

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 07.099

- Münsterstraße West -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit aus handelswirtschaftlicher Sicht.....	2
2.1	Planungsanlass, Planungsziele	2
2.2	Machbarkeit aus handelswirtschaftlicher Sicht.....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	4
4.	Vorhandene Planung	4
4.1.	Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	5
4.3.	Einzelhandelskonzept	5
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.5.	Ehemalige Bestandsnutzung.....	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung.....	6
5.2.	Bauliche Nutzung.....	7
5.2.1.	Art der Nutzung	7
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.	Artenschutz	11
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	12
7.1.	Altlasten	12
7.2.	Kampfmittel.....	13
7.3.	Bergbau / Methanausgasung	13
8.	Denkmalschutz / Archäologie	13
9.	Ver- und Entsorgung.....	14
9.1.	Versorgung des Plangebietes	14
9.2.	Entwässerung des Plangebietes	14
10.	Immissionsschutz	15
11.	Umweltbericht.....	15
Anhang.....		16
Tabellarische Zusammenfassung		16

Teil I Städtebaulicher Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in der Flur 9 der Gemarkung Hamm und der Flur 27 der Gemarkung Heessen, der das Flurstück 181 in der Flur 9 vollständig und eine Teilfläche des Flurstückes 13 aus der Flur 27 umfasst und begrenzt wird im Norden von der Warendorfer Straße, im Osten von der Münsterstraße, im Süden von der Südgrenze des Flurstückes 181 und einer 30 m langen Linie in westlicher Verlängerung sowie im Westen vom ehemaligen Eisenbahnwall, wird der Bebauungsplan Nr. 07.099 – Münsterstraße West – aufgestellt.

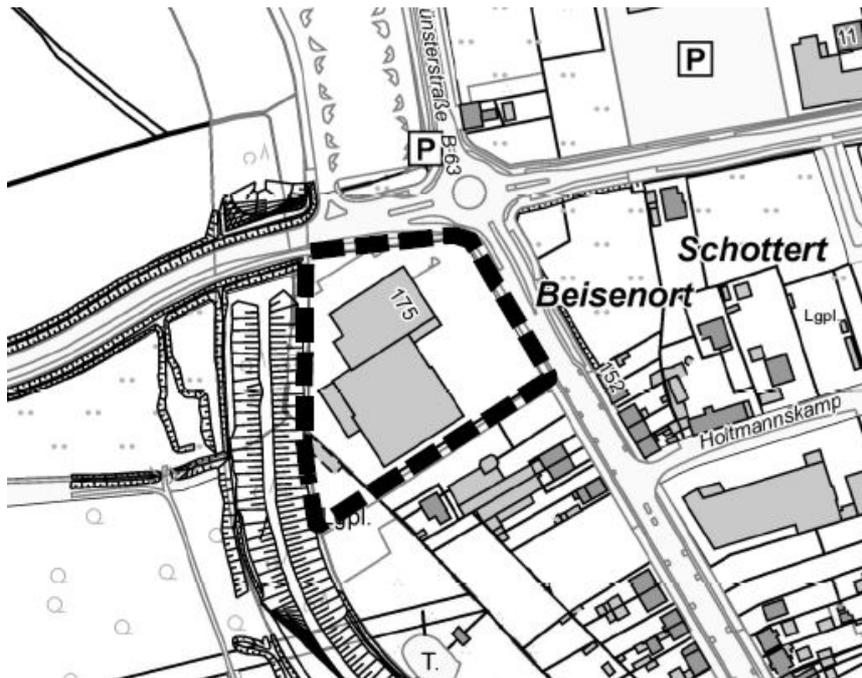


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit aus handelswirtschaftlicher Sicht

2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Der ca. 1,1 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.099 – Münsterstraße West – umfasst das Grundstück des ehemaligen Praktiker-Baumarktes auf der Westseite der Münsterstraße, südlich der Warendorfer Straße. Durch die Insolvenz der Praktiker-Kette und die Schließung des Baumarktes ist an diesem Standort am nördlichen Einfallstor zur Innenstadt in sehr verkehrsgünstiger Lage eine neue Situation entstanden. Dieses seit der Schließung brachliegende Grundstück gehört laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm zum Ergänzungsstandort Münsterstraße / Sachsenring, an dem die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsbetrieben zu beschränken ist, um die benachbarten Zentren (Heessen, Bockum-Hövel, Hamm-Norden, Hamm-Zentrum) zu schützen.

