

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 06.079**  
**- Gewerbegebiet Lipperandstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

vom Mai 2010

## Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Planerfordernis.....	3
3.	Übergeordnete Vorgaben.....	3
3.1.	Landes-/Regionalplanung.....	3
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	3
4.	Andere Fachplanungen.....	4
4.1.	Landschaftsplan.....	4
5.	Voruntersuchung.....	4
5.1.	Standortbewertung.....	4
5.2.	Historische Entwicklung.....	4
5.3.	Umwelterheblichkeit.....	5
6.	Erforderlichkeit der Planung.....	5
7.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse.....	5
7.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
7.2.	Städtebauliche Strukturen .....	5
7.3.	Verkehrliche Situation.....	6
7.4.	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	6
7.5.	Emissionen .....	6
7.6.	Bodenverhältnisse im Plangebiet .....	6
7.7.	Altlasten .....	6
7.8.	Denkmalschutz.....	6
8.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
8.1.	Städtebauliche Zielsetzungen.....	6
8.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.3.	Art der baulichen Nutzung.....	7
8.4.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.5.	Bauweise.....	7
8.6.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
8.7.	Erschließung .....	8
8.8.	Grün- und Freiflächen.....	9
9.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	10
9.1.	Versorgung des Plangebietes.....	10
9.2.	Entwässerung des Plangebietes.....	10
9.3.	Schmutzwasserbeseitigung.....	10
9.4.	Niederschlagswasserbeseitigung .....	10
10.	Immissionsschutz.....	10
10.1.	Gewerbelärm.....	10
10.2.	Nutzungsbezogene Gliederung nach Abstandserlass: .....	10
10.3.	Eigenschaftsbezogene Gliederung nach DIN 45691: .....	11
10.4.	Privilegiertes Wohnen und passiver Schallschutz .....	12
10.5.	Verkehrslärm.....	12
11.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .....	13
11.1.	Kennwerte der Planung.....	13
11.2.	Flächenbilanz .....	13
11.3.	Umweltbericht.....	13

## TEIL I - Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 06.079 umfasst den im Stadtbezirk Bockum-Hövel liegenden Bereich südlich der Lipperandstraße (L518), östlich der Römerstraße (K7), westlich der Bahnstrecke Hamm-Münster und nördlich der Erlenfeldstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.079 umfasst den Bereich der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 54, entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 186, 18, 19, 78, 23 und 24, nach Südwesten abknickend, entlang der Südgrenzen der Flurstücke 24, 25, 26 und 27, nach Nordwesten abknickend entlang der Westgrenzen der Flurstücke 27, 28, 22, 21, 18 und 186, nach Nordosten abknickend, entlang der Nordgrenze des Flurstückes 186.



### 2. Planerfordernis

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.079 umfassten o.a. Grundstücksflächen südlich der Lipperandstraße (L518) liegen in der nördlichen Verlängerung eines vorhandenen Gewerbe- und Industriebereichs östlich der Römerstraße, der sich insgesamt zu einem bedeutsamen Wirtschaftsstandort im Stadtbezirk von Bockum-Hövel entwickelt hat. Für neue Betriebe oder Betriebserweiterungen stehen nur noch kleine Restflächen zur Verfügung. Derzeit erstreckt sich dieser Gewerbebereich von der Straße im Ruenfeld im Süden bis zur Erlenfeldstraße im Norden.

Bereits seit 1979 besteht die Zielrichtung, diesen Gewerbebereich bis hin zur (damals noch geplanten) Nordlipperandstraße fortzuführen.

Unmittelbar südlich der Lipperandstraße (L518) gelegen und mit der weiterführenden Verbindung zur BAB 1 ist der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.079 umfasste Bereich inzwischen optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Insgesamt besitzt dieser Standort somit für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben eine hohe Lagegunst.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet „Lipperandstraße“ kann die gewerbliche Entwicklung entlang der Römerstraße städtebaulich nun konsequent abgeschlossen werden.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Landes-/Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil - weist diese Fläche als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung" (GIB) aus.

#### 3.2. Flächennutzungsplanung

Die städtebauliche Lagegunst ist auch im seit dem 13.12.2008 wirksamen Flächennutzungsplan gesehen worden. In der Begründung zum Flächennutzungsplan heißt es hierzu: „Das Industrie- und Gewerbegebiet östlich der Römerstraße hat sich zu einem bedeutsamen Wirtschaftsstandort im Stadtbezirk Bockum-Hövel entwickelt. Für neue Betriebe oder Betriebserweiterungen stehen nur noch kleine Restflächen zur Verfügung. Mit der Anbindung durch die Lipperandstraße an die BAB 1 ist die Standortqualität des Bereiches nördlich des vorhandenen Industriegebietes und südlich der Nordlipperandstraße deutlich gestiegen. Für die Entwicklung des Gebietes liegen die erforderlichen entwässerungstechnischen Voraussetzungen seit kurzem vor. Der geplante Standort ist eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes.“

Insofern stellt der wirksame Flächennutzungsplan den bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich nunmehr als Fläche für eine Gewerbeentwicklung dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Andere Fachplanungen**

### **4.1. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 06.079 liegt im Bereich des Landschaftsplanes Hamm-West vom 29.09.1989. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes bindet den Planbereich in eine weiträumige Entwicklungsfläche ein, die mit folgender Zielsetzung belegt ist:

*Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Die hier in größerem Umfang noch vorhandenen Landschaftsgliedernden Elemente sind zu erhalten. Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen keine wesentliche Veränderung erfahren, die vorhandenen Lebensräume für bedrohte Flora und Fauna sind zu bewahren. Die derzeitige Landschaftsstruktur ist im Wesentlichen zu erhalten.*

Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplans befinden sich auf der Fläche des Bebauungsplanes die nachstehend aufgelisteten geschützten Landschaftsbestandteile, die im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu würdigen sind.

