

Begründung
inklusive Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 06.067

- Fachmarktzentrum an der Römerstraße -

Zur Nachnutzung der Grundstücksfläche der ehem. Lampenfabrik im Gewerbegebiet Römerstraße, im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel für den Bereich zwischen

- der Warendorfer Straßen im Süden, der Römerstraße im Westen,
- den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 676, 673, 674, 624 und 625, Flur 9, Gemarkung Bockum-Hövel im Norden und der Straße „Pferdekamp“ im Osten.

Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung



Ludwig-Rinn-Straße 14 - 35452 Heuchelheim

Inhalt

- 1 PLANERFORDERNIS 6
- 2 VORHANDENE PLANUNG UND BESTAND 6
 - 2.1 Flächennutzungsplanung..... 6
 - 2.2 Bebauungsplanung 6
 - 2.3 Struktur des Plangebietes..... 7
- 3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... 7
 - 3.1 Erschließung..... 7
 - 3.1.1 Verkehrserschließung..... 7
 - 3.1.2 Ausbaumaßnahmen..... 7
 - 3.1.3 Versorgung..... 8
 - 3.1.4 Entwässerung des Plangebietes 8
 - 3.2 Bauliche Nutzung..... 8
 - 3.3 Maß baulicher Nutzung 9
 - 3.3.1 Baumasse..... 9
 - 3.3.2 Zahl der Vollgeschosse 10
 - 3.3.3 Grundfläche..... 10
 - 3.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... 11
 - 3.4.1 Gebäudehöhe, Bauweise 11
 - 3.5 Örtliche Bauvorschriften..... 11
- 4 UMWELTBERICHT (ALLGEMEINE VORPRÜFUNG IM EINZELFALL)..... 11
 - 4.1 Bestand 12
 - 4.1.1 Abiotische Ausgangssituation 12
 - 4.1.2 Landschafts-/Ortsbild..... 12
 - 4.1.3 Biotop- und Nutzungstypen..... 12
 - 4.1.4 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft..... 12
 - 4.1.5 Vorgaben für die Grünordnung 13
 - 4.2 Altlasten..... 13
 - 4.3 Verkehrsprognose..... 14
 - 4.3.1 Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall (mit vs. ohne Fachmarktzentrum)..... 16
 - 4.4 Immissionsschutz 16
 - 4.5 Zusammenfassung der Vorprüfung 17
- 5 SONSTIGE HINWEISE 18
 - 5.1 Kampfmittel 18
 - 5.2 Denkmalschutz..... 18
 - 5.3 Bergbau..... 18

Anlagen:

- 1. Bestandsaufnahme 1:1.000
- 2. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06.067- Fachmarktzentrum an der Römerstraße -

Zur Nachnutzung der Grundstücksfläche der ehem. Lampenfabrik im Gewerbegebiet Römerstraße, im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel für den Bereich zwischen

- der Warendorfer Straßen im Süden, der Römerstraße im Westen,
- den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 676, 673, 674, 624 und 625, Flur 9, Gemarkung Bockum-Hövel im Norden und
- der Straße Im Pferdekamp im Osten.

1 Planerfordernis

Der Entwicklungsbereich befindet sich im östlichen Randbereich des Zentrums von Bockum-Hövel im Kreuzungsbereich der Römerstraße und der Warendorfer Straße und umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Mand-Eurolux, die hier ihre Lampenproduktion und den entsprechenden Direktverkauf betrieben hat. Die Produktion musste jedoch eingestellt und der Firmenstandort gänzlich aufgegeben werden. Das Objekt, bestehend aus Verwaltungs- und Verkaufsgebäude und umfänglichen Hallenkomplexen, steht seit der Firmenaufgabe leer. Das Grundstück hat eine Größe von knapp 20.000 m².

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm wirksam als Gewerbegebiet gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO dargestellt. Es handelt sich um einen Bereich, der städtebaulich als noch integrierter Standort zu beschreiben ist. Auf Grund seiner Lage am Kreuzungsbereich Römerstraße / Warendorfer Straße und auf Grund der unmittelbaren verkehrlichen Anbindung an den Zentrumsbereich Hövel durch die Eichstedtstraße ist eine funktionale und räumliche Zuordnung zu diesem Stadtteilzentrum und damit zum Siedlungsschwerpunkt (SSP) gegeben.