Das jetzt zur Rede stehende Vorhaben, die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit rund 7.000 qm Verkaufsfläche, passt zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes, weil im Möbelsegment weit überwiegend nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Das Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten soll nicht den Rahmen übersteigen, der seinerzeit vom Praktiker-Baumarkt praktiziert wurde (max. 500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante

Sortimente). Auch ist die Nutzung aus dem wirksamen FNP der Stadt Hamm, der hier einen Fachmarktstandort für großflächigen Einzelhandel „Gartenmarkt, Baumarkt, Möbelmarkt“ darstellt, abgeleitet.

Das Grundstück ist verkehrsgünstig an zwei leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen (Münsterstraße + Warendorfer Straße) gelegen. Dennoch sind die Zufahrtsbedingungen des unmittelbar am Kreisverkehr gelegenen Grundstückes nicht einfach. Es wird durch verkehrslenkende Maßnahmen sichergestellt, dass Zu- und Abfahrtsverkehre problemlos abgewickelt werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.099 – Münsterstraße West – soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, einen etablierten, aber brachgefallenen Handelsstandort in prominenter Ortseingangslage für eine handelswirtschaftliche Nachnutzung zu ertüchtigen, um dort eine dauerhafte Leerstands-Brache zu vermeiden. Durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes können an diesem Standort neue Arbeitsplätze entstehen und die in Hamm immer noch vorhandenen Kaufkraftabflüsse im Möbelsektor reduziert werden.

Durch die Nachnutzung des bereits fast vollständig versiegelten Grundstückes kann vermieden werden, dass für den geplanten Möbelmarkt an einem anderen Standort bisher unversiegelte Freiflächen erstmalig in Anspruch genommen werden. Diese Tatsache und die geplante Anordnung der Verkaufs- und Lagerflächen auf 3 Ebenen tragen den Leitzielen des flächensparenden Bauens und des sparsamen Umgangs mit der Ressource „Boden“ erfolgreich Rechnung. Durch die Festsetzung der vollflächigen Dachbegrünung können die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet gegenüber der vorherigen Situation sogar deutlich verbessert werden.

Die Planung verfolgt somit – wie erläutert - städtebauliche, stadtgestalterische, ökonomische und ökologische Zielsetzungen.

2.2 Machbarkeit aus handelswirtschaftlicher Sicht

Um die Machbarkeit der Ansiedlung des Mömax-Möbelmarktes an diesem Standort zu klären, ist vorgeschaltet zum Bebauungsplanverfahren ein Gutachten zu den handelswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hamm sowie benachbarter Kommunen erstellt worden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst und dargelegt.

Die Auswirkungsanalyse basiert auf dem projektierten Vorhaben, am ehemaligen Standort des Praktiker-Baumarktes an der Ecke Münsterstraße/Warendorfer Straße einen Möbelmarkt (MÖMAX) mit maximal 7.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das dort geplante Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten wird nicht den Rahmen von 500 qm Verkaufsfläche übersteigen.

Für die Untersuchung wurde das Fachbüro Stadt + Handel beauftragt, die zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Planvorhabens auf Basis einer Verträglichkeitsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu überprüfen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Es wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Diesbezüglich wurde ersichtlich, dass von Auswirkungen der Vorhabenansiedlung vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (zumeist in städtebaulich nicht integrierten Lagen)

betroffen sind. Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchten Randsortimente sind v. a. Bestandsstrukturen in Hamm (allerdings in geringer Ausprägung) selbst betroffen.

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchten Sortimentsbereichen resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hamm und Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunal- und regionalplanerischer Grundlagen

Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes Hamm 2010 (EHK).

Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring entspricht den Zielstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2013 (REHK).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Ergänzungsstandort Münsterstraße/Sachsenring ist kongruent zu den Grundsätzen und Zielen des LEP NRW 2017.

Fazit:

Das Planvorhaben ist als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten, entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sowie dem EHK Hamm 2010 und dem REHK 2013.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der ca. 1,1 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.099 – Münsterstraße West – umfasst das Grundstück des ehemaligen Praktiker-Baumarktes auf der Westseite der Münsterstraße, südlich der Warendorfer Straße. Dieses Grundstück wird ergänzt von einer kleinen dreieckigen Fläche, die zwischen der Südwestecke und dem ehemaligen Eisenbahndamm liegt, der das gesamte Grundstück auf seiner Westseite säumt.