- die Baumreihe an der Nordseite der Erlenfeldstraße,
- die Baumgruppe nördlich der Erlenfeldstraße östlich der Römerstraße,
- den geschlossenen Gehölzstreifen (z.T. mit Einzelbäumen) östlich der Römerstraße und
- die Baumreihe östlich der Römerstraße.

Zur Eingliederung der Bahnlinie in die freie Landschaft sowie zur Schaffung von biotopvernetzenden Strukturen wird zudem westlich der Bahnlinie von Hamm nach Münster nördlich des Gehöftes Holtmann die Anpflanzung einer 7 bis 15 m breiten Baumhecke aus standortgerechten Laubgehölzen vorgeschrieben.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

## **5. Voruntersuchung**

### **5.1. Standortbewertung**

Das für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen rd. 13 ha große Areal östlich der Römerstraße ist im wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, in dessen Zentrum die baulichen Anlagen einer ehem. Hofstelle stehen, die derzeit neben einer Wohnung noch von anderen Unternutzungen belegt werden. Der Planbereich bildet einen Teil des von landwirtschaftlichen Nutzflächen dominierten Außenbereichs im Stadtbezirk von Bockum-Hövel. Allerdings wird das im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.079 liegende Areal von allen Seiten durch zum Teil überörtlich bedeutsamen Verkehrsstrecken von den umgebenden Nutzflächen getrennt.

So liegt im Westen die K 7 (Römerstraße), die im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt Lipperandstraße im Norden des Plangebietes die Verbindung des östlichen Siedlungsbereiches von Bockum-Hövel mit der BAB 1 herstellt. Im Osten bildet die Bahntrasse der DB-Strecke Hamm-Münster eine weitere Trennungslinie zu den hier angrenzenden Außenbereichsnutzungen.

Auch liegt das Plangebiet am Rande des Siedlungsbereiches von Bockum-Hövel, in geringer Entfernung zu den Wohnquartieren, die sich entlang der Erlenfeldstraße im Westen und am Klostermühlenweg im Osten entwickelt haben.

Am südlichen Rand des Plangebietes wurde mit Anbindung an die Erlenfeldstraße eine größere Freifläche als Lkw-Stellplatz angelegt. Diese Stellplatzfläche liegt gegenüber einem von Gewerbe- u. Industriebetrieben geprägten Siedlungsbereich. Diese Betriebe bilden zusammen mit einer Reihung weiterer gewachsener Gewerbeansiedlungen ein gewerblich/industriell strukturiertes Siedlungsband, welches sich insbesondere zwischen der Römerstraße und der Bahnstrecke der DB-AG (Hamm-Münster) entwickelt hat und zu einem wirtschaftlichen Schwerpunkt im Stadtbezirk Bockum-Hövel geworden ist.

### **5.2. Historische Entwicklung**

Die im Planbereich liegende Grundstückfläche wurde seit ca. 1829 hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland (Wiese), Waldfläche sowie für zwei Hofstellen mit Gartenland, Feldwegen und Gräben genutzt.

Zwischen 1911 und 1962 war im südl. Randbereich eine Rohrgewebefabrik in Betrieb. Es handelte sich um eine mechanische Fabrik mit Lagerraum und Werkstatt, die hauptsächlich Latten- und Pflisterrohr-Gewebe anfertigte. Das Areal wird derzeit als nicht altlastenverdächtig eingestuft.

### **5.3. Umwelterheblichkeit**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde zunächst eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt und im Anschluss der gesetzlich vorgeschriebene Umweltbericht erarbeitet. Die Ersteinschätzung der Umwelterheblichkeit im Flächennutzungsplanverfahren weist auf erhaltenswerte naturräumliche Strukturen in Teilbereichen des Planraumes bezogen auf die Schutzgüter Wasser sowie den Arten- und Biotopschutz hin. Gleichwohl spricht sich die Prüfung für eine gewerbliche Entwicklung der Grundstücksfläche aus.

Ausgehend von dieser Ersteinschätzung ist im Bebauungsplanverfahren eine vertiefende Untersuchung nach den Bestimmungen des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) durchzuführen, deren Ergebnis in dem gem. § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltbericht mündet.

### **6. Erforderlichkeit der Planung**

Auf Basis einer gutachterlichen Untersuchung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum aktuellen Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2020 ein Gesamtbedarf in der Stadt Hamm von etwa 120 ha an neuen Gewerbeflächen ermittelt (einschließlich der Flächenbedarf für Logistik). Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Römerstraße gehört zu den neu projektierten Gewerbebeständen im FNP und bildet für den Stadtbezirk Bockum-Hövel die einzige größere zusammenhängende Grundstücksfläche, in der langfristig eine gewerbliche Entwicklung stattfinden kann. Es handelt sich hierbei um eine Planung, die bedarfsgerecht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist.

Die Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungszusammenhangs von Bockum-Hövel, in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbeband östlich der Römerstraße sowie die Nähe zum Verkehrsknoten Römerstraße / Lipperandstraße heben den Planbereich in einen städtebaulichen Kontext, der für eine Fortführung der gewerblichen Nutzungen entlang der Römerstraße an diesem Standort spricht.

Die das Plangebiet umschließenden Verkehrsflächen geben hierbei sicherlich die städtebaulichen Grenzen dieser Entwicklungstendenz vor.

