bebauungsplan Nr. 07.032 als allgemeines Wohngebiet (WA) in einer max. zweigeschossigen, offenen Bauweise fest.

Zwischen dieser Wohnbebauung und der südwestlich verlaufenden Eisenbahntrasse Hamm - Hannover liegt das festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die Gewerbegrundstücke hinsichtlich eines für die Wohnnutzung zumutbaren Störungsgrades gegliedert. So sind für die wohnungsnahen Grundstücksflächen des Gewerbegebietes ausschließlich nur wohnnutzungsverträglichen Gewerbebetriebe zugelassen. Entlang der Bahnstrecke weist der Bebauungsplan hingegen ein Industriegebiet ohne Einschränkungen aus.



Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 07.092 orientiert sich an den gewachsenen Strukturen und stimmt die Festsetzungsinhalte auf die aktuellen Bedarfe ab. Dabei wird auch auf die vorstehende festgesetzte Nutzungsstruktur des (noch) rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.032 zurückgegriffen.

### 5.2. Städtebauliche Strukturen

Der von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.092 erfasste Siedlungsbereich liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes des Stadtbezirkes Hamm-Heessen.

Die Bahnlinie Hamm - Hannover im Osten und der *Leerfeldweg* im Norden bilden an dieser Stelle die Grenze zur freien Landschaft des Außenbereiches. Mit dem *Frielicker Weg* im Westen erzeugen die

vorstehenden Verkehrsflächen die Kanten des dreieckförmigen Siedlungsbereiches, dessen städtebauliche Strukturen Gegenstand der planungsrechtlichen Würdigung sind.

Der Siedlungsbereich im Plangebiet hat sich historisch seit ca. 1930 aus einer landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche entwickelt. Ab ca. 1934 wird das Areal am *Frielicker Weg* und teilw. am *Leerfeldweg* als Wohnbaufläche (Wohnhäuser mit Ställen, Waschküchen, Garagen und An- und Umbauten sowie Gartenland) genutzt.

Ab ca. 1969 entstand das Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“.

Der heutige Siedlungsbereich ist im Wesentlichen durch das bestehende Gewerbegebiet *Auf dem Knuf* geprägt. Die sich im Laufe der Jahre am Standort *Auf dem Knuf* angesiedelten Unternehmen gehören verschiedenen Branchen an. Die Branchenbandbreite reicht von Dienstleistern über Handwerksbetriebe bis zu produzierenden Unternehmen sowie Groß- und Einzelhandelseinrichtungen.

Die meist kleinteilige Gewerbestruktur ist zudem mit betriebsbedingten Wohnnutzungen bzw. -gebäuden durchmischt. Die Kombination von Betriebsgebäuden und angegliederten privilegierten Wohnnutzungen ist besonders häufig im Bereich der an die Kleinsiedlungshäuser des *Frielicker Weges* bzw. *Leerfeldweges* angrenzenden Grundstücksflächen des Gewerbegebietes anzutreffen.

Die Baustruktur ist typisch für ein solches heterogen besetztes Gewerbegebiet. Gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.032 sind die Gebäude in einer max. zweigeschossigen Bauform, sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise ausgeführt.

Eine städtebauliche Dominanz besitzt hierbei sicherlich der im Eingangsbereich zum *Frielicker Weg* liegende Gebäudekomplex des ehem. Möbelmarktes „Heiland“, der sich mit seiner Gebäudehöhe von 12 bis 13 m und seinem lang gestreckten, kompakten Baukörper städtebaulich von den sonstigen Baukörpern im Gewerbegebiet abhebt.

Neben der Gewerbenutzung finden sich am westlichen u. nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Reihung von Straßen begleitenden, 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> bis 2-geschossigen Kleinsiedlungshäusern, die sich zu den westlich angrenzenden Wohnsiedlungsquartieren orientieren.

Die Grenzen zwischen der Wohn- und der gewerblichen Nutzung stoßen unmittelbar aneinander. Bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe wurde diesem Umstand insoweit Rechnung getragen, als dass sich in diesem Grenzbereich nur nicht störende, wohnnutzungsverträgliche Betriebsarten etabliert haben. Auch im weiteren Bereich des Gewerbegebietes nimmt der Störgrad der vorhandenen Betriebe Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung im Umfeld.

Insgesamt kann die vorherrschende Gemengelage als städtebaulich verträglich und mit den Belangen einer Wohn- und Gewerbeentwicklung vereinbar angesehen werden.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind im Wesentlichen anthropogen überformt. Grün- u. Freiflächenstrukturen sind auf den Wohnbauflächen in Form von Hausgärten sowie südlich des *Leerfeldweges* anzutreffen.

### 5.3. Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den inneren Ring der Straße *Auf dem Knuf*, dessen Hauptzufahrt zum *Frielicker Weg* orientiert ist. Über diesen Knoten ist das Gewerbegebiet auch an das (über-)örtliche Straßennetz angebunden.

Zusätzlich erhält das Gewerbegebiet im Norden über eine schmale, lediglich für Pkw-Verkehr geeignete Nebenzufahrt zum *Leerfeldweg* eine weitere Anbindung an das städtische Straßennetz.

### 5.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen Trassen der nachstehende Ver- u. Entsorgungsleitung von tlw. überörtlicher Bedeutung:

- Ferngasleitung Nr. 6 der E.ON Ruhrgas AG, DN 500, mit Betriebskabel,
- außer Betrieb befindliches Teilstück der Ferngasleitung Nr. 6, DN 500,
- Ferngasleitung Nr. 58/6 der E.ON Ruhrgas AG, DN 400,
- 220 KV Hochspannungsfreileitung der RWE-Westfalen,
- sowie Leitungstrassen der Stadt Hamm und der Stadtwerke Hamm GmbH.

### 5.5. Emissionen

Auf das Plangebiet wirken an seinem Rand unterschiedliche Verkehrsemissionen ein.

Auf der einen Seite sind dies die Emissionen des motorisierten Verkehrs auf dem *Frielicker Weg*, die vorwiegend auf die dortige Wohnbebauung einwirken. Auf der anderen Seite wird das Gewerbegebiet durch die angrenzende Bahntrasse lärmrelevant beeinflusst.

Im Plangebiet selbst können von dem Gewerbegebiet Emissionen ausgehen, die in der Regel jedoch ein lokal begrenztes Wirkungsfeld haben dürften.

### **5.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Die Bodenverhältnisse sind zum größten Teil anthropogen überformt. Insbesondere im Gewerbegebiet lässt sich ein hoher Versiegelungsgrad ausmachen.