Der Planbereich weist eine Höhe von ca. 63,30 m bis 63,50 m über NHN auf.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens ist die Fläche noch bebaut mit dem eingeschossigen Baumarktgebäude. Die restlichen Flächen sind fast vollständig für Parkplätze und Zufahrten versiegelt.

Im Norden grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der Warendorfer Straße der Parkplatz des Verbrauchermarktes Real an. Im Nordosten, Osten und Süden grenzen Mischgebiete an das Plangebiet an. Auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich die Fa. Wöhrle (Grabmale, Steinmetzbetrieb, Weinhandel).

Fehler! Es ist nicht möglich, durch die Bearbeitung von Feldfunktionen Objekte zu erstellen.

Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 07.099 – Münsterstraße West – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

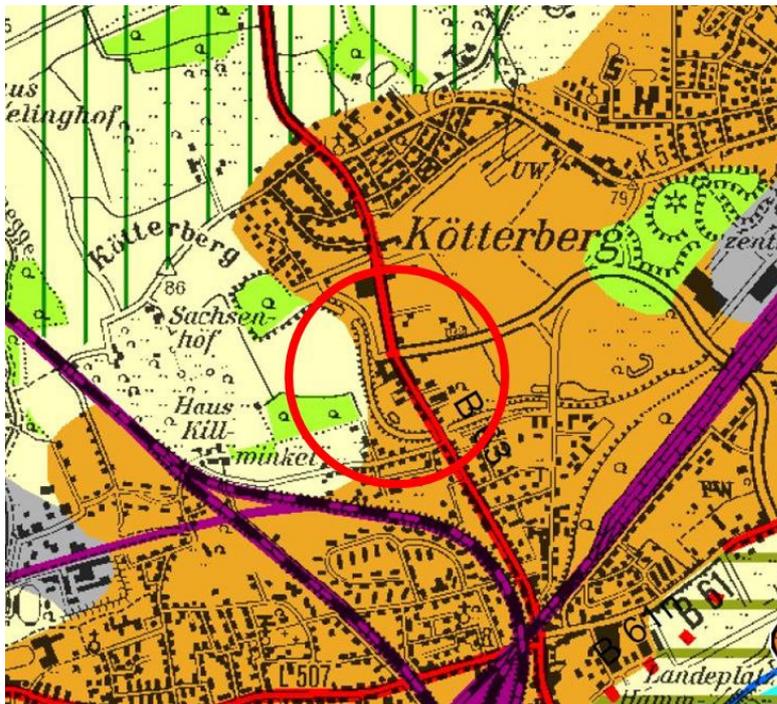


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt den Bereich weit überwiegend (bis auf die kleine Dreiecksfläche im Südwesten, die nur für die Umfahrung und die Andienung der Anlieferzone benötigt wird) bereits als Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel (Baumarkt/Möbel/Gartenmarkt) - dar und muss daher nicht korrigiert werden. Der Planbereich ist laut FNP eine Teilfläche des Fachmarktzentrums, das darüberhinaus den Real-Markt im Norden und das Gartencenter Bintig im Nordosten umfasst.

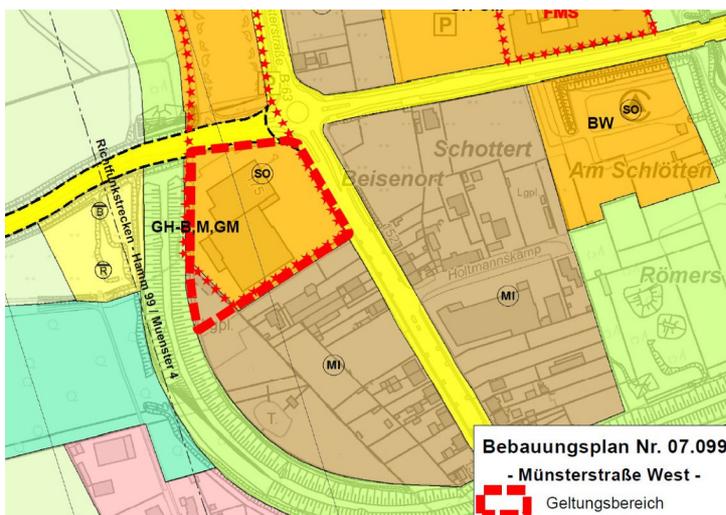


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4.3. Einzelhandelskonzept

Im aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (BBE, Köln, 2010, Seite 130 ff.) ist der Planbereich als Teilfläche des Ergänzungsstandortes Münsterstraße / Sachsenring