Die heutige planungsrechtliche Einstufung der betroffenen Grundstücksflächen als Außenbereich i.S. d. § 35 BauGB lassen eine Genehmigung von entsprechenden Betriebsansiedlungen derzeit jedoch nicht zu.

Mit der geplanten Gewerbeentwicklung werden zudem unterschiedliche Belange berührt, die in dem anstehenden Planverfahren gegeneinander abgewogen werden müssen.

### **7. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### **7.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt außerhalb des baulichen Siedlungsschwerpunktes von Bockum-Hövel. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich hier derzeit nach den Bestimmungen des § 35 BauGB und lässt nur privilegierte außenbereichstypische bauliche Anlagen / Nutzungen zu.

#### **7.2. Städtebauliche Strukturen**

An den Siedlungsbereich des Stadtbezirkes Bockum-Hövel angrenzend ist die Nutzung des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Neben intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen haben sich im Umfeld der ehem. Hofstelle und entlang der Bahnlinie das Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen entwickelt.

Umgrenzt werden die Grundstücksflächen im Plangebiet durch überörtlich bedeutsame Verkehrsstrassen (Römerstraße, L 518 und Bahntrasse Hamm-Münster), die sowohl durch die vorhandene Verkehrsdichte als auch aufgrund der erhöhten Dammlage (bei der L518) markante Trennungslinien zu den benachbarten Freiraum- und Siedlungsstrukturen bilden.

Im Osten des Planbereiches, östlich der Bahntrasse bereits im beginnenden Freiraum gelegen, haben sich einzelne Wohnnutzungen in einer kleineren Splittersiedlung entlang des Klostermühlenweges historisch entwickelt.

Im Süden der geplanten Gewerbeentwicklung schließt sich der Gewerbebereich der Römerstraße mit den betrieblichen Anlagen der *B B A - Boden- und Baustoff-Aufbereitung GmbH & Co KG* an.

Im Westen des Plangebietes liegt zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und dem vorhandenen Siedlungsbereich von Bockum-Hövel ein verbleibender Freiraumbereich mit land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **7.3. Verkehrliche Situation**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die Römerstraße und über die Erlenfeldstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **7.4. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ein Großteil der Grundstücksflächen im Plangebiet ist noch nicht an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Lediglich im Süden des Planbereiches können die hier liegenden Grundstücksflächen an die bestehenden Strukturen angeschlossen werden.

In der nördlichen Hälfte quert eine 110 KV-Überlandleitung das Plangebiet.

### **7.5. Emissionen**

In das Plangebiet wirken vorwiegend die Emissionen der umliegenden Verkehrsstrassen der Römerstraße, der Lipperandstraße und der Bahntrasse Hamm-Münster ein.

### **7.6. Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Das Untersuchungsgebiet wird von lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen über den Mergeln der Oberkreide eingenommen. Die Durchlässigkeit ist als mittel bis sehr gering eingestuft. Staunässe kann bis in den Oberboden vorkommen.

Der Planungsbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Donar“ und „Radbod-Fortsetzung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Immensus Calor“.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des aktiven und zukünftigen Abbaubereiches des Bergwerkes Ost. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planurkunde aufgenommen.

### **7.7. Altlasten**

Im südlichen Planbereich wurde ein Teilbereich der Grundstücksfläche im Zeitraum von 1950 -1986 mit Aschen, Schlacken und Bauschutt aufgeschüttet. Die Aufschüttung wird im Altlastenkataster als *Altablagerung AA 5013* geführt. Bei einer Untersuchung im Jahre 2002 wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Bei Eingriffen in den Untergrund ist bis zu einer Tiefe von 1 m mit anthropogen beeinflussten Materialien zu rechnen.

Eine Kennzeichnung als Altlast ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Gleichwohl wird in der Planurkunde ein entsprechender Hinweis aufgenommen und das betroffene Areal als Fläche mit anthropogen beeinflussten Materialien nachrichtlich dargestellt.

Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) zur Kampfmittelsituation im Plangebiet (Fundstellen-Nr. 5/5/36943) stehen der Durchführung einer baulichen Entwicklung keine Hinderungsgründe entgegen. Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte liegen zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nicht erforderlich.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planurkunde aufgenommen.

### **7.8. Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der o.g. Planung nicht berührt. Gleichwohl können Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde übernommen.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1. Städtebauliche Zielsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.079 soll die historische Entwicklung des gewerblich geprägten Siedlungsbandes östlich der Römerstraße seinen räumlichen Abschluss erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen schwerpunktmäßig auf die Vorhaltung von Grundstücksflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ab. Den Fokus bei dieser Vorhalteplanung legt der Bebauungsplan daher auf eine höchstmögliche Flexibilität in den Festsetzungen, die eine große Bandbreite an möglichen (tlw. noch unbekannt) betrieblichen Anlagen zulässt. Daneben ist aber auch auf den einzuhaltenden Schutzanspruch der umgebenden Wohnnutzungen sowie auf das umgebende Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

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

### **8.3. Art der baulichen Nutzung**

Für die Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung werden die Bauflächen nach § 8 BauNVO als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) festgesetzt.

Grundsätzlich dienen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung sowohl im Osten als auch im Westen des Plangebietes erfordert eine entsprechende Rücksichtnahme im Emissionsverhalten der Betriebe gegenüber den jeweiligen Schutzansprüchen der betroffenen Wohnnutzungen.