Im Wesentlichen herrschen bei den Bodenverhältnissen sandige Lehme bis lehmige Sande vor. Die Wasserdurchlässigkeit kann im oberen Schichtpaket als gut bis mäßig, im Unterboden (Mergel) als nahezu undurchlässig bewertet werden.

### **5.7. Altlasten**

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung können Altlastenverdachtsmomente nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Auch zeigt die Aktenlage punktuelle Altlastenverdachtsflächen von ehem. betrieblichen Anlagen auf.

So sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (AK) der Stadt Hamm zurzeit folgende Flächen registriert:

- mehrere Tankstellenbereiche auf den Grundstücksfläche *Auf dem Knuf* 6, 13, 17 u. 26. Allesamt altlastenverdächtig;
- Ein ehem. Kfz-Schrotthandel *Auf dem Knuf* 28 hat die Bewertung „nach Abschätzung z. Z. keine Gefährdung“ (1996 wurden keine relevanten auffälligen Konzentrationswerte festgestellt);
- Südl. des *Leerfeldweges* wurde eine Abgrabung (1960er Jahre) mit Bodenmaterial und Bauschutt verfüllt. An dieser Stelle wurden nur in größerer Tiefe lokal erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Nach einer Abschätzung besteht z. Z. keine Gefährdung.

Ebenfalls in den Kreis potentieller Verdachtsflächen mit einzubeziehen ist die historisch gewerbliche Nutzung eines ehem. Metall verarbeitenden Betriebes im GI-Gebiet.

Im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung an den Tankstellenbereichen konnte der Altlastenverdacht weitestgehend ausgeräumt werden. Lediglich an einem Standort (T-170) wurden Bodenauffälligkeiten festgestellt. (vgl. hierzu Kap. 8)

### **5.8. Kampfmittel**

Die Luftbilder von 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst auf ca. 30 Bombenrichter hin, die vor 1954 mit unbekanntem Material verfüllt wurden. der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat für das Plangebiet auf der Grundlage von 9 Luftbildauswertungen (Fundstellen-Nrn.: 5/36342, 5/37094, 5/34839, 5/36967, 5/35415, 5/37299, 5/35029, 5/37401 und 5/36873) Stellung genommen.

Danach sind 5 Blindgängerverdachtspunkte (VP) fest gestellt worden, in deren Gefahrenbereich (R = 20m) Bauarbeiten oder andere Bodeneingriffe (z.B. Ramm- oder Bohrarbeiten) erst nach Überprüfung und Freigabe durch den KBD-WL durchgeführt werden dürfen. Im gesamten Plangebiet sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen außerdem Oberflächendetektionen von Bauflächen und -gruben erforderlich.

### **5.9. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Im Wesentlichen verfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 07.092 die Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben aktueller Normen.

Zusätzlich wird im gewerblichen Bereich die Steuerung der Einzelhandelsnutzung insgesamt verfeinert und den Vorschlägen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm angepasst.

### **6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1. Art der baulichen Nutzung**

WA-Gebiet:



Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.032 setzt für die Kleinsiedlungshäuser am *Frielicker Weg* und am *Leerfeldweg* ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Die planungsrechtliche Einstufung der hier liegenden Wohngebäude als WA-Gebiet ist städtebaulich auch weiterhinutzungsgerecht.

WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Verbindung mit der räumlichen Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „*Auf dem Knuff*“ sind die vorstehend aufgeführten Nutzungen sowie die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe an diesem Standort durchaus tragfähig.

**Gewerbegebiet:**

Grundsätzlich dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die vorhandenen betrieblichen Anlagen im Gewerbegebiet „*Auf dem Knuff*“ lassen sich generell diesem Gewebetypus zuordnen. Gleichwohl erfordert die Nähe zu der vorstehenden Wohnnutzung besondere Rücksichtnahme der Betriebe, so dass eine städtebauliche Gliederung der Betriebe nach deren Emissionsgraden notwendig ist.

Eine erste grobe Gliederung nach Nutzungsarten wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 durchgeführt. Dieser teilt das Gewerbegebiet in Bereiche für die Ansiedlung von Betrieben mit einem nicht wesentlich störenden Emissionsgrad und Bereich ohne besondere Einschränkungen für die Betriebsansiedlung auf. Bisher war für die uneingeschränkt gewerblich nutzbaren Bereiche der § 15 BauNVO beachtlich, nach dem auch allgemein zulässige Nutzungen dann unzulässig sein können, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Diesem Grundsatz folgt auch die Genehmigungslage der hier angesiedelten Betriebe.

Seit Rechtskraft des o.a. Bebauungsplanes im Jahr 1968 hat sich jedoch die lärmschutzrechtliche Rahmgebung weiterentwickelt, so dass die bestehende, planungsrechtlich grobe Gliederung heutigen Maßstäben nicht mehr gerecht wird und angepasst werden muss.

Die Gliederung des Gewerbegebietes kann unter Anwendung des 1974 eingeführten o.a. Abstandserlasses nun weiter verfeinert werden. Im Sinne des Abstandserlasses, der im Jahr 2007 letztmalig überarbeitet wurde, werden nunmehr die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet nach Betriebsarten wie folgt gegliedert:

In der unmittelbaren Nachbarschaft, in einem Abstand von weniger als 100 m zu den Wohngrundstücksflächen des WA-Gebietes sind regelmäßig nur nicht wesentlich störende betriebliche Anlagen zulässig. Auf diesen als GE1-Gebiet bezeichneten Grundstücksflächen haben sich auch bisher ausschließlich Betriebe angesiedelt, die den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.

In den GE2-Gebieten sind in einem Abstand zwischen 100 u. 200 m zu den Wohnbaugrundstücken gem. Abstandsliste nur Betriebe zulässig, die der Kategorie der Abstandsklasse VII (100 m) zugeordnet werden können. Ausnahmsweise können Betriebe aus der nächst höheren Abstandsklasse (VI) mit einem nachzuweisenden, ähnlichen Emissionsgrad zugelassen werden.

In den GE3-Gebieten sind Betriebe zulässig, die der Abstandsklasse VI (bis 300 m) entsprechen oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen.

Mit der differenzierten planungsrechtlichen Gliederung des Gewerbegebietes geht tlw. die Einschränkung der bisher über die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes planungsrechtlich eröffneten Nutzungsrechte einher. Hiervon sind nicht nur die bisher ohne Einschränkung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 festgesetzten Gewerbeflächen sondern insbesondere auch das entlang der Bahnlinie ohne Beschränkung festgesetzte Industriegebiet betroffen.