Die direkte Zuordnung zu großen Wohnsiedlungsbereichen auf der anderen Straßenseite der Römerstraße unterstützt diesen Sachverhalt.

Insbesondere auf Grund der städtebaulich bedeutenden Lage soll der brachgefallene Betriebsstandort einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Geplant ist eine Nutzungsmischung mit einem Fachmarkt als Hauptnutzer mit dem Schwerpunktthema Wohnungsrenovierung (Verkaufsfläche 3.200 m²), weiteren Fachmärkten sowie einem SB- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und einem angebondenen Getränkemarkt von 250 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat am 25.02.2003 (Vorlage Nr. 2914/02) beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan 06.067 fand in Form einer Bürgerversammlung am 28.04.2003 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.05.2003 bis einschließlich 12.06.2003 beteiligt.

2 Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.067 – Fachmarktzentrum an der Römerstraße – ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Gewerbegebiet gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO dargestellt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung der genannten Handelsbetriebe ist die Änderung der derzeit wirksamen Flächennutzungsplandarstellung „Gewerbegebiet“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO in die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum, Verkaufsfläche max. 5.200 m² -“ (SO) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die 135. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.067 – Fachmarktzentrum an der Römerstraße – durchgeführt. Die Anpassung der Planung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde durchgeführt. Eine entsprechende Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg liegt mit Schreiben vom 30.10.2002 vor.

2.2 Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randgebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 06.015 vom 15.5.1973.

Dieser Bebauungsplan (BBPL) weist den westlichen Teil der Plangebietsfläche als Gewerbegebiet (gem. BauNVO 1968 § 8 (4): „Betriebe oder Betriebsteile die das Wohnen nicht wesentlich stören“) und den östlichen Teil als Gewerbegebiet aus. Als Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt: GRZ 0,8, GFZ 2,2. Die Festsetzungen des geplanten Sondergebietes weichen von diesen Festsetzungen nicht in erheblichem Maße ab.

2.3 Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet ist von folgenden Nutzungen umgeben:

- im Norden: Gewerbegebiet (GE), unmittelbar angrenzend
- im Osten: Erschließungsstraße „Pferdekamp“, GE
- im Süden: zukünftige Hauptverkehrsachse „Warendorfer Straße“, GE
- im Westen: Hauptverkehrsstraße „Römerstraße“, Wohnen (W) (ein- bis zweigeschossig)

Die Entfernung zum Kernbereich des Ortsteiles Bockum-Hövel beträgt ca. 700 m. Es grenzt unmittelbar östlich an den Siedlungsschwerpunkt (SSP) an.

Die gewerbliche Umgebungsbebauung ist durch flache, meist großflächige Zweckbauten und sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die westlich der Römerstraße gelegen Wohnbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen kleinen bis mittleren Wohnhäusern in konventioneller Bauweise.

Das Plangebiet selbst wird durch die schmucklosen Werkhallen der ehem. Fa. Mand-Eurolux dominiert. Entlang der Römerstraße sind größere Einzelbäume (vorw. Birken) und Ziergehölze vorhanden. Entlang des Pferdekamp befindet sich eine Wiesenfläche (tlw. Gehölzsukzession).

Das Gebiet ist im Bestand als weitgehend versiegelte Industriebrache zu klassifizieren.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Erschließung

3.1.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Römerstraße im Westen, die Warendorfer Straße im Süden und die Straße Pferdekamp im Osten. Die Römerstraße stellt den bedeutenden Anschluss an den SSP Bockum-Hövel und an die überregionalen Verkehrsverbindungen dar. Die Warendorfer Straße wird in Zukunft die Anbindung in Richtung Osten gewährleisten.

Die Straße muss zu diesem Zweck entsprechend ausgebaut werden. Der Pferdekamp ist eine Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Römerstraße“.

Die Leistungsfähigkeit des Straßensystems und der Knotenpunkte wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft und Vorschläge zu Modifizierung gemacht. (siehe Kap.4.3).