Die von betrieblichen Anlagen ausgehenden Emissionen bilden sich in der Regel durch Produktionsabläufe, die mit einer Geräusch-, Staub- und/oder Geruchsentwicklung einhergehen. Zur Wahrung der Schutzansprüche der Wohnbebauung wird daher das Plangebiet nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO weiter untergliedert. Während für die Geräuschimmissionen eine eigenschaftsbezogene Gliederung durch Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 die Wahrung der Schutzansprüche sicherstellt, werden die zulässigen Staub- und/oder Geruchsemissionen über eine nutzungsbezogene Gliederung nach dem Abstandserlass NRW geregelt (s. Pkt. 10- Immissionsschutz).

Einzelhandelsnutzung:

In den GE-Gebieten sind gem. § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Zu diesen Betriebsarten zählen auch (kleinflächige) Einzelhandelsbetriebe unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sofern von Ihnen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ausgehen.

Das zu entwickelnde Gewerbegebiet an der Lipperandstraße könnte aufgrund seiner Lagegunst auch für Einzelhandelsnutzungen interessant sein. Allerdings ist hier ein städtebaulich sensibler Umgang mit einer solchen Nutzung geboten, da in Abhängigkeit von den angebotenen Sortimenten an diesem Standort auch von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche z.B. im Stadtbezirk Bockum-Hövel ausgehen könnten. Im Sinne des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamm wird daher zur Steuerung der möglichen Einzelhandelsnutzungen eine Beschränkung von zulässigen Sortimenten in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Sortimente, die weder kerngebietstypisch noch nahversorgungsrelevant sind (z.B. Möbel, Bau- und Gartenmarktartikel oder Kraftwagen u.ä).

### **8.4. Maß der baulichen Nutzung**

Für die gegliederten GE-Gebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf die in der nach § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an den Vorgaben der Obergrenzen für GE-Gebietes nach § 17 BauNVO und lässt ein Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche von max. 2,4 zu.

Ergänzend zur max. zweigeschossigen Bauweise wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 80,5 m NHN beschränkt. Bei einer derzeitigen Geländehöhe von rd. 67 m NHN im Süden und rd. 68 m NHN im Norden des Plangebietes erreichen die baulichen Anlagen damit eine max. Höhe von rd. 12,5 bis 13,5 m. Ausnahmsweise kann diese Höhe bei untergeordneten Gebäudeteilen um bis zu 5,0 m überschritten werden. Diese Möglichkeit der Abweichung für untergeordnete Gebäudeteile wird auf max. 5 % des Gebäudevolumens beschränkt.

Die festgesetzte Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung ist hier zum einen der Lage des Plangebietes in der Schnittstelle zu den freien Landschaftsbereichen geschuldet und zum anderen aus Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung erfolgt. Gleichzeitig ist die zulässige Gebäudehöhe noch ausreichend, den Anforderungen für eine Bandbreite von Produktions- und Lagerstätten gerecht zu werden.

### **8.5. Bauweise**

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.

### **8.6. Örtliche Bauvorschriften**

Für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung von Gewerbebetrieben kann u.a. auch die sichtbare Außendarstellung einen wichtigen Aspekt bedeuten. Hier spielen vor allem die Werbeanlagen eine

spezielle Rolle, die in der Regel die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf die betrieblichen Eigenheiten lenken sollen.

In Anbetracht der stadträumlichen Randlage zum Außenbereich und der Nähe zu den überörtlich bedeutsamen, stark frequentierten Verkehrsflächen der K 7 sowie der auf einem rd. 10 m hohen Damm nördlich des Plangebiets vorbeiführenden L 518, ist es an dieser Stelle sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch im Sinne einer Wahrung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs geboten, Werbeanlagen in ihrer Ausgestaltung und Höhenentwicklung im Vorfeld zu steuern.

Vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten des sich nach Norden hin entwickelnden Außenbereiches kann eine gewisse Fernwirkung von dem geplanten Gewerbegebiet bis in die nördlichen Randbereiche des Stadtgebietes von Hamm erwartet werden. Damit verbunden ist auch die Gefahr einer nicht mehr tragfähigen Ausstrahlung der Werbeanlagen auf das umgebende Landschaftsbild. Dies gilt es letztlich, auf ein noch verträgliches Maß zu halten, ohne jedoch den Grad der zielgerichteten Außenwirkung für die Unternehmen auf ein unzureichendes Maß einzugrenzen.

Dieser Kompromissfindung Rechnung tragend, werden Werbeanlagen, die auf den Betriebsgebäuden angebracht werden sollen, nur dann ausnahmsweise zugelassen, wenn diese Anlagen ausschließlich den Namenszug des Betriebes beinhalten. Die max. Höhe dieser Werbeanlage wird dann auf 2,0 m oberhalb der Dachfläche und auf 14,5 über der Geländeoberfläche begrenzt. Andere Werbeanlagen sind nur zulässig bis 1,0 m unterhalb der Außenwandoberkante.

Neben den Werbeanlagen an und auf den Betriebsgebäuden können auch auf dem Betriebsgrundstück stehende Werbemasten (Pylone) und –fahnen als Werbeträger fungieren. Auch auf die Errichtung solcher Anlagen gilt es entsprechend steuernd einzugreifen.

So sind fernwirksame Werbepylone nur ab einer bestimmten Betriebsgrundstücksgröße ab 1 ha zugelassen und auf einen Pylon je zusammenhängendem Betriebsgrundstück beschränkt. Der höchste Punkt des Pylons darf max. 20,0 m über der Geländeoberfläche liegen. Dies entspricht rd. 10 m oberhalb der Dammkrone der L 518.

