

## 1. Geltungsbereich

Für den Bereich zwischen der Nordgrenze des Flurstückes 862, einer rechtwinkligen Verlängerung auf die Ostgrenze des Flurstückes 742, der Ostgrenze der Flurstücke 742 und 743 auf einer Länge von 25 m, der geradlinigen Verbindung über das Flurstück 743, alle gelegen in Flur 43, Gemarkung Hamm, auf die Nordgrenze und deren Verlängerung des Flurstückes 592, der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 748, der Westgrenze des Flurstückes 635 aus der Flur 2, Gemarkung Herringen und deren geradlinigen Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 491 aus der Flur 13, Gemarkung Herringen und der Nordgrenze der Flurstücke 491, 493, 300 wird die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – aufgestellt.

## 2. Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr.05.034 - Küferstraße - ist seit 1989 rechtskräftig und weist das Gebiet größtenteils als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet aus. Diese Ausweisung und die damit verbundene Nutzung wird gegenüber der Wohnbebauung der Isenbecksiedlung durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug getrennt. Die Wohnsiedlung selbst ist planungsrechtlich mit der Ausweisung von Reinem und Allgemeinem Wohnen über den Baugebietsplan von 1975 abgesichert. Südlich zur Dortmunder Straße grenzt eine Mischgebietsnutzung an, die sich entlang der Dortmunder Straße in West-Ost-Richtung fortsetzt. Auf der Grundlage dieses Planungsrechtes hat sich die gewerbliche Entwicklung bis heute vollzogen. Als Zeitzeuge der vergangen Entwicklungsstruktur erhalten geblieben ist die landwirtschaftliche Hofanlage, gelegen in dem Grünbereich nördlich der Dortmunder Straße. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 wurde der zukünftige Erhalt des Gebäudekomplexes sowie eine angemessene zukunftsorientierte Nachnutzung sichergestellt. Durch die fortschreitende Entwicklung in dem Gewerbegebiet wie aber auch entlang der Dortmunder Straße hat sich das städtebauliche Erscheinungsbild entscheidend gewandelt. Eine Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Strukturen ist folgerichtig im Sinne des schon vorhandenen städtebaulichen Ordnungsprinzips. Das ehemalige Tankstellengrundstück nördlich der Dortmunder Straße - mit einer LKW-Werkstatt belegt - kann den heutigen Reparaturwünschen eines 24-Stunden-Betriebes nicht mehr gerecht werden und soll daher umgesiedelt werden. Für das frei werdende Grundstück ist eine angemessene Nachnutzung in Form eines SB-Marktes in der Größenordnung eines Nahversorgers planungsrechtlich zu sichern. Die unmittelbar westlich an den Supermarktstandort angrenzende Mischnutzung soll planungsrechtlich weitgehend in ihrem Bestand gesichert werden. Die vorgenannten Nutzungsbausteine liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße -. Der Bebauungsplan wird dementsprechend im Rahmen der 4. Änderung um diesen Bereich erweitert. Die dort z.Z. noch geltenden Festsetzungen des Baugebietsplanes werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – ersetzt. Östlich grenzt der breite Grünzug an, der jedoch nach Süden keine unmittelbare Fortführung erfährt, sondern nur versetzt in einer theoretischen Breite eines Fußweges mit ca. 2.50 m an den Naherholungsbereich der aufgeschütteten Halde Kissingerhöhe anschließt. Dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünbereich ist heute für die Bevölkerung nicht erleb- und begreifbar, da er keine zusätzlichen Fuß- und Radwegemöglichkeiten aufweist. Nunmehr besteht die Absicht, über die Änderung des Planungsrechtes die unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers wie auch die der Stadt gemeinschaftlich einer Lösung zuzuführen. In Ergänzung der bestehenden Tankstelle soll eine zusätzliche

Waschanlage westlich davon errichtet werden. Die weiterhin gewollte und notwendige Grünverbindung soll mit einem Fuß- und Radweg und zusätzlicher Baumallee von der Dortmunder Straße nach Norden verlaufend ausgebaut und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Westlich daran soll sich ein Drive-In-Restaurationsbetrieb anschließen.