Bis auf eine kleine Teilfläche im Nordosten des Gebietes werden die hier liegenden gewerblichen Grundstücksflächen im aktuellen Bebauungsplan Nr. 07.092 anstelle einer Industriegebietfestsetzung nunmehr als gegliederte Gewerbegebiete festgesetzt. Und auch das verbleibende Industriegebiet wird gem. Abstandserlass nur für Betriebe zulässig, die in der Abstandsklasse V (oder mit vergleichbarem Emissionsgrad) aufgeführt sind.

Die planungsrechtliche Einschränkung der Nutzungsrechte geht jedoch konform mit der vorangegangenen Genehmigungspraxis im betroffenen Gewerbegebiet.

Insbesondere innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 07.092 nun geplanten Bereiches des GE1-Gebietes („nicht wesentlich störend“) sind die jeweiligen Baugenehmigungen tlw. mit einzelnen Auflagen verbunden, die den Immissionsschutz nach TA-Lärm für die nächstgelegenen Wohngebäude berücksichtigen. Insgesamt kann daher die sich hier bis heute entwickelte Eigenart dieses Teilbereiches im Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“ faktisch als nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet eingestuft werden.

Hiervon sind vor allem auch jene Betriebe betroffen, die von ihrer Betriebstypik her eigentlich in die Abstandsklasse VII (ab 100 m) einzuordnen wären. Doch aufgrund der Auflagen und/oder ihrer eher a-typischen betrieblichen Ausrichtung sind diese Anlagen trotz der in Rede stehenden Unterschreitung auch für ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet weiterhin gebietsverträglich. Vor diesem Hintergrund sind Konflikte zwischen der Wohnbebauung am Frielicker Weg und den Gewerbebetreibenden im Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“ derzeit nicht bekannt.

Eine 2009 durchgeführte detaillierte Prüfung der im betroffenen Bereich genehmigten betrieblichen Anlagen zeigte, dass die genehmigten betrieblichen Anlagen im Gewerbegebiet entweder den geplanten Abstandsklassen zuzuordnen sind oder aufgrund der bauordnungsrechtlichen Auflagen bzw. ihrer A-typik durchweg mit der geplanten Gliederung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 07.092 konform gehen. Eine faktische Einschränkung der bestehenden Anlagen oder deren Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen bestehender Immissionsschutzregeln geht von der geplanten planungsrechtlichen Feinsteuerung emittierender Anlagen im Gewerbegebiet nicht aus. In die bestehende Betriebsstruktur wird nicht eingegriffen.

#### Einzelhandel

In den GI-/GE-Gebieten sind gem. § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Zu diesen Betriebsarten zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe. Im betroffenen Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“ sind daher neben produzierenden Gewerbebetrieben und/oder Dienstleistungsunternehmen auch Einzel- und Großhandelsnutzungen zu finden.

Im Wesentlichen handelt es sich bei der Einzelhandelsnutzung um Betriebe mit „Gewerbegebiets typischen“ Sortimenten wie Kraftwagen, Kraftwagenteile, Bodenbeläge, Möbel u.ä, tlw. auch in Verbindung mit Handwerksbetrieben. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind weitestgehend nicht vorhanden. Eine Ausnahme bildet ein Getränkemarkt im Nordwesten des Gewerbegebietes.

Städtebauliches Ziel ist es, die vorherrschende gewerbliche Mischung der Betriebsarten zu erhalten. Dies beinhaltet insbesondere die grundsätzliche Stärkung des produzierenden sowie Dienstleistungssektors im Plangebiet. Ein entscheidender Stärkungsfaktor liegt in der Verhinderung unerwünschter Einzelhandelsentwicklungen sowie einer zusätzlichen Fixierung des Angebots im Einzelhandelssektor durch Feinsteuerung von zulässigen Sortimenten und/oder eine räumliche und funktionale Zuordnung des Einzelhandels zu einem Handwerksbetrieb.

In diesem Kontext steht auch das *Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm* sowie dessen Fortschreibung 2010. Auf Basis der spezifischen „Hammer Liste“ zur Definition der nicht zentrenrelevanten Sortimente der *Fortschreibung 2010*, ergänzt durch die o.a. Gewerbegebiets typischen Sortimente werden die zulässigen Einzelhandelssortimente in einer Positiv-Liste festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, nur mit nachstehenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) vom Statistischen Bundesamt zulässig:

- 45.1 Handel mit Kraftwagen
- 45.3 Handel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
- 45.4 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
- aus 47.51 Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
- 47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatt Einrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
- aus 47.52.3 Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
- aus 47.53 Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
- aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)

- 47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- aus 47.59.9 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
- aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- aus 47.64.2 Campingartikel und Campingmöbel
- aus 47.76.1 Gartenbedarf, Pflanzen, Saatgut und Düngermittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
- 47.76.2 Tierfutter, zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 47.79 Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Durch die geplante Steuerung der Einzelhandelsnutzung in den GE-Gebieten wird auch eine dem vereinbarten Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm entgegenstehende Akkumulation von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht zum Stadtteilzentrum gehörenden Standort am Siedlungsrand verhindert.

Der vorhandene Getränkehandel mit seinem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment weicht von der vorherrschenden Einzelhandelssystematik im Gewerbegebiet jedoch ab und steht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm entgegen. Insofern wird das hier angebotene Sortiment im Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt und die Einzelhandelsnutzung nur noch im derzeitigen Bestand geduldet. Die Bestandswahrung erlaubt die weitere Durchführung der Nutzung, lässt aber eine Erweiterung oder Entwicklung des spezifischen Sortimentsangebotes nicht zu. Grundsätzlich bleibt jedoch die Option einer Einzelhandelsnutzung im Rahmen des festgesetzten Sortimentsgefüges auch für die betroffene Grundstücksfläche bestehen.

Für das noch verbleibende GI-Gebiet könnte sich eine mögliche Einzelhandelsnutzung hingegen konterkarierend auswirken. GI-Gebiete sind zielgerichtet der Ansiedlung besonders emissionslastiger Betriebe vorbehalten. Hierunter fallen insbesondere produzierende Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung.

Einzelhandelsnutzungen bzw. Handwerksbetriebe mit angegliederten Einzelhandel werden in der Regel nicht diesen Betriebsarten zugeordnet, gehören aber grundsätzlich zu den auch in einem GI-Gebiet zulassungsfähigen Gewerbebetrieben aller Art. Die Ansiedlung solcher Betriebe in dem räumlich begrenzten GI-Gebiet würde aber zu einem unerwünschten Flächenverbrauch zu Ungunsten typischer GI-Betriebe führen. Auch besteht die Gefahr einer atypischen Gebietsentwicklung und des „Kippens“ des Gebietscharakters von GI in ein faktisches GE-Gebiet, in denen emissionslastige GI-Betriebe aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen wiederum erhöhte Rücksicht auf jene Betriebe nehmen müssten und/oder erst gar nicht mehr zulässig werden.