definiert. Dieser Ergänzungsstandort umfasst zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die Betriebe Real, Bintig und Praktiker. In dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird für diesen Bereich die Handlungsempfehlung gegeben, einen Ausbau der bestehenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen, um die umliegenden Versorgungsstrukturen im benachbarten Stadtbezirkszentrum Heessen sowie im Nahversorgungszentrum Bockumer Weg / Norden zu schützen. Es wird ferner empfohlen, Verkaufsflächenerweiterungen lediglich in den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten an den Standorten „Praktiker-Baumarkt“ und „Blumencenter Bintig“ zu genehmigen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im unbeplanten Innenbereich. Lediglich entlang der Nordgrenze des Plangrundstückes ist eine kleine Teilfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 07.074 – Warendorfer Straße – überplant worden. Die dort festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind – soweit sie das „Praktiker-Grundstück“ betreffen, nicht umgesetzt worden. Der Ausbau des Kreisverkehrs Warendorfer Straße / Münsterstraße / Sachsenring konnte letztlich auf kleinerer Fläche erfolgen als ursprünglich geplant, so dass das „Praktiker-Grundstück“ nicht angetastet wurde.

Um das städtebauliche Ziel, die Ansiedlung eines dreigeschossigen Möbelmarktes, zu erreichen, muss ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem der Planbereich, der Darstellung auf FNP-Ebene folgend, als Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – festgesetzt werden soll.

4.5. Ehemalige Bestandsnutzung

Im Planbereich hat bis vor wenigen Jahren der Praktiker-Baumarkt bestanden. Er wies eine Verkaufsfläche von ca. 3.900 qm (davon max. 500 qm mit zentrenrelevanten Sortimenten) auf und verfügte über ca. 140 Stellplätze. Die Zu- und Abfahrt zu diesem Baumarkt war nur über die Münsterstraße möglich.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Thema „Verkehrerschließung“ des geplanten Vorhabens wurde gutachterlich untersucht. Das Verkehrsaufkommen an dem Knotenpunkt Warendorfer Straße / Münsterstraße / Sachsenring wurde im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst. Die Untersuchung kommt zu nachstehendem Ergebnis:

Es wurde untersucht, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage aufgrund des Vorhabens zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an dem benachbarten Knotenpunkt sowie an den geplanten Ein- und Ausfahrten störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Weitere allgemeine verkehrliche Entwicklungen neben der durch das Bauvorhaben induzierten Änderung der Verkehrsnachfrage waren nicht zu berücksichtigen.

Die räumliche Verteilung des Mehrverkehrs wurde auf Grundlage der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines MÖMAX-Standortes in Hamm und auf Grundlage eines Gravitationsmodells hergeleitet.

Zur Bewertung der Verkehrssituation wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS berechnet.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das erfasste Verkehrsaufkommen kann an dem Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird rechnerisch mindestens eine Verkehrsqualität der Stufe QSV B („gut“) erreicht.
- Durch das Vorhaben ist mit einem Verkehrsaufkommen von 597 Kfz/24h (Mo – Fr, Summe aus Quell- und Zielverkehr) bzw. 764 (Samstag, Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen.
- Im Vergleich zur Bestandsituation wird in der abendlichen Spitzenstunde ein Mehrverkehrsaufkommen von 47 Kfz/h im Quell- und 39 Kfz/h im Zielverkehr erzeugt.
- Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann auch nach Realisierung des Vorhabens an dem Knotenpunkt Warendorfer Straße / Münsterstraße / Sachsenring sowie den Ein- bzw. Ausfahrten des geplanten Möbelhauses leistungsfähig abgewickelt werden. Es ergibt sich eine mindestens befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C).
- Die geplanten Stellplätze reichen aus, um den Stellplatzbedarf der Kunden/Besucher und Mitarbeiter des Möbelhauses zu decken.

Damit ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens gesichert ist.