### 3. Flächennutzungsplanung

Im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – muss auch der Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsziele geändert werden. Die zu diesem Zweck geplante 151. Änderung des Flächennutzungsplanes – Dortmunder Straße / Kissinger Höhe - wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 5 u. 9 BauGB dargestellten Grünbereiche östlich der Siedlung Isenbecker Hof, südlich und nördlich der Dortmunder Straße gelegen, entfallen teilweise. Die bisherige Darstellung wird gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 6 u. 8 BauNVO durch die Ausweisung von Misch- bzw. Gewerbegebieten ersetzt.

### 4. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Die am westlichen Rand des Planbereiches bestehenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) werden planungsrechtlich weitgehend in ihrem Bestand gesichert. Dazu werden zwei Mischgebiete mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Der zur Dortmunder Straße orientierte vordere Teil des Grundstückes (MI-2) wird entsprechend der vorhandenen Bebauung dreigeschossig (GRZ 0,8, GFZ 2,4), der rückwärtige Bereich (MI-1) zweigeschossig (GRZ 0,8, GFZ 1,6) festgesetzt. Zwischen den beiden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im MI2-Gebiet wird eine Stellplatzfläche festgesetzt. Die festgesetzten Mischgebiete stellen einen Übergang von den nordwestlich angrenzenden Wohngebieten (Isenbecksiedlung) zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet Küferstraße dar. Der östlich daran angrenzende Bereich, der künftig als Standort für einen Supermarkt genutzt werden soll, wird ebenfalls als Mischgebiet (MI-3), jedoch mit offener und maximal zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2) festgesetzt. Dort wird eine überbaubare Grundstücksfläche in den Ausmaßen 24,0 m x 43,0 m zzgl. einer Anlieferungseinhausung (5,0 m x 5,0 m) festgesetzt. Durch die Positionierung dieser überbaubaren Grundstücksfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze wird optimaler Schallschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung gewährleistet. Im Bereich des geplanten Drive-In-Restaurants wird ein Mischgebiet (MI-4) mit geschlossener, zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2) festgesetzt. Der geplante Baukörper grenzt direkt an den geplanten, entlang der östlichen Grenze des Grundstücks verlaufenden öffentlichen Grünzug. Dieser Grünzug markiert eine Trennung der westlich davon liegenden Mischgebiete und des östlich angrenzenden Gewerbegebietes Küferstraße. Auf dem Gelände zwischen dem geplanten Grünzug und der bestehenden Tankstelle wird ein Gewerbegebiet mit geschlossener, zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2) festgesetzt. Dort ist eine Autowaschstraße geplant, die ausschließlich von dem Tankstellengrundstück aus zu erreichen sein wird (keine gesonderte Zufahrt von der Dortmunder Straße).

### 5. Erschließung

Anlässlich der geplanten Installierung von drei neuen Betrieben auf der Nordseite der Dortmunder Straße sind deren Auswirkungen auf den Verkehr der Dortmunder Straße vom Ingenieurbüro Helmert (Aachen) untersucht worden. Alle Ansiedlungen induzieren Neuverkehre, die sich mit den bestehenden Verkehrsbeziehungen überlagern. Die neu entstehenden Verkehre müssen in ihrem Aufkommen und ihrer Routenwahl prognostiziert werden. Durch diese Strukturänderung werden weitaus mehr Ab- und Einbiegevorgänge auftreten, welche die Durchlässigkeit der Dortmunder Straße nicht gefährden dürfen. Des Weiteren muss auch für die Kunden die Gefährdung beim Ein- und Ausfahren gering gehalten werden. Das