Dies gilt es planungsrechtlich zu vermeiden. Daher werden in dem festgesetzten GI-Gebiet Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

#### 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

##### WA-Gebiet:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 – werden für den von Doppelhäusern geprägten Kleinsiedlungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Damit weicht die Festsetzung von der in der BauNVO vorgegebene Obergrenze der GFZ für WA-Gebiete nach unten ab. Das von der Obergrenze abweichende Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche leitet sich aus der gegebenen städtebaulichen Situation ab – Kleine Gebäudeeinheiten stehen tlw. auf großen Grundstücksflächen.

Dieses Verhältnis hat sich in den zurückliegenden Jahren nicht wesentlich verändert. Die o.a. Festsetzungen zur GRZ u. GFZ werden nun auch in den Bebauungsplan Nr. 07.092 übernommen. Ebenfalls übernommen wird die Festsetzung der max. zweigeschossigen Bauweise.

##### GE-Gebiet:

Für die gegliederten GE-Gebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenflächenzahl (GFZ) orientiert sich im Zentrum des Plangebietes an der festgesetzten Geschossigkeit von max. 2 Geschossen und wird auf max. 1,6 festgesetzt.

Auf den Grundstücksflächen der GE- u. GI-Gebiete entlang der Bahnlinie wird die GFZ auf bis max. 2,4 erhöht. Mit einer GFZ von 2,4 wird in diesem Bereich die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO angesetzt. Die erhöhte GFZ trägt in diesem Bereich der ursprünglich im

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 festgesetzten Baumassenzahl von 9,0 und den damit planungsrechtlich eröffneten größeren Bauformen Rechnung. Die Möglichkeit größere Bauformen in diesem Bereich zu errichten soll auch weiterhin bestehen bleiben.

Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes der 220 KV-Leitung sowie der einzuhaltenden Abstandsflächen sind baulichen Vorhaben nur in einer Höhe von max. 10,0 m über Gelände (max. 86,5 m NHN) in Abstimmung mit dem Leitungsträger RWE zulässig.

### 6.3. Bauweise

Die Doppelhausstruktur in den WA-Gebieten wird über die Festsetzung der offenen Bauweise planungsrechtlich gesichert.

In den GE-Gebieten sollen sich nutzungsbedingt sowohl offene Bauweisen als auch geschlossene Bauformen ansiedeln können. Daher wird im Gewerbegebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet und die Abstandssicherung allein nach den Bestimmungen der Landesbauordnung bezogen auf den Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung angewandt.

### 6.4. Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 07.092 sind keine neuen Erschließungstrassen geplant. Die innere und äußere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

So ist die innere Erschließung des Gewerbegebietes „Auf dem Knuf“ hauptsächlich über das Ringsystem der gleichnamigen öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Die Straße „Auf dem Knuf“ wiederum trifft im Südwesten des Gewerbegebietes auf den *Frielicker Weg*. Von hier ist das Gewerbegebiet an das örtliche Straßennetz der Stadt Hamm angebunden.

Weitere Erschließungsmöglichkeiten ergeben sich für das Gewerbegebiet im Norden zusätzlich durch möglichen Anschluss an den *Leerfeldweg*. Der *Leerfeldweg* stellt sich derzeit als Wirtschaftsweg dar. Sein langfristig avisierte verkehrsgerechte Ausbau soll über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche bereits jetzt gesichert werden.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen dem *Leerfeldweg* und der Straße „Auf dem Knuf“ wird ebenfalls über die Festsetzung einer rd. 5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Der *Frielicker Weg* ist auch Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.032. Der Teilabschnitt des hierin definierten Geltungsbereiches verläuft entlang der Westgrenze des *Frielicker Weges*. Dieser Abschnitt des *Frielicker Weges* zwischen dem *Leerfeldweg* im Norden und der Bahntrasse Hamm - Hannover wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 6.4.1. Fuß- und Radwege

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche östlich des *Frielicker Weges*, die als erweiterte Zufahrt für Teilgrundstücke im östlichen Gewerbegebiet dient, mündet an der Grenze zum Gewerbegebiet in einen öffentlichen Fuß- u. Radweg. Sowohl die (bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 festgesetzte) als Mischverkehrsfläche ausgebaute Zufahrt als auch der Fuß- u. Radweg werden durch entsprechende Festsetzungen in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 07.092 aufgenommen.

### 6.5. Grün- und Freiflächen

Im Südosten des Verkehrsknotenpunktes *Frielicker Weg / Leerfeldweg* liegt eine städtische Grundstücksfläche, die ursprünglich für die Einrichtung einer Umspannstation planungsrechtlich von anderen Nutzungen freigehalten wurde. Die Errichtung einer Umspannstation in der ursprünglich erwarteten Dimension ist jedoch nie verwirklicht worden, so dass sich auf dem Grundstück nunmehr eine beachtenswerte Vegetation aus Laubgehölzen entwickeln konnte. Die Errichtung einer größeren Umspannstation auf der städtischen Grundstücksfläche wird derzeit nicht mehr verfolgt. Zum Schutz und weiteren Pflege der vorhandenen Grünstrukturen wird die Grundstücksfläche nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Eingang zum Siedlungsbereich des Stadtbezirkes Heessen gelegen, erhält diese Grünfläche einen besonderen städtebaulichen Stellenwert im Quartier, die den Übergang von der freien Landschaft im Norden zum bebauten Innenbereich grünräumlich gestaltet.

## 7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### 7.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung zukünftiger Nutzungen im Plangebiet kann über das vorhandene Leitungsnetz des Gewerbegebietes „Auf dem Knuf“ sowie des *Leerfeldweges* gesichert werden.

## 7.2. Entwässerung des Plangebietes

### 7.2.1. Begründung des Entwässerungsverfahrens

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.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Wohn- und Gewerbegebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Nach den aus der Hydrologischen Karte und Bohrarchiven ermittelten Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht möglich. Der anstehende Boden mit kf-Werten von 10-8 bis 10-9 m/s ist hiernach als undurchlässig einzustufen.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll und der Bescheid der BR Arnsberg vom 30.07.1996 (Akz.:54.2.7.915) für die Änderungsanzeige nach § 58.1 LWG vorliegt.