Das Gutachten formuliert folgende Bedingungen:

- LKW fahren ausschließlich von der Münsterstraße auf das Grundstück von Mömax und verlassen dieses ausschließlich als Rechtsabbieger zur Warendorfer Straße. Über den Kreisverkehr verteilen sie sich in alle vier Richtungen.
- PKW aus Richtung Westen können von der Warendorfer Straße als Rechtsabbieger auf das Grundstück von Mömax gelangen.
- PKW aus den Richtungen Norden, Osten und Süden gelangen von der Münsterstraße auf das Mömax-Gelände.
- Das Mömax-Gelände darf von PKW zur Münsterstraße nur als Rechtsabbieger in Fahrtrichtung Süden verlassen werden.
- PKW mit Fahrtrichtungsziel Westen, Norden und Osten müssen das Mömax-Grundstück als Rechtsabbieger zur Warendorfer Straße verlassen und ihr Fahrziel über den Kreisverkehr ansteuern.

Die Einhaltung der vorgenannten Bedingungen wird mit entsprechenden Auflagen (Beschilderung von Rechtsabbiege-Geboten an beiden Parkplatzausfahrten) im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Im Bebauungsplan werden die Zu- und Abfahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt. Neben der bestehenden Zu- und Ausfahrt an der Münsterstraße soll eine weitere Zufahrtsregelung an der Warendorfer Straße geschaffen werden.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Um die städtebaulichen Ziele – Errichtung eines Möbelmarktes – zu erreichen, wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer überbaubaren Grundstücksfläche (Maximale Ausmaße: 85,0 m in Nord-Süd-Richtung und 73,00 m in West-Ost-Richtung) für ein maximal dreigeschossiges Gebäude in abweichender Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil die maximal zulässige Ausdehnung den für offene Bauweise geltenden Grenzwert von 50,0 m überschreitet.

Per textlicher Festsetzung wird festgesetzt, dass in diesem Sondergebiet die Errichtung einer in das Betriebsgebäude integrierten Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig ist.



Abbildung 5: Bebauungsplanentwurf

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte maximal zulässige Grundflächen- (0,9) und Geschossflächenzahl (1,6) geregelt und damit auf ein städtebaulich sinnvolles Maß begrenzt. Bei der Definition der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird damit die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO (0,8) um 0,1 überschritten. Hierfür bestehen städtebauliche Gründe. Das Areal wurde durch einen Baumarkt mit Parkplatz vorgegenutzt und ist bereits fast vollständig versiegelt. Durch die geplante Nutzung als Möbelmarkt ist bereits geplant, kleine Teilflächen in der südwestlichen Ecke des Plangebietes zu entsiegeln. Eine weitergehende Entsiegelung wird nicht gefordert, weil hierdurch das städtebauliche Ziel, die flächensparende Errichtung eines Möbelmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen und damit das Plangebiet einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und hierdurch stadtgesterischer aufzuwerten, unzumutbar erschwert würde. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 0,1 wird durch die Festsetzung einer zwingenden, vollständigen Dachbegrünung ausgeglichen. Die Dachbegrünung ist eine geeignete Ausgleichsmaßnahme, die zu einem verbesserten Mikroklima, zusätzlichem Lebensraum z.B. für Insekten und zu einer gedrosselten Entwässerung führen kann.

Per textlicher Definition wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe 79,50 m über NHN beträgt. Auf maximal 10% der Dachfläche ist ausnahmsweise die Errichtung von haustechnischen Dachaufbauten zulässig. In diesem Bereich beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 83,50 m über NHN.

Gemessen von der vorhandenen Geländehöhe, die zwischen ca. 63,30 m und ca. 63,50 m schwankt, wird das geplante Gebäude (ohne Haustechnik-Aufbauten) nirgendwo höher als 16,20

m über Gelände bzw. 15,80 m über Fahrbahn der Münsterstraße sein. Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach. Im Bebauungsplan wurden Höhenpunkte eingetragen, um die vorhandenen Geländehöhen zu veranschaulichen.

5.2.3. Sortimente

Entsprechend der Zielsetzung der Planung (Einzelhandelssteuerung / Zentrenschutz) und entsprechend den Ergebnissen der handelswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie (vgl. Kap. 2.1 und 2.2) wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche per textlicher Festsetzung auf max. 7.000 qm beschränkt. Grundsätzlich ist dort ausschließlich der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aus den Bereichen Möbel, Gardinen, Dekorationsstoff, dekorative Decken, Bettwaren zulässig. Die an diesem Standort zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente aus dem Bereich Möbel / Einrichtungsbedarf ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle, die der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm entnommen ist.