Die Anbindung des Sondergebietes gestaltet sich wie folgt:

1. Hauptzufahrt: Ein-/Ausfahrt im Nordosten auf den Pferdekamp ohne Beschränkung.
2. Einfahrt/Ausfahrt in die Römerstraße im Nordwesten des Plangebietes als „rechts-rein/rechts-raus“ Zufahrt, um eine Behinderung des Verkehrsflusses zu minimieren.
3. Einfahrt/Ausfahrt in die Warendorfer Straße im Süden des Plangebietes als „rechts-rein/rechts-raus“ Zufahrt, zur Optimierung des Verkehrsflusses.
4. Ein und Ausfahrt mit untergeordneter Bedeutung in den Pferdekamp zum Erreichen der Bediensteten-Stellplätze.

Die Zufahrten sind durch Beschilderung zu regeln bzw. sind entsprechende Markierungen und ggf. Verkehrsleiteinrichtungen zu installieren.

Bei einer Überlastung des Verkehrsknotens Römerstraße/Warendorfer Straße (bspw. bei Baumaßnahmen) ist der „Pferdekamp“ aus Richtung Norden über den „Waterkamp“ zu erreichen.

Innere Erschließungswege sind der Ausgestaltung durch den Nutzer/Eigentümer vorbehalten. In der Detailplanung sind die erforderlichen Sichtfelder zu beachten.

3.1.2 Ausbaumaßnahmen

Im Zuge der Anbindung der Warendorfer Straße in Richtung Osten sind Aus- und Umbauten der Römer- und der Warendorfer Straße notwendig. Nach Vorschlag des Verkehrsgutachtens muss der Knotenpunkt verkehrsgerecht aufgeweitet und mit zusätzlichen Abbiegespuren versehen werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bei dem Ausbau der beiden Straßen auch den Bau kombinierter Fuß-Radwege.

3.1.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität wird durch die Stadtwerke Hamm gewährleistet.

3.1.4 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 Untergrundverhältnisse, 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.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen und altlastenrelevanten Rahmenbedingungen untersucht worden. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zum Gewässer Geinegge vorhandenen Regenwasserkanals einschließlich Regenklärbecken kann die Gesamtfläche des Baugebietes an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Warendorfer Straße und am Pferdekamp angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Römerstraße und in der Warendorfer Straße und am Schmutzwasserkanal im Pferdekamp und weiter über das Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Weitere Hinweise

Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

3.2 Bauliche Nutzung

Verkaufsfläche

Das geplante Fachmarktzentrum ist als großflächige Einzelhandelsnutzung im Sinne des Einzelhandelserlasses des Landes NRW einzustufen. Die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche beträgt 5.200 m². Die vom Vorhabensträger genannte Gesamtverkaufsfläche setzt sich zusammen aus:

	Nutzung	Nutzfläche	Einzel-VK	Gesamt-VK
I	Teppichfachmarkt	4.640 m ²		3.200 m ²
	Hierin enthaltene Sortimente:			
-	Teppichboden, Teppiche, Bodenbeläge aller Art, Zubehör		1.050 m ²	
-	Malerbedarf Tapeten		250 m ²	
-	Diverse Baumarktartikel (Großplastik, Leitern, Werkzeug, Rollos, Jalousetten)		350 m ²	
-	Möbel und Einrichtungsgegenstände		850 m ²	
-	Lampen		100 m ²	
-	Gardinen		250 m ²	
-	Heimtextilien		100 m ²	
-	Sonstige Sortimente, Aktionsartikel, Sonderposten, (Einzelsortiment < 100 m ²)		250 m ²	
2	SB-Lebensmittel (Vollversorger)	1670 m ²		1200 m ²
3	Getränkemarkt	273 m ²		250 m ²
4	zwei Fachgeschäfte (evtl. Küchen-, Fliesen-, Kaminstudio und artverwandte Nutzungen)			
-	Fachgeschäft 1	521 m ²		420 m ²
-	Fachgeschäft 2	168 m ²		135 m ²
	Gesamtfläche	7.272 m²	3200 m²	5.205 m²

Gewerbliche Nutzungen

Gewerbliche Nutzung ist auf das Baufenster nahe des Knotenpunktes Römerstraße / Warendorfer Straße begrenzt. In Anlehnung an § 1 (7) BauNVO ist die Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung hier auf das Erdgeschoss beschränkt.

Die vorgesehene Nutzung gliedert sich wie folgt:

5	gewerbliche Nutzung (Pit-stop)	325 m ²
6	Imbiss	150 m ²

Sonstige Nutzungen

Für die oberen Geschosse des Baufensters nahe des Knotenpunktes Römerstraße / Warendorfer Straße wird eine Dienstleistungs- und/oder Verwaltungsnutzung angestrebt.