Im Nahbereich wirksame Werbefahnen dürfen auch auf kleineren Grundstücksflächen von min. 3.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Ihre Anzahl ist auf 3 Fahnenmasten je Grundstück beschränkt. Ihre max. Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche bleibt unterhalb der festgesetzten max. Gebäudehöhe, so dass sie ihre Wirkung ausschließlich im Nahbereich des Betriebes und zum Siedlungsbereich hin orientiert entfalten.

Aus Gründen der Verkehrsicherung sind u.a. Werbung mit Lichteffekten und/oder Blendwirkung nicht zugelassen.

### **8.7. Erschließung**

Das anstehende Gewerbegebiet ist an das klassifizierte Straßennetz (K7) angebunden, das über die L 518 direkten Anschluss an das Autobahnnetz A1 findet. Sowohl die K 7 als auch die L 518 weisen aufgrund ihres Ausbaus für den regionalen und überregionalen Verkehr eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme zusätzlicher Verkehre auf.

Verkehrstechnische und –funktionale Belange machen es aber erforderlich, entlang der Römerstraße (K 7) die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke auf wenige Zu- und Abfahrtsbereiche zu beschränken. Neben der vorhandenen Zufahrt zur ehem. Hofstelle sind daher nur zwei weitere gemeinsame Ein- und Ausfahrtsbereiche in das Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Zufahrt zur Hofstelle soll in ihrer derzeitigen räumlichen Lage beibehalten werden. Die Verkehrsfläche wird als private Wegefläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Anlieger belegt. Gleichzeitig dient dieses Recht auch der Zuwegung zu den im Osten gelegenen Grundstücksflächen des Regenrückhaltebeckens (RRB), der Flächen für die Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft und des 110 KV-Strommasten der RWE.

Die Lagen der beiden anderen Zufahrtsbereiche organisieren sich zum einen aufgrund eines vorliegenden Ansiedlungsvorhabens und zum anderen anhand strategischer Überlegungen für eine optimale Verteilung der noch offenen Gewerbegrundstücke.

Aufgrund der gegebenen Geometrie des Planbereiches und der weitestgehend noch offenen Nachfrage gewerblicher Ansiedlungen ist auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet worden. Die Erschließungsflächen sollen vielmehr privatrechtlich geregelt, errichtet und unterhalten werden.

Aus verkehrstechnischen Gründen sind weitere Zu- und Abfahrten entlang der K 7 nicht zulässig. Dies wird über die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes sichergestellt.

Die Leistungsfähigkeit im aktuellen Ausbauzustand der jeweiligen Zufahrten sowie des Verkehrsknotenpunktes der K 7 und L 518 wurden gutachterlich geprüft. Im Ergebnis wird nachstehende Prognose zur Verkehrsabwicklung gegeben und verkehrstechnische Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit vorgeschlagen.

Durch die an der Römerstraße vorgesehenen Ansiedlungen neuer gewerblicher Nutzungen erhöhen sich die Kfz-Belastungen im Zuge der Römerstraße zwar nennenswert, wenn aber an beiden Zufahrten zu den Gewerbebereichen Linksabbiegefahrstreifen auf der Römerstraße angeordnet werden, erfolgt der Verkehrsablauf sowohl heute als auch zum Prognosezeitpunkt 2020 mit guter Verkehrsqualität.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Römerstraße (K 7) / Nordlipperandstraße (L 518) ist bei der bestehenden Verkehrsbelastung auch mit den zusätzlichen Verkehren aus dem geplanten Gewerbegebiet voll gewährleistet.

Erst in der Prognose 2020 (Masterplan Verkehr Stadt Hamm) verschlechtert sich die Qualität des Verkehrsablaufs durch die allgemeine Verkehrszunahme und Änderungen im Hammer Straßennetz. Der Verkehr des Gewerbegebietes ist für diese Verkehrsentwicklung eher von untergeordneter Bedeutung.

Es wird empfohlen, bei Eintreten dieser Belastungen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs, aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit den Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Die Stadt Hamm wird die Verkehrsentwicklung im o.g. Knoten im Rahmen ihrer regelmäßigen Verkehrszählungen überwachen.

Falls langfristig der Bau einer Lichtsignalanlage erforderlich wird, wird die Stadt deren Planung durchführen und sich an den Baukosten beteiligen, so fern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Die südlich gelegenen Gewerbegrundstücke können von der Erlenfeldstraße erschlossen werden. Hier sind keine verkehrstechnischen Belange zu berücksichtigen, die eine Beschränkung der Zu- und Abfahrtsituation erfordern.

## **8.8. Grün- und Freiflächen**

Sowohl im Landschaftsplan West als auch im Flächennutzungsplan sind im Bereich der Hofstelle und entlang der Bahntrasse bestehende Gehölzstrukturen benannt, die aufgrund ihrer möglichen Artenschutzrelevanz bzw. der Landschaftsbild prägenden Wirkung als erhaltenswert eingestuft wurden.

Die ökologische Wertigkeit der Gehölze für den Artenschutz sowie deren Wirkung auf das Landschaftsbild soll nun auch auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

So ist entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes entlang der Bahnlinie ein Grundstücksstreifen in einer Breite von rd. 9 bis 40 m für die Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft vorgehalten, in dem die bestehenden Strukturen tlw. erhalten sowie die vorgeschlagene Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Bahn verwirklicht werden sollen.

Ebenfalls entlang der Bahnlinie hat sich nördlich des vorhandenen Strommastes eine größere zusammenhängende Gehölzfläche entwickelt, die nach Bestimmungen des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz als Wald eingestuft wird. Eine Umwandlung der Waldfläche ist nicht vorgesehen. Insofern wird auch im Bebauungsplan dieser Bereich als „Fläche für Wald“ festgesetzt.