Ferner wird die Verkaufsfläche, auf der zentrenrelevante Randsortimente verkauft werden dürfen, per textlicher Festsetzung auf max. 500 qm beschränkt. Dies entspricht den seinerzeit dem Baumarkt zugestandenen Randsortimentsverkaufsflächen. Zentrenrelevante Sortimente umfassen die folgenden Warengruppen:

- Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)



Einzelhandelsstandort-/ Zentrenkonzept der Stadt Hamm – 2. Fortschreibung 2019

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1 aus 47.51	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
		aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Abbildung 6: Auszug aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Fortschreibung 2019)

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Aus ökologischen und entwässerungstechnischen Gründen wird eine vollflächige Dachbegrünung zwingend festgesetzt. Diese Dachbegrünung ist geeignet, die negativen Auswirkungen des hochversiegelten Planbereiches auf das Stadtklima wenigstens teilweise zu kompensieren. Ferner trägt eine Dachbegrünung zur Entlastung des Kanalnetzes bei, da sie Niederschlagswasser zwischenspeichern kann. Die begrünten Dachflächen sind gem. § 21 (2) Abwassersatzung der Stadt Hamm mit einem mindestens 10 cm starken wasserspeichernden Substrat zu versehen. Zu dieser Festsetzung wird auch ein Hinweis auf der Planurkunde ergänzt.

Per textlicher Festsetzung wird die verpflichtende Dachbegrünung mit den folgende Ausnahmen definiert, die für die Ermöglichung haustechnischer Aufbauten und für die Ermöglichung der Erzeugung von Solarenergie dienen:

Die Dächer der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet sind zwingend mit Flachdach zu errichten und vollständig zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für haustechnische Dachaufbauten (maximal 10% der Dachfläche) und Flächen, die für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden (maximal 40% der Dachfläche).

Außerhalb der beiden geplanten Zu- und Abfahrtsbereiche wird längs der Warendorfer Straße und der Münsterstraße in der Nähe des Kreisverkehrs aus verkehrstechnischen Gründen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Der Bereich der geplanten Stellplätze wird als Stellplatzbereich festgesetzt. Die Stellplätze werden nachrichtlich dargestellt. Mit Blick auf eine optimierte städtebauliche Einbindung werden aus stadtgestalterischen Gründen (Gliederung, Auflockerung, Durchgrünung) und aus ökologischen Gründen (Entsiegelung, Verbesserung des Mikroklimas) Teile der Stellplatzanlage als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. In einigen dieser Flächen werden insgesamt 22 zu pflanzende Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt. Näheres regelt die entsprechende textliche Festsetzung auf der Planurkunde.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes soll eine Fläche, die nicht für Rangierverkehre zur Anlieferzone benötigt wird, entsiegelt und begrünt werden. Zu diesem Zweck wird diese Teilfläche des Flurstückes 189 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. In dieser Fläche werden drei zu pflanzende Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt.

6. Artenschutz

Das Büro Wittenborg (Hamm) hat im März 2019 ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben wird. Das Gutachten selbst ist Bestandteil der Verfahrensakte des Bebauungsplanes und Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Im Gutachten kommt es zu der folgenden abschließenden Bewertung artenschutzrechtlicher Konflikte:

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 07.099 – Münsterstraße West – wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Viele der als in NRW „planungsrelevant“ deklarierten Arten weisen spezielle Lebensraumansprüche auf und werden daher auch häufig in den „Roten Listen“ der gefährdeten Arten geführt. Die oben beschriebene Strukturarmut sowie die isolierte Lage in einem urban stark überprägten Umfeld sowie die bauliche Substanz des Gebäudes schließen eine Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten aus. Der Luftraum über dem Vorhabensbereich stellt auch für Fledermäuse ein potentielles Nahrungshabitat dar. Eine mögliche Betroffenheit der Arten ist hieraus nicht abzuleiten.

Nahrungshabitate und Wanderkorridore unterfallen nicht dem gesetzlichen Schutz, sofern sie nicht essentiell sind. Dies kann für alle planungsrelevanten Arten, die die Fläche (potentiell) nutzen können wegen der großen Aktionsradien ausgeschlossen werden. Für die Gruppe der Fledermäuse wird auch langfristig keine Minderung der Funktion als Nahrungshabitat zu erwarten sein.