vorliegende Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro Helmert (Aachen) analysiert den Status-Quo und zeigt die zu erwartenden Veränderungen in den Verkehrsbelastungen auf. Die Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit der Knoten und Signalanlagen wurde im Detail untersucht. Des weiteren werden konkrete Vorschläge zur Umsetzung im Hinblick auf gestalterische Veränderungen unterbreitet. Die aktuelle Situation 2000 bildet die Ausgangslage der weiteren Berechnungen. In einer detaillierten Verkehrsaufkommensberechnung wurden die Verkehrsmengen an den Neuansiedlungen bestimmt. Diese beträgt ca. 152 Kfz/Spitzenstunde für die östliche Einmündung (Autowaschstraße/Tankstelle) und ca. 176 Kfz/Spitzenstunde für die westliche Einmündung (Supermarkt/Drive-In-Restaurant) und verhält sich zu ca. 70/30% in Richtung stadtauswärts/stadteinwärts. Die Leistungsfähigkeitsberechnung basiert auf dem Prognosehorizont 2010, wobei 5% Verkehrszuwachs gegenüber dem Status Quo hinzugerechnet wurden. Die beiden nicht-LSA-gesteuerten Einmündungen wurden auf die Leistungsfähigkeit als vorfahrtgeregelter Straße mit einer separaten Linksabbiegespur auf der Dortmunder Straße überprüft. Die Einmündungen wurden als Mischspur für Links- und Rechtsabbieger ausgelegt. Das Ergebnis ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Dabei sind geringe Rückstaulängen zu erwarten. Sowohl auf dem Gelände des Supermarktes als auch auf dem Gelände der Autowaschstraße ist ein Rückstau von 3 bzw. 2 Pkw in der Spitzenstunde als ausreichend für die Käufer einzustufen. Die Prüfung der Verkehrssicherheit an den Einmündungen mit den Aspekten der Geschwindigkeit, Fahrbahnbreite und Sichtverhältnisse ergab keine Anhaltspunkte für ein erhöhtes Risiko in Bezug auf die Verkehrssicherheit. Auf der Südseite der Dortmunder Straße befindet sich ein Mehrzweckstreifen, der zugunsten einer neu zu markierenden Linksabbiegespur teilweise entfallen wird. Um den Mehrzweckstreifen, der u.a. für parkende Kundenfahrzeuge der südlichen Anrainerbetriebe benötigt wird, in einem möglichst großen Umfang zu erhalten, wird die Linksabbiegespur nur für 2 Pkw vorgesehen. Laut dem vorliegenden Gutachten reicht verkehrstechnisch diese Aufstellfläche für 2 Pkw aus.

#### Situation der Ein- und Ausfahrten

Aus Verkehrssicherheitsgründen (Aufstellflächen) werden die Ein-/Ausfahrten gebündelt, so dass sowohl der Supermarkt und das Drive-In-Restaurant als auch die Autowaschstraße und die benachbarte Tankstelle (außerhalb des Planbereiches) jeweils gemeinsame Ein-/Ausfahrten haben. An diesen beiden Hauptzufahrten sind Ein- und Ausfahrten in alle Richtungen möglich. Der Supermarkt verfügt über eine weitere Ausfahrt in der südwestlichen Ecke des Grundstückes. Dort ist jedoch ausschließlich das Ausfahren durch Rechtsabbiegen in Fahrtrichtung Herringen gestattet. Ohne die Sicherheit durch kreuzenden Verkehr zu gefährden, können dort Verkehre abfließen und die östlich benachbarte Hauptausfahrt somit entlasten. Durch den Einbau einer „Nase“ mit einem Hochbord kann das verbotene Linksabbiegen an dieser Ausfahrt verhindert werden. Um zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur Dortmunder Straße innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – zu verhindern, wird entlang der Dortmunder Straße außerhalb der drei festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Dortmunder Straße.

## 6. Entwässerung

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 in ein nahes Gewässer einzuleiten. Nach den aus der hydrologischen Karte und Bohrarchiven ermittelten Grundwasser- und Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz

möglich. Der anstehende Boden (Mittel- und Feinsand mit geringen schluffigen Anteilen) ist hiernach als durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt bei einer Geländehöhe von i.M. ca. 60.00 m ü. NN ca. 2.0 m bis 3.0 m. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt. Eine abweichende Einstufung des Belastungsgrades des Niederschlagswassers kann im Einzelfall erfolgen, wenn dies nach den konkreten Verhältnissen gerechtfertigt ist. Die Nutzungsberechtigten der Privatgrundstücke haben Versickerungsanlagen zu errichten, die den aktuellen allgemeinen Regeln der Technik entsprechen und die Bestimmungen der Abwassersatzung einhalten.

#### Entwässerungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Hamm-West. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 – 35 l je qm angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Versickerungsanlagen sicherzustellen.