### 7.2.2. Entwässerungsmaßnahmen

Das gesamte Plangebiet entwässert im Mischsystem und liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufs Frielicker Weg und des Regenüberlaufbeckens Heessen das im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm Mattenbecke hat. In der Straße Auf dem Knuf und in dem Weg parallel zur Eisenbahn sind in späteren Jahren noch Kanalerneuerungen bzw. Kanalneubaumaßnahmen erforderlich.

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 Stadt Hamm dürfen Dränageleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planurkunde aufgenommen.

## 8. Altlasten

Grundsätzlich ist auf langfristig gewerblich genutzten Grundstücksflächen mit Einträgen von anthropogen beeinflussten Materialien im Boden zu rechnen. Auf Basis der bisher vorliegenden aktenkundigen Verdachtsmomente und einer Sichtung vorhandener gewerblicher Anlagen vor Ort wurden im Bereich alter Tankanlagen zusätzliche Untersuchungserfordernisse festgestellt. Diesen Erfordernissen wurde über die Durchführung von orientierenden Untersuchungen durch das Ingenieurbüro GUCH (Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH) nachgekommen.

Die Gefährdungsabschätzung zur Erkundung des Schadstoffpotentials im Untergrund zeigte allerdings nur an einer Stelle eine Auflastung des Bodens durch Kohlenwasserstoffe, die eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan notwendig machen. Bei Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Fläche sind Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Das Umweltamt der Stadt Hamm ist hierbei grundsätzlich vorab zu beteiligen.

Die übrigen Untersuchungsergebnisse deuten nicht auf signifikante Schadstoffeinträge auf den Gewerbegrundstücken hin.

## 9. Kampfmittel

Die Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW) – Merkblatt für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr –, insbesondere Ziffern 4 – 6, sind anzuwenden.

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums - 75-54.06.06 - u. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Generell ist bei Arbeiten mit Erdaushub erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde aufgenommen.

## 10. Immissionsschutz

### 10.1. Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken vorwiegend die Verkehrsgeräusche der nachstehenden Verkehrswege ein:

1. Der Straßenabschnitt des *Frielicker Weges* – von der Kreuzung *Leerfeldweg* bis zur Bahnüberführung
2. Der Teilabschnitt der DB-Strecke „Hamm - Hannover“ (Strecke 1700 u. 2290)

Die spezifischen Einwirkungsbereiche der jeweiligen Verkehrsstrecken belasten verschiedene Siedlungssegmente. Während die Verkehrsgeräusche der öffentlichen Verkehrsflächen des *Frielicker Weges* und des *Leerfeldweges* im Wesentlichen auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen einwirken, werden die Grundstücke des Gewerbegebietes vorrangig durch die Geräusche der Bahntrasse belastet.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsgeräusche können in den belasteten Zonen des Plangebiets Beurteilungspegel erwartet werden, die an den schützenswerten Nutzungen die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts für WA-Gebiete und von 65 dB(A) / 55 dB(A) tags / nachts für GE-Gebiete überschreiten.

Insgesamt werden durch die Fahrverkehre lärmschutztechnische Maßnahmen induziert, die einen angemessenen Schutz vor Verkehrslärm bieten und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 (6) Nr. 1 genügen müssen.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation können jedoch die erforderlichen Schutzmaßnahmen nur noch nachträglich durch passive Luftschalldämmung von Außenbauteilen erreicht werden.

Zur Festlegung der hierfür erforderlichen mind. Dämmmaße für Bauteile bietet die technische Anleitung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ allgemein anerkannte Regelungen an. Hiernach ist zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen.

Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Geräuschprognose werden nach DIN 4109 für die belasteten Grundstücksflächen im Plangebiet folgende Lärmpegelbereiche definiert:

1. Lärmpegelbereich II – maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB(A)
2. Lärmpegelbereich III – maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A)
3. Lärmpegelbereich IV – maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A)

In Korrelation zu den o.a. Lärmpegelbereichen sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) und Büroräume Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten, die je nach Betroffenheit ein Dämmmaß von 30 bis 40 dB(A) erzielen müssen. Der hierfür erforderliche Nachweis zur Einhaltung der Luftschalldämmung ist bei Neubau oder wesentlichen Änderungen von Nutzungen bzw. an bestehenden Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### 10.2. Gewerbelärm

Wie bereits u. Pkt. 6.2.1 aufgeführt, werden die gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten nach dem Erlass zu *Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007* (Abstandserlass) gegliedert. Je nach räumlichem Abstand zur Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet in nachstehende Bereiche gliedert:

- GE 1 – in einem Abstand von 0 bis 100 m, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind,  
 GE 2 – in einem Abstand von 100 bis 200 m, in dem Betriebe der Abstandsklasse VII und Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsgrad zulässig sind,  
 GE 3 – in einem Abstand von 200 bis 300 m, in dem Betriebe der Abstandsklassen VII bis VI sowie Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsgrad zulässig sind.  
 GI – in einem Abstand ab 300 m, in dem Betriebe der Abstandsklassen V sowie Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsgrad zulässig sind.

Die Feinsteuerung der zulässigen Betriebsarten nach ihrem Emissionsgrad stellt ein wirksames und anerkanntes Instrument dar, möglichen Nutzungskonflikten zwischen den Bedarfen von Gewerbebetrieben und der Wohnnutzungen zu begegnen.

In der vorliegenden, historisch erwachsenen Gemengesituation wurde bereits im Rahmen der Betriebsgenehmigungen auf die benachbarten Wohnnutzungen Rücksicht genommen. Die geht zum einen aus den vorliegenden Genehmigungsunterlagen hervor und/oder kann vor Ort in der räumlichen Verteilung der Einzelbetriebe im Plangebiet im Allgemeinen abgelesen werden.

## **11. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **11.1. Kennwerte der Planung**

#### 11.1.1. Flächenbilanz

<b>Stadtbezirk / Ordnungszahl</b>	Heessen / 07.092	
<b>Name des Verfahrens</b>	Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“	
<b>Charakteristik</b>	Bestandsicherung / Gewerbe + Industrienutzung neben Wohngebiet Differenzierte Gliederung des Gewerbegebietes	
<b>Entwicklungsstand</b>	Im wesentlichen abgeschlossen	
<b>Flächenmobilisierung</b>	Nicht erforderlich	
<b>Bebauungsstruktur</b>	Max. 2-geschossig Im WA-Gebiet offene Doppelhausbebauung Im Gewerbegebiet tlw. offene – tlw. geschlossene Bauweise	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,7 GE: GRZ = 0,8; GFZ = 1,6 -2,4 GI: GRZ = 0,8; GFZ = 2,4	
<b>Ausgleichsflächen</b>	nicht erforderlich	
<b>Flächenbilanzierung in ca. m<sup>2</sup></b>	Gesamtfläche Geltungsbereich	rd. 24,5 ha
	davon vorhandene Wohnnutzung	rd. 3,67 ha
	davon vorhandene gewerbliche Nutzung	rd. 16,7 ha
	Nettobauland neu	-
	Öffentliche Fläche (Verkehr u. Grün)	rd. 3,5 ha

### **11.2. Bodenordnende Maßnahmen**

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

## TEIL II - Umweltbericht

### 12. Einleitung

#### 12.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### 12.1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtgebiets von Hamm, im Stadtbezirk Heessen an der Grenze zur freien Landschaft des Außenbereichs.