Durch diese vertikale Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten wird sichergestellt, dass zum einen im Erdgeschoss der vorgesehene Gewerbebetrieb und Einzelhandelsnutzungen zulässig sind und - zum anderen - in den darüber liegenden Geschossen ausschließlich Flächen für Verwaltung und Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden können. (siehe auch unten „Zahl der Vollgeschosse“).

3.3 Maß baulicher Nutzung

3.3.1 Baumasse

Den Überlegungen zum Maß der baulichen Nutzung liegt der Architektenentwurf des Vorhabensträgers zu Grunde. Der vorgesehene Gebäudekomplex gliedert sich demnach in drei Teile:

- 1. Lebensmittelmarkt (vorgesehen: Vollversorger) (BM: 15.000 m³)
- 2. Fachgeschäft (vorgesehen: Teppichfachmarkt) (BM: 37.500 m³)
- 3. Andere Fachgeschäfte (vorgesehen: NN, Gastronomie und gewerbliche Nutzung sowie Verwaltung und/oder Dienstleistung) (BM: 18.000 m³)

Die Festsetzung der Baumasse innerhalb der 3 Baufenster garantiert die angestrebte Gebäudeanordnung. Dadurch wird ein zentraler Platz geschaffen und eine Riegelbildung mit ihren optisch und klimatisch negativen Auswirkungen minimiert.

Im § 17 BauNVO werden für die jeweilige Baugebietskategorie die Obergrenzen für das max. Maß der baulichen Nutzung vorgeschrieben. Hiernach unterschreitet die festgesetzte Baumasse die in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten maximal zulässige Obergrenze.

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt begrenzt:

- 1. Nördliches und östliches Baufenster = II
- 2. Südwestliches Baufenster = III

Die Festsetzung über die max. zul. Vollgeschosse trägt der städtebaulichen Exponiertheit des Standortes - vor allem in der Nähe des Knotens Römer-/Warendorfer Straße - Rechnung. Eine volle Ausschöpfung ist anzustreben.

In Anwendung an § 1 (7) BauNVO ist die Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung auf das untere Geschoss beschränkt.

3.3.3 Grundfläche

Die Größe der beplanten Grundstücke beträgt insgesamt 19.779 m²

Die für das Sondergebiet (ohne Straßenerweiterung) vorgesehene Flächengröße beträgt 18.988 m²

Auf die Straßenverkehrsfläche (Ausbau Warendorfer – und Römerstraße) entfallen 790 m²

Die vorgesehene Nutzung der Flächen besteht aus:

Gebäudefläche	Stellflächen	Verkehrsflächen inkl. Zufahrten und Anlieferung	gesamt überbaut	Grünflächen
7.859 m²	3.350 m²	6.111 m²	15.349 m²	1.668 m²
ca. 41 %	ca. 18 %	ca. 32 %	ca. 81 %	ca. 9 %

Die Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen ist demnach (gem. BauNVO § 16 (3)) auf 0,92 festzusetzen. Dies bedeutet eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ (gem. BauNVO § 17 (1)) um 13%.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen (hier: GRZ 0,8) überschritten werden.

Begründung:

- 1) Besondere städtebauliche Gründe liegen im Gebietscharakter eines SO „Einkaufszentrum“. Durch den verhältnismäßig hohen Stellplatzbedarf¹ für ein Einkaufszentrum und die besondere verkehrliche Situation lässt sich das Vorhaben an dieser Stelle nur wirtschaftlich realisieren, wenn die Fläche optimal genutzt werden kann (vgl. auch BauGB § 1a (1) „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“). Die besondere verkehrliche Situation ist durch die Lage an 2 Hauptverkehrsachsen bedingt. Dies erfordert einen entsprechend hohen Flächenbedarf für die innere Erschließung (hier: insgesamt 3 Zufahrten, gesonderte Zufahrt für den Anlieferungsbereich, zwei komplette Durchfahrmöglichkeiten).
- 2) Der Ausgleich für den geringen Freiflächenanteil soll durch die Überstellung des inneren Stellplatzbereiches mit großkronigen Gehölzen geschaffen werden (Klima, Ortsbild). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- 3) Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

¹ Der Stellplatzbedarf orientiert sich gem. der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung an der Verkaufsfläche (Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche - hier: 5.200 m² - ergibt bei 1 Stellplatz pro 20 m² VK 260 Stellplätze).