An den entlang der Bahnlinie verlaufenden Flächen für die Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft schließt in Höhe des Entwässerungsgrabens (Rehbach) ein weiterer Bereich für die Pflege von Natur und Landschaft in einem nach Westen bis an die Römerstraße reichenden Streifen an, der die vorhandene Zufahrtssituation zur Hofanlage einbindet. Auch hier sollen die bestehenden Gehölzstrukturen vorwiegend erhalten und durch einzelne Anpflanzungen entlang des Gewässers ergänzt werden.

Die weitere Bestandssicherung der Gehölze im Umfeld der ehem. Hofstelle wird über Festsetzungen von Flächen für eine Bindung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 b) gewährleistet.

Zusätzlich wird der Bereich der Obstwiese unmittelbar an der Hofstelle als private Grünfläche festgesetzt, um hier grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung auszuschließen. (weiteres s. im Umweltbericht Kapitel 4 u. 8.1)

Zwischen dem Straßenverlauf der K 7 und den angrenzenden Gewerbenutzungen wird ein 5 m breiter, zu begründender Streifen festgesetzt, der zwischen dem vorhandenen Straßenraum und den zukünftigen betrieblichen Anlagen einen Puffer bildet und das Straßenbegleitgrün nebst Entwässerungsgraben optisch ergänzen soll. Die Begrünung soll hier nur aus niedrig wachsenden Sträuchern bzw. bodendeckenden Pflanzen bestehen. Hiermit wird zum einen den technischen Anforderungen der Leitungstrassen, in deren Schutzstreifen Baumanpflanzungen auszuschließen sind, Rechnung getragen

und zum anderen die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe auf einen Sichtbezug zwischen Ihrem Betriebsgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

## **9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **9.1. Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgungsleitungen werden entlang der K 7 verlegt. Hierfür wird ein entsprechendes Leitungsrecht zug. der Stadtwerke, Stadt Hamm, Anlieger und sonstigen Versorgungsträgern in dem vorstehenden Grünstreifen östlich der K 7 festgesetzt.

### **9.2. Entwässerung des Plangebietes**

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

### **9.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers muss aus topographischen Gründen zumindest in Teilen des Gebietes über Druckentwässerungsanlagen erfolgen, die Anschluss am südlich gelegenen öffentlichen Abwasserkanal in der Erlenfeldstraße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz an die Kläranlage Hamm-West haben.

### **9.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen sehr ungünstig. Eine Versickerung wird somit ausgeschlossen. Da eine ortsnaher Gewässereinleitung in den Rehbach möglich ist, soll das Niederschlagswasser der Gewerbeflächen nach einer Vorklärun in einer zentralen Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) gesammelt und gedrosselt an den Rehbach abgeführt werden.

Zur Sicherung der Entwässerung ist im östlichen Planbereich, in den festgesetzten Flächen für die Entwicklung und Pflege für Natur und Landschaft eine entsprechende Fläche für das RRB festgesetzt. Die Zuwegung zur Entwässerungsanlage ist über die vorhandene Verkehrsfläche der Hofstellenzufahrt gesichert.

## **10. Immissionsschutz**

### **10.1. Gewerbelärm**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist die Gliederung des Gewerbegebietes in Emissionszonen notwendig. Hierfür werden für die verschiedenen Emissionsarten (Geräusch, Staub und Geruch) unterschiedliche, allgemein anerkannte Systematiken angewandt.

Für betriebliche Anlagen mit Geruchs- und/oder Staubemissionen ist der 1974 veröffentlichte und 2007 letztmalig überarbeitete Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007; s. Anlage zur Begründung) einschlägig.

Die zulässigen Geräuschemissionen von betrieblichen Anlagen werden über die Festsetzung von Lärmkontingenten nach DIN 45691 eindeutig definiert.

### **10.2. Nutzungsbezogene Gliederung nach Abstandserlass:**

Auf Basis des Abstandserlasses werden für potentielle geruchs- und staubintensive Betriebe nachstehende Festsetzungen getroffen:

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind, in einem Abstand von weniger als 100 m zu den Wohnnutzungen im Außenbereich, regelmäßig nur nicht wesentlich störende betriebliche Anlagen zulässig (A1 – Kreis).

In einem Abstand zwischen 100 u. 200 m zu den Wohnbaugrundstücken gem. Abstandsliste sind nur Betriebe zulässig, die der Kategorie der Abstandsklasse VII (100 m) zugeordnet werden können oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen (A2 – Kreis).

In einem Abstand ab 200 m zu den Wohngebäuden sind Betriebe zulässig, die der Abstandsklasse VI (bis 300 m) entsprechen oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen (A3 – Kreis).

### 10.3. Eigenschaftsbezogene Gliederung nach DIN 45691:

Die Steuerung der geräuschrelevanten Immissionen des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine Festlegung von Lärmkontingenten unter Anwendung der DIN 45691. Für die Aufteilung der Lärmkontingente wurde das Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer der DEKRA Umwelt GmbH mit der gutachterlichen Untersuchung und Festlegung der Kontingente beauftragt. (vgl. Verfahrensakte Bericht-Nr. 08-103-G01)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der planungsrechtlichen Einstufung der umgebenden schützenswerten Nutzungen sieht die Kontingentierung die Aufteilung der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche in drei Bereiche (F1- F3) vor. Bei der Berechnung der Lärmkontingente wurden die geräuschrelevanten Vorbelastungen, die von den vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben im Umfeld des Plangebietes ausgehen können, mit berücksichtigt.