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen ein von vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungsstrukturen geprägtes Quartier, dessen Nutzungen über den seit dem 19.06.1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 planungsrechtlich gesichert wurden. Neben einem allgemeinen Wohngebiet entlang des *Frielicker Weges* und eines Teilstückes des *Leerfeldweges* gibt der vorstehende Bebauungsplan Festsetzungen für ein Gewerbegebiet vor, die die Ansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben am Standort „*Auf dem Knuf*“ vorbereiten sollten.

Die gegebene räumlich enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe beinhaltet grundsätzlich ein städtebauliches Konfliktpotential. Der o.a. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.032 sieht bereits Festsetzungen vor, die die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen auf bestimmten Teilbaugrundstücken im Sinne eines Immissionsschutzes zugunsten der Wohnbebauung einschränkt. Andere Teilbereiche des Gewerbegebietes sind wiederum einer immissionsrelevanten Einschränkung über das Planungsrecht nicht unterworfen. Auf diesen z.T. als Industriegebiet (GI) festgesetzten Grundstücksflächen wird der Immissionsschutz der benachbarten Wohnnutzung bisher ausschließlich über das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Das Gewerbegebiet besitzt eine Hauptzufahrt über die Straße „*Auf dem Knuf*“, die über den Anschluss am *Frielicker Weg* an das (über-)örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Abwicklung des Lkw-Ziel- und Quellverkehrs im Gewerbegebiet erfolgt allein über diese Einmündung am *Frielicker Weg*.

Neben den Emissionen der betrieblichen Anlagen, wird das Plangebiet auch von Verkehrsgeräuschen der umliegenden Verkehrsstrecken belastet. Besonders von der im Südosten verlaufenden Bahnstrecke Hamm - Hannover können erhöhte Geräuschimmissionen im Planbereich erwartet werden.

##### 12.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 07.079 fokussiert sich auf die nachstehenden Sachverhalte:

- der planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen
- der planungsrechtlichen Abrundung des Gewerbegebietes durch Einbeziehung von gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen, die derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und
- der Anpassung der immissionsschutzrelevanten Belange an die aktuelle Normgebung.

Der Bebauungsplan Nr. 07.092 umfasst hierfür das rd. 21 ha große Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.032 sowie einer weiteren rd. 3,5 ha großen, tlw. gewerblich genutzten Grundstücksfläche. Im Plangebiet werden rd. 16,7 ha bereits aktuell gewerblich genutzt bzw. stehen einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Der verbleibende Flächenanteil setzt sich im Wesentlichen aus Wohnbau- bzw. öffentlichen Verkehrsflächen zusammen.

##### 12.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Durch den Bebauungsplan Nr. 07.092 wird der derzeit zulässige Rahmen für die baulichen und sonstigen Nutzungen nach § 30 sowie § 34 BauGB nicht erweitert.

#### 12.2. **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

##### 12.2.1. Fachplanungen

Für das Plangebiet werden mit Ausnahme des Immissionsschutzes keine weiteren Umweltschutzziele aus anderen Fachplanungen oder Fachsetzungen definiert.

##### 12.2.2. Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z.B. über Schutzgebiete o. Verkehrslärmschutz)

Für das Plangebiet kommen im Wesentlichen nachstehende lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung:



Verkehrslärmschutz:

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus dem Straßen- und Bahnverkehr belastet. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Lärmbelastung der Menschen durch Verkehre werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorgeschlagen bzw. festgelegt.

Gewerbelärm:

Für die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe ist im Plangebiet die Umsetzung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG sowie die nutzungsbezogene Gliederung der Betriebe entscheidend. Für die Beurteilung von Gewerbelärm ist die TA-Lärm einschlägig.

### **13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **13.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)**

Die Entwicklung im Siedlungsraum zwischen *Frielicker Weg* und *Leerfeldweg* ist im wesentlichen bestimmt durch den Festsetzungskatalog des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 07.032 – *Frielicker Weg* -. Die bauliche und gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebietes „*Auf dem Knuf*“ ist weitestgehend abgeschlossen. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind im Zuge dieser Entwicklung komplett anthropogen überformt.

##### 13.1.1. Schutzgut Mensch

Charakteristisch für den Siedlungsraum im Plangebiet ist die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Eine solche städtebauliche Gemengelage beinhaltet erfahrungsgemäß potentielle Konfliktfelder, die sich aus der Kollision von Schutzansprüchen im allgemeinen Wohngebiet mit den Nutzungsanforderungen der gewerblichen Betriebe ergeben. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.032 hat hierzu Festsetzungen getroffen, die diesem Konfliktfeld Rechnung tragen sollten und den Schutzanspruch der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung über eine Grobgliederung nach Nutzungsarten in Teilen ansatzweise berücksichtigen. Auch die Genehmigungspraxis hat im Rahmen betrieblicher Ansiedlungen in der Regel diesem städtebaulichen Umstand Rechnung getragen und die Schutzansprüche des WA-Gebietes entsprechend gewürdigt.

Im Plangebiet wirken sich vorwiegend die von den umgebenden Verkehrswegen ausgehenden Geräusche auf die hier ansässige und/oder arbeitende Bevölkerung aus. So können insbesondere vom *Frielicker Weg* und der südöstlich verlaufenden Bahnstrecke Hamm - Hannover Geräuscheinwirkungen erwartet werden, die die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für ein allgemeines Wohngebiet als auch für ein GE-Gebiet überschreiten können. Allerdings bleiben die Lärmpegel weit unterhalb der Belastungsgrenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die allgemein als gesundheitsgefährdend eingestuft wird.

Bewertung:

Die Immissionen der betrieblichen und verkehrlichen Anlagen im Umfeld des Siedlungsgebietes *Frielicker Weg* führen zu einer erhöhten Belastung der schutzwürdigen Nutzungen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 07.092 wird das gegebene räumliche Verhältnis zwischen der emissions-trächtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung nicht verändert. Gleichwohl sind Maßnahmen zum ausreichenden Schutz vor den potentiellen Immissionen auf der Ebene des Planungsrechtes vorzugeben.