Es ergibt sich bei der Betrachtung der Fläche und der Gebäude kein Hinweis darauf, dass hier planungsrelevante Vogel- oder Amphibienarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen könnten. Für Fledermausarten sind – wenn auch mit einer geringen Wahrscheinlichkeit – potentielle Versteckmöglichkeiten an der umlaufenden Attika zumindest teilweise vorhanden.

Es ist auch zu erwarten, dass der Planbereich unter Umständen von nicht planungsrelevanten Arten als Lebensraum genutzt wird. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die im Planbereich brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1.

Durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme (Durchführung der Rodungsarbeiten, Rückbau der Attika im Winterhalbjahr, ggf. ökologische Baubegleitung) kann aber sicher ausgeschlossen werden, dass Individuen der nicht planungsrelevanten Vogelarten bzw. der Fledermausarten getötet werden.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 07.099 - Münsterstraße West - begründen könnten.

Bezüglich der Beleuchtung wird wegen der Nähe zur offenen Landschaft grundsätzlich eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung zur Verminderung möglicher negativer Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten im Bebauungsplan empfohlen. Bei der Auswahl der Lichtquellen ist der folgende auf der Planurkunde aufgebrachte Hinweis zu beachten:

Zum Schutz von Insekten wird im Bereich der Parkplatzanlage die Verwendung von ökologisch verträglichen Beleuchtungssystemen im öffentlichen Raum (Verwendung von Lichtspektren mit warmen Lichtfarben (max. warmweiß, Wellenlänge 580 nm und länger) und von dauerhaft geschlossenen / insektendichten Leuchten, die Konzentration der Lichtkegel (seitlich und nach oben beschränkt) und die Vermeidung der Anstrahlung von Bäumen u.a. Gehölzbeständen im Kronenbereich empfohlen. Die Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

7.1. Altlasten

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.099 gibt es nicht. Vor der Errichtung des Baumarktes im Jahre 1975 wurde das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

7.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellenummer 5/38886 Stellung genommen.

Danach liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 903-250, Tel. 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 916-0 oder Notruf 110).

Die vorstehenden Ausführungen werden auch als Hinweis auf die Planurkunde übernommen.

7.3. Bergbau / Methanausgasung

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 65 – Rechtsangelegenheiten / Markscheidewesen – verwaltet die verliehenen Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder, die dieses Plangebiet betreffen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methanausgasung

Zum Thema Methanausgasung wird der folgende Hinweis aus Vorsorgegründen auf die Planurkunde aufgenommen:

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

8. Denkmalschutz / Archäologie

Im Planbereich sind keine Denkmäler vorhanden.

Der folgende allgemeine Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird zusätzlich auf die Planurkunde aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für

Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung des Plangebietes

Das geplante Gebäude kann über die bestehenden Versorgungsanlagen mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

Im Planbereich befindet sich am östlichen Rand des Parkplatzes eine Trafostation der Stadtwerke Hamm. Diese Trafostation wird durch die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung – Trafostation – planungsrechtlich gesichert. Die Zuwegung, die auch grundbuchlich gesichert ist, wird planungsrechtlich zusätzlich über die Festsetzung eines GFL-Rechtes zugunsten der Stadtwerke Hamm gesichert.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 44 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 Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien stark belastet eingestuft. Stark 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.

Entwässerungsmöglichkeiten:

Es liegen bisher keine Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen vor, vermutlich ist in diesem Bereich von Heessen eine Versickerung aufgrund der Kf-Werte möglich. Der Nachweis der Grundwasser- und Bodenverhältnisse fehlt noch und ist im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren erforderlich, aus diesem Grund soll ein Mischsystem mit ggfs. einer Teilversickerung vorgesehen werden.

Der geplante Möbelmarkt ist an den vorh. Mischwasserkanal in der Münsterstraße anzuschließen. Die verbleibenden Stellplatz- und Fahrflächen auf dem Grundstück können ggfs. in flachen Mulden versickert werden.

Sonstiges:

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. Die geplanten Gebäude liegen im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers

aus diesem Grund müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannens ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

10. Immissionsschutz

Das geplante, im Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel / Möbel – geplante Vorhaben (Möbelmarkt) ist im Nordosten, Osten und Süden von Mischgebietenutzungen (Vgl. Abb. 4) umgeben. Das Plangrundstück wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit einer größeren Stellplatzanlage genutzt. Auch jene Nutzung unterlag den gleichen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, die der zukünftige Möbelmarkt berücksichtigen muss.