Auf Basis der vorstehenden Untersuchung werden den jeweiligen Bereichen nachstehende Emissionskontingente ( $L_{ek}$ ) für den Tag- und Nachtzeitraum zugeordnet:

Teilfläche	$L_{ek}$ tags	$L_{ek}$ nachts
F1	59	44
F2	60	45
F3	63	48

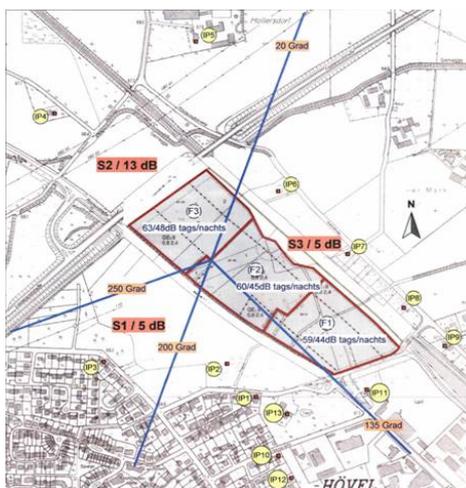
Hiernach sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die vorstehenden Emissionskontingente nicht überschreiten. Anhand der o.a. Lärmkontingente können insbesondere an den Immissionspunkten der Wohngebiete Birkenstraße und Erlenfeldstraße die von der TA-Lärm vorgegebenen Richtwerte auch unter Berücksichtigung der vorhandenen betrieblichen Vorbelastungen eingehalten werden.

An den übrigen Immissionsorten – der weiter entfernt liegenden Wohnnutzung im Uhlenfeld oder den Freiraum- und Siedlungsbereichen östlich der Bahn bzw. nördlich der Lipperandstraße – werden die Richtwerte bei Ausnutzung der Kontingente tlw. erheblich unterschritten, so dass zu diesen Sektoren orientiert ein zusätzliche Reservopotential für die Kontingentierung besteht.

Um diese Reserven zu nutzen, können nach der DIN 45691 für einzelne Immissionspunkte, die durch Richtungssektoren definiert werden, Zusatzkontingente festgelegt werden. Die Nutzung von Zusatzkontingenten soll auch den zukünftigen betrieblichen Ansiedlungen im Plangebiet zu Gute kommen.

Daher werden nachstehende Zusatzkontingente für das Plangebiet übernommen und festgesetzt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
S1	5	5
S2	13	13
S3	5	5



Lageplan Kontingentierung – Auszug aus Bericht 08-103-G01

#### **10.4. Privilegiertes Wohnen und passiver Schallschutz**

In den Gewerbegebieten sind nach § 8 (3) BauNVO betriebsbezogene Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Allerdings ist hier der Schutzanspruch solch privilegierter Wohnungen gegenüber den Immissionsbelastungen niedriger als bei den sonstigen Wohnungen. Letztlich hat sich das privilegierte Wohnen den Anforderungen des Gewerbegebietes unterzuordnen. Der Schutz dieser Wohnnutzungen hat der Bauherr eigenverantwortlich durchzuführen.

In den festgesetzten GE-Gebieten sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von betriebsbezogenen Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989) für den Lärmpegelbereich 65 dB(A) tags u. 50 dB(A) nachts (LPB III) einzuhalten. Durch den im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweis entsprechender Luftschalldämmung der Außenbauteile wird ein akzeptabler nutzungsbezogener Innenpegel erreicht, der nicht nur dem umgebenden Gewerbelärm sondern auch den Geräuschen der umliegenden Verkehrsstrassen Rechnung trägt.

In diesem Zusammenhang ist die ehem. Hofstelle noch einmal gesondert zu betrachten.

Derzeit findet sich neben den Räumlichkeiten des ehem. Kinderhorts und des Taubenzuchtvereins auch eine sonstige Wohnnutzung in dem baulichen Ensemble. Die Umwandlung des derzeitigen Außenbereiches in ein Gewerbegebiet hat auch nachhaltige Auswirkungen auf den Schutzanspruch und letztlich auf die Zulässigkeit einer solchen Wohnnutzung.

Mit der Zielrichtung auf eine gewerbliche Entwicklung im Umfeld der Hofstelle, ist eine nicht betriebsbezogene Wohnnutzung jedoch nicht mehr zu halten. Aufgrund der liegenschaftlichen Verhältnisse kann die Stadt Hamm hier für eine einvernehmliche Lösung Sorge tragen. Die Umwandlung in eine betriebsbezogene Wohnnutzung wäre aus planungsrechtlicher Sicht zulässig.

#### **10.5. Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch überörtlich bedeutsame Verkehrsstrassen begrenzt. Mit diesen Trassen sind entsprechende Geräuschbelastungen verbunden, die auch auf außerhalb des Planbereichs liegende Nutzungen einwirken. Insbesondere ist hiervon die K 7 (Römerstraße) - als Haupteinfahrtsbereich – betroffen. Es ist abschließend zu prüfen, ob durch den zu erwartenden, gewerbebezogenen Verkehr, die Geräuschbelastung dieser Verkehrsflächen unzumutbar zunehmen wird.

Die auf Basis des Masterplanes Verkehr der Stadt Hamm aufbauende Berechnung zukünftiger Verkehrsbelastungen im Straßennetz, geht für den betroffenen Abschnitt der K7 bereits von einer Zunahme der Verkehrsmenge bis in das Jahr 2020 aus. Mit dieser Zunahme der Verkehrsmenge wird sich auch die Geräuschbelastung an den untersuchten Immissionsorten (IP 1 - 13) im Umfeld des Plangebietes zwangsläufig erhöhen.