### 7. Grünflächen

Zwischen dem geplanten Drive-In-Restaurant und der Autowaschstraße wird eine 13,0 bis 16,0 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – festgesetzt. Diese Grünfläche wird mit einer zweireihigen Baumallee gestaltet, durch die ein öffentlicher Fuß- und Radweg hindurchführt. Durch diesen Weg, der später nach Norden in Richtung Lange Straße fortgesetzt werden soll, wird der Öffentlichkeit erstmals ermöglicht, den Grüngürtel zwischen der Isenbecksiedlung im Westen und dem Gewerbegebiet Küferstraße im Osten zu betreten und diesen Landschaftsraum zu erleben. Das Naherholungsangebot kann so deutlich verbessert werden. Auf der Nordseite der beiden vorgenannten Betriebe wird je eine 11,0 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Lärmschutzwall / Parkanlage – festgesetzt. Am Nordrand dieser beiden Grünflächen wird ein ca. 6,0 m breiter Lärmschutzwall entstehen, der intensiv begrünt werden soll. Der südlich davon verbleibende Geländestreifen soll ebenfalls begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Auf der Südseite der beiden Betriebe wird – längs angrenzend an die Dortmunder Straße – je eine ca. 9,0 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – festgesetzt. Dadurch entsteht im Bereich des östlichen Planbereiches entlang der Dortmunder Straße eine großzügige Eingrünung, die den Blick des Passanten trichterförmig auf die Allee des öffentlichen Grünzuges lenkt, der zwischen den beiden Betrieben nach Norden führt. Zur Sicherstellung einer üppigen Bepflanzung der vorgenannten privaten Grünflächen – nördlich und südlich der Betriebe - werden im Bebauungsplan Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass im Bereich dieser Pflanzgebote ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass im Bereich der geplanten Stellplatzflächen des Supermarktes und des Drive-In-Restaurants je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

### 8. Immissionsschutz

Zur Wahrung der schützenswerten Belange der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sind die schalltechnischen Auswirkungen der Planung näher untersucht worden.

Es liegen für den westlichen Planbereich (Geplanter Supermarkt) und für den östlichen Planbereich (geplantes Drive-In-Restaurant und Autowaschstraße) je ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Uppenkamp, Ahaus vor.

Durch den Verkehr der Dortmunder Straße und die Immissionen der LKW-Werkstatt ist das Gebiet bereits vorbelastet. Aufgrund der geplanten Auslagerung dieser Werkstatt fällt eine Lärmquelle künftig weg. Die Stellung des geplanten Supermarktgebäudes quer zur Dortmunder Straße und längs zur Grenze der Wohnbebauung ist bewusst so gewählt, da somit bereits durch dieses Gebäude eine lärmabschirmende Wirkung für die Bewohner erzielt werden kann.

#### Westlicher Planbereich:

Als relevante Geräuschquellen des geplanten SB-Marktes sind die Emissionen der Stellplatzanlage, des Fahrzeugverkehrs sowie die Schallabstrahlungen durch die Verflüssigereinrichtung, je ein Lüftungsaggregat für Abluft und Mischluft sowie die Anlieferungsvorgänge zu berücksichtigen. Die Lärmimmissionen an den 5 am stärksten betroffenen Immissionsorten sind detailliert untersucht worden: Südfassaden der Wohnhäuser Feldstraße 16 und 18 sowie Ostfassaden der Wohnhäuser Feldstraße 5 und Dortmunder Straße 120 (2.+ 3. OG). Wie die Berechnungen ergeben haben, werden die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm durch die Beurteilungspegel durch den SB-Markt an allen untersuchten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten. Die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße - daher im westlichen Planbereich nicht erforderlich.

#### Östlicher Planbereich:

Die für die geplanten Nutzungen auf der östlichen Teilfläche des Bebauungsplanbereiches (Drive-In-Restaurant und Autowaschstraße) vorliegende Untersuchung gibt Aufschluss darüber, mit welchen Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Anlagen bei maximaler Auslastung zu rechnen ist. Dazu sind alle relevanten Geräuschquellen auf den Betriebsgeländen zu ermitteln und die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu prognostizieren. Die von den beiden Betrieben ausgehenden Schallimmissionen, verursacht u.a. durch das Schlagen von Autotüren, den Betrieb von Kühl- und Lüftungsanlagen, den Dauerbetrieb von Autostaubsaugern, Autowasch- und Trocknungsanlagen sowie die von der östlich angrenzenden Tankstelle ausgehenden Betriebsgeräusche wurden gutachterlich ermittelt. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles (Höhe: 3,0 m, Breite: ca. 6,0 m) an der nördlichen Grenze der beiden Betriebe stellt nach den Ergebnissen der Untersuchung sicher, dass die an den untersuchten Wohnhäusern (Feldstraße Nr. 18 und 20) ankommenden Schallimmissionen die gültigen Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschreiten werden. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls unterschritten. Dieser Lärmschutzwall wird in der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – entsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