3.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.4.1 Gebäudehöhe, Bauweise

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10 m bzw. 13 m über dem Niveau der fertig erstellten Erschließungswege festgesetzt. Aufgrund der Art des Vorhabens wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (Einzelgebäude > 50 m) festgesetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche auf die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Hiernach sind Einfriedungen durch Hecken vorzunehmen, soweit die Einfriedung das Maß von 0,8 m Höhe überschreitet.

Lagerflächen und Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von außen z.B. durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen. Zudem sind Flächen, die weder überbaut sind noch als Wegeflächen dienen, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit Stellplätze nicht an Gebäude angrenzen, sind sie mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen und zwar ein Baum für sechs Stellplätze.

4 Umweltbericht (Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall)

Für das Vorhaben ist aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 BauNVO gemäß § 3 UVPG (Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6) eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchzuführen. Die Vorprüfung hat den Zweck festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Gleichzeitig werden im folgenden wesentliche für das Bauleitplanverfahren maßgebliche Umweltauswirkungen dargestellt, und wo möglich Vorschläge für die Minimierung bzw. Vermeidung gemacht.

Gegenstand der Vorprüfung sind:

a) Eingriffe in Natur und Landschaft, Vermeidung und Kompensation

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sind im Landschaftsgesetz NW definiert.

b) Altlastensituation

In den Jahren 2001 und 2003 wurden Gutachten zur Risikoerfassung der potentiellen Altlasten durchgeführt (AURAS, Ingenieurgesellschaft für aktive Umweltberatung, Risikoanalyse und Sicherheit mbH). Darin wurden insgesamt 7 verschiedene Altlastenverdachtsflächen geprüft.

c) Verkehrsprognose

Zu den wesentlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gehören die Belastungen durch den Straßenverkehr. Zur Erfassung des Verkehrs und der damit verbundenen Schallimmissionen wurde eine Verkehrsprognose erstellt.

d) Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen einzuordnen. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde geprüft, ob vor dem Hintergrund der durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Emissionen Schutzmaßnahmen für die in der Umgebung der Änderungsbereichsflächen gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke erforderlich sind.

4.1 Bestand

4.1.1 Abiotische Ausgangssituation

Das Gebiet ist eben bei etwa 64 bis 65 müNN und es fällt leicht in Richtung Osten ab. Dies dürfte auch die natürliche Entwässerungsrichtung in die Geinegge-Bachau sein. Die Grundwasserstände liegen bei 1,30 m bis 1,70 m unter GOK (Quelle: Rammkernsondierung der Fa. AURAS im Zuge der Altlastenerkundung). Die Deckschichten bestehen aus anthropogenen Auffüllungen und/oder Fein- bis Mittelsanden, so dass von einer entsprechend hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen ist. Sensible Grundwasser- bzw. Gewässernutzungen sind nicht bekannt.

Der hohe Versiegelungsgrad hat entsprechend negative Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. die Strahlungsbilanz. Bei der vorherrschenden Windrichtung aus West bis Nordwest sind Auswirkungen von Emissionen auf sensible Nutzungen (z.B. Wohnen) jedoch auszuschließen.

4.1.2 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild ist durch die großen, funktionalen Hallenkomplexe geprägt.

4.1.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zu wesentlichen Teilen ist das Plangebiet versiegelt (Stand März 2003). Im Osten liegt zwischen Werkhalle und Pferdekamp eine tlw. verbrachte Rasenfläche. Hier befindet sich eine kleine Gehölsukzession (vorw. Salweide). Der Eingangsbereich der ehem. Fa. Eurolux ist durch ungepflegte Ziergehölze geprägt. Entlang der Römerstraße gibt es eine ältere Baumreihe bestehend aus Birken und einem Birnbaum.

Im folgenden sind die Biotop-/Nutzungstypen des Bestandes aufgelistet:

Biototyp (laut Biototypenwerteliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biototypenwerteliste)	Einzelflächenwert
versiegelte Fläche	16.310	0	0
private Grünflächen Eingangsbereich Mand Eurolux	574	0,3	172,2
Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten	2110	0,2	422
Baumreihen	495	0,8	396
Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	190	0,7	133
Ablagerungen	100	0	0
Gesamtfläche	19.779	Gesamtflächenwert A	1.123,2

(Der Bestand ist in Anlage I dargestellt.)