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung (Baumarkt) wird sich die Anzahl der Stellplätze nicht erhöhen, und entsprechend der geplanten Nutzung wird sich die Umschlaghäufigkeit pro Stellplatz vermutlich eher verringern, weil der durchschnittliche Möbelmarktkunde erfahrungsgemäß länger im Laden verbleibt als der durchschnittliche Baumarktkunde. Auf jeden Fall ist nicht mit einer Erhöhung der Bewegungshäufigkeit durch den Nutzungswechsel zu rechnen. Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus 2007 hat sowohl für Bau- als auch für Möbelmärkte den gleichen Faktor für die Bewegungshäufigkeit definiert.

Insgesamt kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auch für das neu entwickelte Plangebiet eingehalten werden können.

Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist ein detaillierter Immissionsschutznachweis durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Bisher sieht das Vorhaben nachstehende Maßnahmen vor:

Die lärmintensive Nutzung „Anlieferung“ wird zur westlichen Grundstücksgrenze orientiert, so dass hiervon keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgehen können. Die Autofahrer mit dem Fahrtziel Westen, Norden und Osten müssen den Kunden-Parkplatz über die Ausfahrt zur Wareндorfer Straße als Rechtsabbieger verlassen und ihr Ziel über den Kreisverkehr ansteuern. Lediglich die Autofahrer mit dem Fahrtziel Süden dürfen den Parkplatz als Rechtsabbieger zur Münsterstraße verlassen. Das Linksabbiegen wird dort künftig nicht mehr möglich sein. Durch diese verkehrslenkende Maßnahme soll vor allem ein Rückstau vermieden werden. Gleichzeitig hat diese Maßnahme auch eine lärmreduzierende Wirkung für die Wohnhäuser, die sich in der Nähe dieser Ausfahrt befinden. An der Parkplatzausfahrt zur Wareндorfer Straße befinden sich hingegen keine Wohnhäuser.

Aus den vorgenannten Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Teil II Umweltbericht

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Wittenborg (Hamm) als separates Werk erarbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

Hamm, 27.01.2020

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Muhle
Leitender städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 07.099 – Münsterstraße West -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Heessen - Südlich der Warendorfer Straße - Westlich der Münsterstraße 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Vornutzung des Plangebietes durch einen Baumarkt - In der Südwestlichen Ecke wurde eine kleine Dreiecksfläche vorher von einem Steinmetzbetrieb gewerblich genutzt 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Begrenzung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten auf 500 qm - Städtebauliches Ziel: Schaffung des Planungsrechts für einen flächensparenden, dreigeschossigen Möbelmarkt 	
Art des Verfahrens	Qualifizierter Bebauungsplan incl. Umweltbericht	
Verfahrensverlauf	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung)	12.06.2019
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	24.08.2018 – 24.09.2018
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich, da aus dem FNP entwickelt
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	10.04.2019 – 10.05.2019
	Offenlegungsbeschluss	01.10.2019
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	11.11.2019 – 11.12.2019
	Satzungsbeschluss	Geplant: 17.03.2020
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Die Planung ist aus dem FNP entwickelt. Der FNP stellt den Bereich überwiegend als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und als Teilfläche des Fachmarktzentums Münsterstraße / Sachsenring dar.	
Organisation der Erschließung	Das Plangebiet wird über zwei Zu- und Abfahrten von der Warendorfer Straße und der Münsterstraße erschlossen. Zu geplanten Abbiegeverboten siehe Begründung (Kap. 5.1 Erschließung)	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Grundflächenzahl 0,9 , Geschossflächenzahl 1,6 - Max. drei Vollgeschosse - Max. Gebäudehöhe 79,50 m über NHN 	
Entwässerung	Entwässerung im Mischsystem	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Minimierungsmaßnahmen: Begrünung Stellplätze, Dachbegrünung, Teilentsiegelung in der Südwestecke des Plangebietes Bilanzierung: Vollständiger Ausgleich gelingt durch die Minimierungsmaßnahmen	
Gutachten	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz - Verkehrsgutachten - Handelsgutachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorliegend - Vorliegend - Vorliegend
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	11.620 qm
	Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	Ca. 11.600 qm (99,8%)
	Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafostation Stadtwerke)	Ca. 20 qm (0,2%)