Für die planerische Abschätzung von Verkehrsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 das wichtigste lärmtechnische Regelwerk. In Ihrem Beiblatt 1 enthält die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte. Deren Einhaltung oder Unterschreitung ist „wünschenswert“, um die Erwartungen an den Schallschutz in dem jeweils betroffenen Baugebiet zu erfüllen.

Trotz einer prognostizierten Steigerung des Lärmpegels um bis zu 3 dB(A) verbleiben die meisten der Beurteilungspegel jedoch unterhalb der einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005.

Lediglich am Randbereich der Erlenfeldstraße (IP 1) ist durch die erwartete Steigerung der Verkehrsbelastung mit einer leichten Überschreitung des WA-Orientierungswertes von 55 dB(A) am Tag um bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Da die Werte der DIN 18005 lediglich Orientierungswerte sind, kann aus städtebaulichen Gründen jedoch von ihnen abgewichen werden.

Der IP 1 liegt am Rand des Wohnquartiers (WA-Gebiet) der Erlenfeldstraße, rd. 120 m von der Fahrbahnfläche der K7 entfernt. Die K 7 besitzt zum jetzigen Zeitpunkt bereits eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem örtlichen und dem überregionalen Straßennetz (A1) und ist entsprechend verkehrlich belastet. Für die dauerhafte Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wäre die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme erforderlich. Aufgrund des gegebenen Abstandes zwischen dem Wohngebäude im WA-Gebiet und der K7 wäre aus schalltechnischen Gründen jedoch ein höherer Aufwand zum Erreichen eines effektiven Schallschutzes notwendig.

Die Überschreitung der einzuhaltenden Orientierungswerte an dem betroffenen Immissionsort ist im Wesentlichen jedoch nicht den prognostizierten Verkehrsanteilen am geplanten Gewerbegebiet anzulasten. Bereits mit den verkehrstechnischen Maßnahmen, die im Masterplan Verkehr projektiert sind (u.a. der Weiterbau der Warendorfer Straße), wird der Lärmpegel im Umfeld der K 7 ansteigen und die

o.a. Orientierungswerte der DIN 18005 am IP 1 erstmalig überschreiten. Die vom Gewerbegebiet implizierten Verkehre führen hier lediglich zu einer marginalen zusätzlichen Erhöhung des Lärmpegels um rd. 1 dB(A).

Neben der DIN 18005 ist für die Beurteilung von Verkehrslärm bei Straßenneubaumaßnahmen die 16. BImSchV einschlägig. Das Regelwerk der 16. BImSchV ist in diesem Fall zwar nicht anwendbar, die hier verankerten Grenzwerte geben jedoch für die Beurteilung der zumutbaren Verkehrsgeräusche weitere Anhaltspunkte. Nach der 16. BImSchV gilt für WA-Gebiete ein Grenzwert von 59 dB(A). Dieser Grenzwert wird auch in den kritischen Prognosefällen weiterhin unterschritten.

Auch das für betriebliche Anlagen einschlägige Regelwerk der TA-Lärm greift für die Beurteilung der betriebsbedingten Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen auf die Grenzwerte der 16. BImSchV zurück. Die Einhaltung der WA-Grenzwerte geht somit auch mit den Vorgaben der TA-Lärm konform.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Verhältnisse und der Entfernung der Wohnbebauung zur K7 mit ihrer verkehrstechnisch wichtigen Anbindungsfunktion an das überregionale Straßennetz, wird die erwartete geringfügige Überschreitung der einzuhaltenden WA-Orientierungswerte insgesamt noch als tolerierbar angesehen. Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrsgeräusche, die dem zukünftigen Gewerbegebiet zugeordnet werden könnten, sind hier nicht erforderlich.

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

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

#### **11.2. Flächenbilanz**

<b>Stadtbezirk / Ordnungszahl</b>	06	
<b>Name des Verfahrens</b>	Gewerbegebiet Lipperandstraße	
<b>Charakteristik</b>	Ansiedlung von Gewerbe GE – Gliederung nach Emissionsgrad	
<b>Entwicklungsstand</b>	Landwirtschaftlich Nutzung	
<b>Flächenmobilisierung</b>	Über die Wirtschaftsförderungs GmbH	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Privat – an Römerstraße	
<b>Bebauungsstruktur</b>	GE	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	GE / GRZ = 0,8 / GFZ = 2,4	
<b>Grundstücksgrößen</b>	bis 4 ha	
<b>Regenwasserentwässerung</b>	Über RRB und Vorflut	
<b>externe Ausgleichsflächen</b>	rd. 3,2 ha	
<b>Flächenbilanzierung in ca. m<sup>2</sup></b>	Gesamtfläche	rd 13 ha
	Bestand - vorhandene Bebauung (Hofstelle)	rd. 0,1 ha
	Bestand – landwirtschaftliche Nutzfläche	rd 9,8 ha
	Neu - gewerblich nutzbar	rd 10,2 ha
	Neu - Baufläche	rd. 8,2 ha
	Neu - Grünbereiche	rd. 3,0 ha

### **11.3. Umweltbericht**

Der vom Ingenieurbüro für Landschaftsökologie & Umweltplanung *Michael Wittenborg* verfasste Umweltbericht vom Dezember 2009 ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht wird als separater Textteil dieser Begründung beigelegt.

Hamm, den 26.05.2010

gez. Dipl.-Ing. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Dipl.-Ing. Muhle  
Ltd. stdt. Baudirektor