Die Bewertung richtet sich nach der Biototypenwerteliste der Stadt Hamm. Für die Ablagerungen (Haus- und Sperrmüll) wurde der Wert 0, für die Zierbeete der Wert von 0,3 (analog Typ 4.1.1 private Grünflächen) festgelegt.

Den Biototypen kann nur geringe Qualität zugestanden werden, wenngleich von den Birken eine positive Wirkung auf das Landschafts-/Stadtbild ausgeht.

4.1.4 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planungen wird es zu keiner Verschlechterung des Ist-Zustands bzw. des genehmigungsrechtlichen Bestandes (GE / GRZ 0,8 / GFZ 2,2) kommen. Die Gründe hierfür sind vor allem im hohen Versiegelungsgrad des Bestandes zu sehen.

Die insgesamt versiegelte Fläche wird von derzeit 82% auf 92% zunehmen. Da die inneren Stellplätze mit großkronigen Bäumen überstellt werden und wesentliche Teile der Freifläche im Bestand eine verhältnismäßig geringe Wertigkeit (Rasenfläche, Ablagerung) aufweisen, fällt die zusätzliche Versiegelung aus landschaftspflegerischer Sicht nicht ins Gewicht. Außerdem ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Böden im Plangebiet größtenteils anthropogen überformt sind.

Die folgende Tabelle gibt die Biotoptypen nach umgesetzter Planung wieder:

Biotoptyp (laut Biotoptypenwerteliste)	Fläche (m ²)	Grundwert B (lt. Biotoptypenwerteliste)	Einzelflächenwert
versiegelte Fläche (Dach-, Verkehrsflächen)	16.456	0,0	0
versiegelte Fläche baumbestanden (hier: Parkplätze)	1.655	0,3	496,5
private Grünflächen mit Pflanzgeboten	1.668	0,4	667,2
Gesamtfläche	19.779	Gesamtflächenwert B	1.163,7

Die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand (Gesamtflächenwert A) und Planung (Gesamtflächenwert B) ergibt einen Überschuss von 40,5. Somit sind externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich (siehe auch Anlage 2).

4.1.5 Vorgaben für die Grünordnung

Die folgenden Ausführungen fließen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ein:

Gehölz- und Grünanlagen

Für die Überstellung der inneren Parkplätze werden die Arten *Platanus acerifolia* (Platane), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) und *Fraxinus excelsior* (Esche) als Alleebäume (5 x v., Höhe 500 bis 700, StU mind. 25 – 30) festgesetzt.

Für sonstige Baumpflanzungen (38 Stk.) wird folgendes Sortiment festgesetzt:

(30 Stück sog. Bäume II. Ordnung aus der potentiell natürliche Vegetation der westfälischen Bucht):

Prunus avium (Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Vogel-Kirsche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Betula pendula* (Sand-Birke) und /oder *Tilia cordata* (Winter-Linde) als Solitär (3 x v., StU. 14-16).

(8 Stück Bäume I. Ordnung, Sortiment siehe oben)

Als Unterpflanzung kommen bodendeckende Rosen in Frage.

Bankette sind vorzugsweise als Rasen mit Geophytensortiment zu gestalten.

Die Auswahl beruht in erster Linie auf funktionalen und gestalterischen Aspekten.

4.2 Altlasten

Im Jahre 2001 wurde ein Gutachten zur Risikoerfassung mit orientierenden Boden und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt (AURAS, Ingenieurgesellschaft für aktive Umweltberatung, Risikoanalyse und Sicherheit mbH). Darin wurden insgesamt 7 verschiedene Altlastenverdachtsflächen geprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur für die Verdachtsflächen „alter 100.000 l Heizöltank“ sowie „Lacklager“ weiterführende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen seien. Für die restlichen 5 Verdachtsflächen wurde kein weiterer Handlungsbedarf und/oder Untersuchungsbedarf attestiert.