##### 13.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Quartiersentwicklung sind sämtliche Grundstücksflächen anthropogen überformt.

Ein Großteil der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet ist bebaut bzw. versiegelt. Nur wenige Restflächen, die gewerblich genutzt werden könnten, besitzen einen größeren nennenswerten Grünbestand.

Nach Auswertung der Daten aus dem vorliegenden Umweltinformationssystem der Stadt Hamm liegen keine Hinweise auf schützenswerte Habitate von planungsrelevanten Arten im Planbereich vor. Aufgrund der städtebaulichen Situation und der gegebenen anthropogenen Überformung ist ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Habitaten auch nicht zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Tiere und Pflanzen* erwartet. Die Planungsziele führen nicht zu einer Erweiterung der gegebenen städtebaulichen und derzeit planungsrechtlich zulässigen Situation.

Planungsrelevante Vogelarten, die möglicherweise von der Überbauung der Gehölze auf den Grundstücksflächen südlich des *Leerfeldweges* im Sinne von § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG betroffen sind, können in Gehölzbestände im nördlich angrenzenden Freiraum ausweichen. Die Planung führt im Sinne der §§ 19 (3) BNatSchG und 42 (1) BNatSchG insofern nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen könnten, sind daher nicht erkennbar.

### 13.1.3. Schutzgut Boden

Im Quartier des Planbereiches ist der Boden komplett überformt. Ein wesentlicher Anteil im Gewerbegebiet ist zudem vollflächig versiegelt.

Die Bodenformation besteht generell aus

- einer dünnen Quartärbedeckung (Flugsand/Geschiebelehm) über Oberkreidemergel, Quartärmächtigkeit zunehmend;
- und im Wesentlichen aus sandige Lehme bis lehmige Sande.

Die Durchlässigkeit erreicht im oberen Schichtpaket Kf-Werte von ca. 10<sup>-5</sup> bis 10<sup>-6</sup> m/s und somit gute bis mäßige Wasserdurchlässigkeit, der Unterboden (Mergel) ist als nahezu undurchlässig zu bewerten (10<sup>-8</sup> bis 10<sup>-9</sup> m/s).

Im Gewerbegebiet sind punktuelle Altlastenverdachtsflächen von ehem. betrieblichen Anlagen bekannt. Orientierende Untersuchungen im Bereich bekannter Betriebstankstellen ergaben an einem Standort eine auffällige Auflastung des Bodens durch Kohlenwasserstoffe, die im Falle von Bodeneingriffen saniert werden muss.

Bewertung:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens werden nicht erwartet. Im Zusammenhang mit den bekannten Altlastenverdachtsflächen sind entsprechende Sanierungs- und/oder Schutzmaßnahmen zu beachten. Die vorhandenen Altlasten stehen der derzeitigen und geplanten Gewerbenutzung grundsätzlich jedoch nicht entgegen.

### 13.1.4. Schutzgut Wasser

Der Grundwasser Flurabstand (Abstand Grundwasseroberfläche zu Geländeoberfläche) beträgt im Osten und Süden ca. 0 – 1,5 m, im Westen und Zentrum ca. 1,5 - 3 m. Die Grundwasserhöhen, angegeben in m über NN, reichen von 67 m im Süden bis 80 m im Norden des Plangebietes. Die Fließrichtung ist Südost bis Südsüdost.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.092 wird das Schutzgut Wasser nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorhandene Situation wird durch den Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplanes nicht verändert.

### 13.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt an einer Schnittstelle zwischen dem Freilandklima und einem Stadt-, Gewerbe-/Industrieklimagebiet und ist selbst Bestandteil des Gewerbeklimas, das von lufthygienischen Belastungen und erhöhten Temperaturen regelmäßig beeinträchtigt wird. Die klimatische Lage an der Schnittstelle zum Freilandklima führt zu günstigen Austauschbedingungen im Siedlungsbereich und schafft gute lufthygienische Verhältnisse.

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung wird keine wahrnehmbare Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.092 führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft. Die für die Lufthygiene des Stadtgebietes wichtigen Luftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt.

### 13.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch die gegebenen Nutzungsstrukturen des Wohn- und Gewerbegebietes sowie der auf einem erhöhten Bahndamm liegenden angrenzenden Bahntrasse Hamm - Hannover.

Es sind keine Elemente oder Gegebenheiten vorhanden, die in besonderer Weise auf das Erscheinungsbild positiv wirken und insofern städtebaulich besonders berücksichtigt werden müssten.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist durch den Bebauungsplan Nr. 07.092 nicht zu erwarten.

#### 13.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von besonderer Bedeutung bekannt.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur und Landschaft ist durch den Bebauungsplan Nr. 07.092 nicht zu erwarten.

#### 13.1.8. Wechselwirkungen

Berührungspunkte zwischen den jeweiligen Schutzgütern und deren Schutzgutfunktionen lassen sich im Plangebiet nur wenige ausmachen. So kommt es allenfalls zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Mensch zu wesentlichen Wechselwirkungen.

Neben weiteren Versiegelungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“ durch Erweiterung und/oder Ansiedlung von betrieblichen Nutzungen besitzt sicherlich auch die Altlastenthematik eine Wechselwirkung zwischen den beiden Schutzgütern.

### 13.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

#### 13.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planungsziele führen nicht zu einer Erweiterung der gegebenen städtebaulichen und derzeit planungsrechtlich zulässigen Situation.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.092 wird ein bestehendes Siedlungsgebiet planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen basieren dabei auf dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 und werden in einzelnen Schwerpunkten, die in dem vorstehenden begleitenden Begründungstext näher erläutert sind, modifiziert.

Neben der Sicherung der Wohnbauflächen am *Frielicker Weg* und deren ausreichenden Schutz vor den umgebenden Geräuschen der Verkehrsflächen und des Gewerbegebietes „Auf dem Knuf“ sieht der Bebauungsplan die erweiterte und modifizierte Entwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes vor. Da die bauliche Entwicklung beider Nutzungsbereiche weitestgehend abgeschlossen ist, wird sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.092 keine nennenswerte veränderte städtebauliche Entwicklung ergeben.

#### 13.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten unterscheiden sich nicht wesentlich von den bisher über das bestehende Planungsrecht vorgegebenen Strukturen. Die Modifizierung des Planungsrechtes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.092 wird sich lediglich auf Teilaspekte der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen auswirken.