## 9. Altlasten

Das Grundstück Dortmunder Straße 118 ist im Altlastenkataster der Stadt Hamm in der Datei der Altstandorte gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Anlagen einer ehemaligen Tankstelle. Boden- und Untergrundverunreinigungen sind daher nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan wird entsprechend das MI3-Gebiet als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen ist folgendes zu beachten:

- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist anhand einer orientierenden Untersuchung nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind,
- Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt der Stadt Hamm – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – vorher schriftlich oder telefonisch (Tel. 02381-17-7101 bzw. 17-7145) anzuzeigen.
- Sämtliche Auskofferungsarbeiten in diesem Bereich sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen.
- Sollten im Verlauf von Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 02381-17-7101 bzw. 17-7145) unverzüglich zu benachrichtigen.

- Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen. Als Wiedereinbaugrenze bzw. Richtwert für den vor-Ort-Verbleib von belasteten Böden unterhalb einer Versiegelung, oberhalb des Grundwasserschwankungsbereiches gilt auf dem betreffenden Grundstück generell: Mineralölkohlenwasserstoffe < 500 mg/kg und BTEX Aromaten < 7 mg/kg (Benzol 0,5 mg/kg); Entsorgungs-/Verwertungsnachweise sind frühzeitig zu stellen.
- Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlußbericht des aufsichtführenden Sachverständigen zu bescheinigen. Der Abschlußbericht, einschließlich einer Bestätigung der hergestellten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist dem Umweltamt vorzulegen.

Unter dem Gebäude des geplanten Drive-In-Restaurants befinden sich Teile einer stillgelegten Ferngasleitung der Ruhrgas AG, die bei Beginn der Baumaßnahme entfernt werden müssen. Eine Überbauung der stillgelegten Ferngasleitung darf nicht vorgenommen werden. Sollten noch vorhandene Teile der stillgelegten Ferngasleitung bei der Durchführung der Baumaßnahme im Wege sein, so können die störenden Leitungsteile entfernt werden. Das Herausschneiden der Rohre darf grundsätzlich nur durch das Fachpersonal der Ruhrgas AG erfolgen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist der zuständige Betriebsingenieur der Betriebsstelle Werne, Herr Dumpe (Telefon 02389-786152 und 0171-2117518) zu informieren und die Maßnahmen sind mit ihm abzustimmen.

#### 10. Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Der westliche Teil des Planbereiches (LKW-Werkstatt mit asphaltierter Vorfläche) ist nahezu vollständig versiegelt. Durch die Neuplanung eines Supermarktes mit baumbestandenem Parkplatz wird es in diesem Bereich auf jeden Fall zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit der Fläche kommen. Daher kann für den westlichen Teil des Planbereiches auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Der östliche Teil des Planbereiches besteht überwiegend aus Intensivgrünland, von dem Teilflächen nun einer erstmaligen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Trotz der geplanten Anpflanzung einer Baumallee im Bereich des geplanten öffentlichen Grünzuges zwischen dem geplanten Drive-In-Restaurant und der projektierten Autowaschstraße wird das so entstehende Defizit nicht vollständig innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden können. Es liegt für den östlichen Teil des Planbereiches eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Ingenieurbüros Flender, Hamm vor. Die Gesamtfläche von 5919,3 qm ist demnach im jetzigen Zustand mit 2210,7 Punkten zu bewerten. Nach Umsetzung der Festsetzungen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – wird diese Fläche mit 2001,3 Punkten zu bewerten sein. Das durch die Neuansiedlung der beiden geplanten Betriebe (Drive-In-Restaurant und Autowaschstraße) entstehende Defizit beträgt damit 209,4 Punkte. Es ist vorgesehen, den Besitzer der neu zu versiegelnden Flächen per städtebaulichem Vertrag zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zu verpflichten. Dieser Investor wird als Verursacher des Ausgleichsdefizits in Höhe von 209,4 Punkten vertraglich zu Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches verpflichtet. Durch die Anpflanzung einer Hecke auf einer Fläche von 720 qm (240 m lang, 3 m breit) auf dem städtischen Flurstück 762 in der Flur 43 der Gemarkung Hamm wird diese Fläche um 216 Punkte aufgewertet, so dass das o.a. Defizit in räumlicher Nähe zum Eingriff ausgeglichen werden kann.

Hamm, 21.02.2001

gez. Möller  
Stadtbaurat

gez. Haggeney  
Leitender städtischer Baudirektor