Die Untersuchungen zum Heizöltank wurden im Jahre 2001 durchgeführt. Das Gefährdungspotential für einen etwaigen Grundwasserleiter im tieferen Untergrund wird als eher gering eingeschätzt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass nach Bodenschutzverordnung (§ 5 Abs. 4 U3) auch geeignete Abdeckungen oder Versiegelungen der Altlast als geeignete Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen. Sofern die Oberfläche dauerhaft versiegelt wird, seien Sanierungsmaßnahmen aus sachverständiger Sicht nicht zwingend erforderlich. Die höchste Verunreinigung des Bodens wurde im oberflächennahen Bereich angetroffen (bis zu 911mg/Kg MKW 0 Mineralölkohlenwasserstoffe nach DIV H18). Bei der Beurteilung des Wirkpfades Boden-Grundwasser wurde keine Höchstwertüberschreitung nach Bundesbodenschutzverordnung festgestellt.

Für das Lacklager wurde im Januar 2003 ein Gutachten vorgelegt (Eingrenzende Boden- und Stauwasser-Untersuchungen im Bereich Lacklager, AURAS). Danach wurde aufgrund der örtlichen geologischen Verhältnisse und der Abgrenzung des Schadenherdes in vertikaler Richtung das Gefährdungspotential für einen tieferliegenden Grundwasserleiter als gering eingeschätzt. Als Sicherungsmaßnahmen wurde folgendes empfohlen:

- Bodenluftabsaugung
- lokaler Bodenaushub unter sachverständiger Begleitung
- Versiegelung und Überdachung der schädlichen Bodenveränderung

Nach Bodenschutzverordnung § 5 Abs. 4 (U3) kommen auch geeignete Abdeckungen oder Versiegelung der Altlast als geeignete Sicherungsmaßnahmen in Betracht.

Anmerkung: Bei den festgestellten Schadstoffen handelt es sich um so genannte BETX (Benzole, Ethylbenzole, Toluole oder Xylole). Sie sind primär in Vergaserkraftstoffen enthalten und können auch Bestandteile von Lacken, Verdünnern und anderem sein.

Bei weiteren baulichen Tätigkeiten auf dem Grundstück sind die in den Gutachten geforderten Maßnahmen unbedingt einzuhalten. Dies betrifft insbesondere alle Erdarbeiten im Bereich Heizöltank und Lacklager, die Wasserhaltung bei Eröffnung eines Stauwasserhorizontes und die anschließende Versiegelung der Oberfläche.

Auf diese Weise wird eine Ausbreitung der Schadstoffe aus dem Boden über den wassergesättigten Bodenhorizont in das Grundwasser unterbunden. Da es sich hierbei allerdings nicht um eine Sanierungsmaßnahme, sondern nur um eine Sicherung handelt, ist auf jeden Fall eine langfristige Grundwasserüberwachung erforderlich, um die Wirksamkeit der Sicherungsmaßnahme zu überprüfen. In den Bereichen, wo eine Sicherung durch Überbauung der Bodenverunreinigung durch BETX mit Gebäuden geplant ist (Lebensmittelmarkt), ist eine Bodenluftdrainage unter dem Gebäude zu verlegen, um eine Anreicherung der leichtflüchtigen Schadstoffe in Innenräumen zu verhindern.

4.3 Verkehrsprognose

Zur Abschätzung des Vorhabens auf den örtlichen Verkehr hat das Ingenieurbüro Schäfer und Partner, Maintal eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Das im geplanten Gewerbegebiet entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde dabei aus den Angaben der Investoren und den Planungsvorgaben der Stadt Hamm ermittelt.

Für das geplante Fachmarktzentrum prognostiziert das Ingenieurbüro ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3400 Fahrten am Tag – verursacht durch die Ziel- u. Quellverkehre –.

Nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartende Aufteilung dieses Verkehrsaufkommen auf die jeweiligen Fachgeschäfte:

Erzeugte Verkehrsmengen im Fachmarktzentrum Hamm/Römerstraße
(Kfz/24 Std.)