### 13.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### 13.3.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 1 a (3) Satz 5 ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt gleichermaßen für Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB wie auch für Grundstücksflächen des Innenbereiches, die nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu bewerten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die bereits planungsrechtlich verankerten Nutzungsoptionen des Bebauungsplanes Nr. 07.032. Aber auch die vormals außerhalb des Geltungsbereiches liegenden und nunmehr im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 07.092 mit einbezogenen Grundstücksflächen südlich des *Leerfeldweges* sind aufgrund ihrer baulichen Vorprägung im Umfeld nach § 34 BauGB zu bewerten und demnach entsprechend bebaubar und/oder gewerblich zu nutzen. Hiervon sind auch die Grundstücksflächen mit nennenswertem Grünbestand betroffen.

Insgesamt wird das Maß der zulässigen Bebaubarkeit sowie der Anteil max. versiegelbarer Grundstücksflächen im Vergleich zum aktuellen Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 07.092 nicht erhöht. Insofern ist ein ökologischer Ausgleich hier nicht erforderlich. Auf eine Bilanzierung wird daher verzichtet.

### 13.3.2. Schutzgut Mensch

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 07.092 wird die Gliederung der zulässigen Gewerbebetriebe noch verfeinert und neben der Übernahme der Grobgliederung aus dem alten Bebauungsplanes Nr. 07.032 auch eine räumliche Zonierung nach den aktuellen Abstandsklassen der Abstandsliste hinzugefügt. Durch diese nutzungsbezogene Gliederung werden alle Aspekte des Immissionsschutzes, die mit der Gewerbeentwicklung einhergehen, abgedeckt.

Zum Schutz vor Geräuschemissionen der relevanten Verkehrsquellen „*Frielicker Weg*“ und der Bahnstrecke sind aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar. Insofern konzentrieren sich die Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz auf die Vorgabe von Dämmwerten für die Außenbauteile (Fenster u. Wände) der Gebäude und die Einhaltung bestimmter Innenpegel nach den Vorgaben der DIN 4109. Die wohnungsnahen Außenbereiche werden hierdurch zwar nicht vor Verkehrslärm geschützt, jedoch ist die Geräuschbelastung in diesen Zonen durchgängig nicht so hoch, dass diese als wohnunverträglich bezeichnet werden kann.

### 13.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 13.3.4. Schutzgut Boden

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 13.3.5. Schutzgut Wasser

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 13.3.6. Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 13.3.7. Schutzgut Landschaft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

### 13.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den anthropogen überformten Grundstücksflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

## 13.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die gegebenen städtebaulichen Strukturen bilden das Fundament für den planungsrechtlichen Festsetzungskatalog. Die Grundstrukturen sind an dieser Stelle bereits durch das gegebenen Planungsrecht nach § 30 u. § 34 vorgegeben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten der grundlegenden Nutzungen ergeben sich demnach nicht.

## 14. Zusätzliche Angaben

### 14.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

#### 14.1.1. Analysemethoden und –modelle

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wurde die DIN 18005-1 Teil 1 sowie das Beiblatt 1 herangezogen. Die DIN 18005 dient vorwiegend als Orientierungshilfe in der Beurteilung von Lärmimmissionen in der Bauleitplanung.

Die ständige Fortschreibung des Verkehrsprognosenetzes der Stadt Hamm, Aussagen zum Masterplan Verkehr 2020 sowie Auskünfte aus dem Fahrplan der DB-Netz AG aus dem Jahr 2003 bilden hier die Grundlage für die Prognose des Verkehrsaufkommens.

Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurden anschließend mit Hilfe eines rechnergestützten Lärmschutzprogramms berechnet.

Da die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, wird für die Aufenthaltsräume von Wohnungen die Verwendung von Außenbauteilen vorgeschrieben, die mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung des Grundlagen haben sich nicht ergeben.

#### **14.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen aus der Verkehrsbelastung des *Frielicker Weges* basieren auf den prognostizierten Verkehrswerten des Masterplanes-Verkehr der Stadt Hamm. Diese Verkehrswerte sind dem Verkehrsprognosemodell der Stadt Hamm entnommen, welches rechnergestützt fortgeschrieben und bei dem der Datenbestand anhand von Verkehrszählungen regelmäßig aktualisiert wird.

Die Entwicklung der Verkehrsbelastung kann hierüber jeder Zeit abgelesen und mit den Prognosedaten abgeglichen werden.

Der Wandaufbau sowie der Einbau von Fenstern mit einem bestimmten Schalldämmmaß gem. DIN 4109 wird durch die nach der Landesbauordnung NRW erforderliche Baugenehmigung sichergestellt und durch die Bauaufsicht überwacht.

#### **14.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die für den bestehenden Siedlungsbereich zwischen *Frielicker Weg*, *Leerfeldweg* und der DB-Strecke Hamm - Hannover planungsrechtlich geltenden Rahmenvorgaben sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.092 überarbeitet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 07.092 übernimmt daher etliche Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.032 und ergänzt diese schwerpunktmäßig mit nachstehenden Zielsetzungen:

- einer planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen
- einer planungsrechtlichen Abrundung des Gewerbegebietes durch Einbeziehung von gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen, die derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und
- einer Anpassung der immissionsschutzrelevanten Belange an die aktuelle Normgebung.

Das Plangebiet umfasst bestehende Siedlungsstrukturen, deren Zulässigkeiten sich ausschließlich aus den §§ 30 o. 34 BauGB ableiten lassen.

In dem bestehenden städtebaulichen Kontext sind vor allem die Wohnnutzungen Belästigungen ausgesetzt, die im Wesentlichen auf die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Verkehrsstrecken zurückzuführen sind. Hierfür sieht der Bebauungsplan besondere bauseitige Maßnahmen vor, die einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Geräusche gewährleisten.

Ein weiteres potentiell Konfliktfeld zwischen der Wohnnutzung auf der einen und den Gewerbebetrieben auf der anderen Seite, trägt der Bebauungsplan durch die Einführung des Abstandserlasses verstärkt Rechnung. Hier definiert sich die Zulässigkeit von betrieblichen Anlagen über deren Emissionsgrad und einem einzuhaltenden Mindestabstand zur Wohnbebauung.

Die bestehenden betrieblichen Anlagen sind von der erweiterten Abstandsregelungen nicht nachteilig betroffen, da bereits in den Genehmigungsverfahren regelmäßig auf die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzungen des WA-Gebietes eingegangen worden ist und/oder die Anlagen in den entsprechenden Abstandsklassen aufgenommen wurden.

Nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Tiere u. Pflanzen, Boden, Wasser, Klima u. Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter sind anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 07.092 nicht zu erwarten bzw. im Vorfeld als zulässig einzustufen.

Hamm, 06.09.2011

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor