

## **Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 05.060 -Marktplatz Herringen-**

#### **Planungsanlass**

Anlass für die Änderung ist die beabsichtigte Stärkung des Stadtteilzentrums zwischen der „Fritz-Husemann-Straße“ und dem Marktplatz mit der Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters sowie ergänzender Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzungen auf den heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche in Form von Weiden und Pferdekoppeln genutzten Teilflächen südlich der „Dortmunder Straße“ (L 736).

Mit der Überplanung der Fläche ist eine deutliche Stärkung des Herrerger Zentrums beabsichtigt.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung der vorgenannten zusätzlichen Verkaufsfläche ist aufgrund der zentralen Lage, dem unmittelbaren Anschluss an das bestehende Stadtteilzentrum sowie der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche nur an diesem Standort möglich.

Bereits 2005 wurde ein damals auf dem Gelände des Glück-Auf-Stadions geplantes Vorhaben gutachterlich untersucht. Aufgrund des ungünstigen Standortes und der schlechten Einsehbarkeit von der Dortmunder Straße wurde das geplante Vorhaben an diesem Standort nicht realisiert. Der von Investoren favorisierte Standort auf dem Schacht Franz – Gelände, unmittelbar an der Dortmunder Straße, war aus städtebaulichen Gründen –Entstehung eines dritten Einkaufsbereiches in Herringen, nicht wünschenswert.

Ergänzend wurden 2006 in Anlehnung an die damaligen Ergebnisse Schlussfolgerungen für das aktuelle Vorhaben am Herrerger Markt erarbeitet. Aufgrund der marktseitigen Veränderungen im Einzelhandel insgesamt und auch im potentiellen Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie nicht zuletzt wegen neuer rechtlicher Rahmenbedingungen (z.B. § 24a LEPro NRW) wurde speziell für den Bereich des Marktplatzes eine neue gutachterliche Stellungnahme erstellt. (BBE Retail Experts, Mai 2008)

Durch in den Jahren 2006 und 2008 durchgeführte Untersuchungen (gutachterliche Stellungnahme / Auswirkungsanalyse BBE Unternehmensgruppe, Köln), die als projektbezogene Konkretisierung des Einzelhandelsgutachtens erstellt wurde, wurde der Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Herringen bestätigt.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanverfahren waren die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie das Lärm- und das Verkehrsgutachten. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

#### **Umweltbericht**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha.

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ist insgesamt von einer erheblichen Beeinträchtigung zu sprechen. Bezogen auf den Menschen gilt es darüber hinaus zusätzlich sicherzustellen, dass sowohl die Werte der DIN 18005 als auch der 22. BImSchV eingehalten werden. Eine Funktionsfähigkeit der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie eine schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß § 51a LWG sind ebenfalls zu gewährleisten.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geregelt.

Geht man dabei von einer Flächenaufwertung zwischen 3 - 4 Wertpunkten aus (z.B. mind. 50 % lebensraumtypische Gehölzaufpflanzung auf Ackerflächen), ergibt sich aus diesen Zahlen ein Kompensationsflächenbedarf zwischen 0,58 - 0,43 ha.

#### **Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

## Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der Nähe des Plangebietes zur „Dortmunder Straße“ (Verkehrslärm) und aufgrund der Planung des Vollsortimenter- / Discounter- Standortes im Norden des Plangebietes (Anlagenlärm) zu beachten. Hierzu sind schalltechnische Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Januar 2007) eingeholt worden.

### Verkehrslärm

Durch die Realisierung der sog. Kanaltrasse, die eine Verbindungen von der Autobahn A1 und der Innenstadt zur Erschließung von Gewerbeflächen im Hafenbereich parallel zum „Datteln-Hamm-Kanal“ herstellt, wird eine erhebliche Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der „Dortmunder Straße“ erwartet.

Die Verkehrsuntersuchung des Büros Blanke Ambrosius (Bochum, Dezember 2006) geht in dem Abschnitt der Dortmunder Straße zwischen Fangstraße und Neufchateaustraße von einer Reduzierung der Verkehrsbelastung (DTV) von derzeit 16.937 KFZ/ Tag auf 6.180 KFZ/ Tag nach Fertigstellung der Kanaltrasse aus. Im Abschnitt westlich der Fangstraße wird sich weiterhin die Belastung von 14.099 KFZ/ Tag auf 8.315 KFZ/ Tag und im Abschnitt östlich der Neufchateaustraße von 22.597 KFZ/ Tag auf 11.897 KFZ/ Tag verringern.

Auch wenn der Bau des 3. und letzten Bauabschnittes der Kanaltrasse in Kürze begonnen werden soll, muss jedoch von dem derzeit vorhandenen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrsgeräusche betragen für Mischgebiete 60 / 50 dB(A) tags / nachts. Diese Orientierungswerte werden nach der vorgelegten Untersuchung an der Nord- und Ostfassade überschritten. Der Bebauungsplan setzt hier dem Ergebnis des Gutachtens entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Im Hinblick darauf und auf die unmittelbar bevorstehende Realisierung des 3. und letzten Bauabschnittes der Kanaltrasse kann die Überschreitung des Grenzwertes toleriert werden.

### Anlagenlärm

Die Ermittlung des Anlagenlärms erfolgt auf der Grundlage der TA-Lärm, nach der ein Richtwert von tags 60/ nachts 45 dB(A) für Kern- und Mischgebiete gilt. Auch wenn das Gutachten der AKUS GmbH das geplante Sondergebiet mit einem Kerngebiet gleichsetzt, unterscheidet die TA Lärm (im Gegensatz zur DIN 18005) nicht zwischen den Richtwerten für Kern- und Mischgebiete. Eine Berücksichtigung der folgenden mit dem Betrieb innerhalb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schalleistungs- und Spitzenpegel) war ebenso wie die Ermittlung der Vorbelastung durch den vorhandenen Verbrauchermarkt nördlich der Dortmunder Straße erforderlich:

- Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türenschrägen, Einkaufswagen schieben etc.), - Anlieferung durch LKW, Rangier- und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate, Lüftungs- und Kühlaggregate und- potenzielle Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Bistro, Beachtung der Öffnungszeiten der Einrichtungen (Vollsortimenter, Discounter etc.).

Ein im Rahmen der Untersuchung festgestellter Immissionskonflikt kann durch Ausgestaltung und Organisation der Stellplatzanlage auf ein zulässiges Maß minimiert werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist weiterhin sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:

Kein Anlieferverkehr innerhalb des Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr (Ausnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen schalltechnisch zu prüfen.).

Eine Nachtnutzung der Märkte ist auszuschließen.

Die neu zu errichtenden Zufahrten und Rückstoßflächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ausschließlich in Asphalt auszuführen.

Die Rückkühler der Kühltechnik innerhalb des Sondergebietes sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschallpegel von  $L = 30$  dB(A) bewirkt wird. Bei derartigen Pegeln ist auch die Nachtruhe gewährleistet. Ein diesbezüglicher schalltechnischer Nachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Märkte zu erbringen.

### Lichtimmissionen

Eventuelle auftretende Lichtemissionen wurden geprüft, sind aber nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Foyer der Jahnschule am 07.05.2007 stattgefunden. Von dem Angebot, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und diese zu erörtern, haben 72 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass gegen die Planung nur einzelne Bedenken grundsätzlicher Art zu den zusätzlichen Verkaufsflächen vorgetragen wurden. Diese Bedenken wurden mit dem Hinweis auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die angestrebte Aufwertung des Herringen Marktes zurückgewiesen.

Weitere Fragen und Anmerkungen bezogen sich im Wesentlichen auf die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes (Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter), die Baugestaltung innerhalb des Sondergebietes sowie den zukünftigen Umgang mit der „Fritz-Husemann-Straße“. Im Ergebnis kann der Entwurf in der vorliegenden Form weiterbearbeitet werden.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Mit Schreiben vom 04.04.2007 wurde gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

1. Straße NRW (Anbindung an die Dortmunder Straße)
2. Stadtwerke Hamm GmbH (Trafostation)
3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Hinweis Bauarbeiten)

Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit erforderlich in die Planung übernommen:

### **Beteiligung gemäß §4(2)BauGB und öffentliche Auslegung gemäß §3(2)BauGB**

(vom 10.07.2007 bis einschließlich 17.08.2007)

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung gemäß §4(2)BauGB wurden von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- Erheblichen Beeinträchtigungen der geordneten Stadtentwicklung
- Überbaumöglichkeit vorhandener Stellplätze für Arztpraxen
- Infragestellung des Einzelhandelsgutachtens
- Denkmalschutz
- Infragestellung der historischen Entwicklung
- Anbindung an die Dortmunder Straße
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen
- Immissionen
- Offenlegung in den Sommerferien
- Nichtwürdigung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Schaffung eines altengerechten Einkaufs- und Geschäftszentrums
- fehlende Umweltprüfung
- Unzutreffende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Erforderliche Trafostationen
- Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und soweit möglich, teilweise berücksichtigt oder, soweit Festsetzungen nicht berührt wurden, zur Kenntnis genommen. Nicht berücksichtigt wurden Anregungen, die das Vorhaben grundsätzlich ablehnen. Hier wurde der Entwicklung des Ortskerns Herringen zu einem Stadtteilzentrum und der dauerhaften Sicherung der Nahversorgung der Vorrang eingeräumt. Um die städtebauliche und versorgungsmäßige Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Herringen zu gewährleisten, wurde vom Rat der Stadt Hamm in seiner Sitzung am 02.09.2008 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05.060 -Marktplatz Herringen- gefasst.