Lfd. Nr.	Nutzer	Fläche	Kunden	Beschäftigte	Umlauf-B.	Modal split	Verkehr-sant.-Beschäftigte	An-die-nung	Ge-schäfts-verkehr	Fahr-ten	Bemerkungen
-	-	m ²	Pkw/Tag	Apl.	Bew./Tag		Pkw/Tag	Lkw/Tag	Einw.	F./Tag	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12=(4)+(8)+(9)+(10)
		1)	1)	1)	1)	2)		1)	3)		
L0	Fastfood	168	30	3	-	1,00	3	2	-	35	
L1	Pitstop	325	10	5	-	1,00	5	2	1	18	¹⁾ Angaben des Investors
L2	Fachgeschäft 1	525	40	7	-	1,00	7	-	2	49	²⁾ Verkehrsanteil
L3	Fachgeschäft 2	172	15	3	-	1,00	3	-	3	21	³⁾ Geschäftsbesuche, Vertreter usw.
L4	Teppichfachgeschäft	4655	700	20	-	0,90	18	2	3	723	
L5	Lebensmittel- u. Getränkemarkt	1671	800	30	2	0,95	57	2	3	862	
										Quellverkehr:	1708
										Zielverkehr:	1708
										Gesamtverkehr	3416

Tabelle I

Für die Verkehrsverteilung sind die nachstehend angeführten Verkehrsanteile zugrunde gelegt.

Zufluss der Verkehrsanteile aus Richtungen:

- 10 % aus Richtung Norden
- 20 % aus Richtung Osten
- 35 % aus Richtung Westen
- 35 % aus Richtung Süden

Für den Zufluss der Verkehrsanteile aus dem Raum Bockum-Hövel in das Gewerbegebiet können folgende Annahmen getroffen werden:

- 60 % Bockum-Hövel Nord
- 30 % Bockum-Hövel West/Zentrum
- 10 % Bockum-Hövel Süd

Aus dieser Verkehrsaufteilung ergeben sich die folgenden Belastungsanteile, die auf das Fachmarktzentrum ausgerichtet sind:

Straße	Verkehrsanteil
	Kfz/24 Std.
Warendorfer Straße (westl. Pferdekamp)	1492
Warendorfer Straße (östl. Pferdekamp)	750
Pferdekamp	3196
Römerstraße (südl. Warendorfer Straße)	1316
Römerstraße (nördl. Warendorfer Straße)	990
Eichstedtstraße	360

Tabelle 2

Vorgaben im Straßennetz:

Nach dem Ergebnis einer im Jahre 2000 erarbeiteten Untersuchung zur Entwicklung der Warendorfer Straße führt die „Römerstraße“ nördlich der „Warendorfer Straße“ derzeit eine Belastung von rd. 11.500 Kfz/24 Std., südlich der Straße eine von rd. 15.400 Kfz/24 Std.. Die „Eichstedtstraße“ hat danach eine Belastung von rd. 4.600 Kfz/24 Std., die „Warendorfer Straße“ eine von rd. 6.800 Kfz/24 Std.. Der Güterverkehr liegt bei 5,0 %, der Schwerverkehr bei 3,5 % des Gesamtverkehrs.

Nach baulicher Fertigstellung der geplanten Trassenerweiterung „Warendorfer Straße“ wird die „Römerstraße“ im Abschnitt nördlich der „Warendorfer Straße“ eine Verkehrsmenge von rd. 15.200 Kfz/24 Std. führen und im Abschnitt südlich der „Warendorfer Straße“ eine von rd. 12.700 Kfz/24 Std.. Die neue „Warendorfer Straße“ selbst wird eine Verkehrsmenge von rd. 20.100 Kfz/24 Std. aufnehmen. Der Güterverkehr wird bei 7,0 %, der Schwerverkehr bei 5,5 % des Gesamtverkehrs liegen.

Die Straße „Pferdekamp“ wird im Zuge der Trassenerweiterung eine Belastung in Höhe von rd. 200 Kfz/24 Std. aufnehmen während die „Eichstedtstraße“ einen Wert von 4.900 Kfz/24 Std. erreicht.

Diese Belastung der Eichstedtstraße unterstellt, dass die Signalisierung des Knotens Warendorfer Straße / Römerstraße durch Anpassung der Grünphasen die Zufahrten in die Eichstedtstraße drosselt. Würde diese Beeinflussung der Zufahrt nicht erfolgen, ergäbe sich eine durchschnittliche tägliche Belastung von rd. 5300 Fahrzeugen / 24 h.

Die Planung der Warendorfer Straße berücksichtigt den gedrosselten Zufluss zur Eichstedtstraße.

In den vorstehenden Belastungszahlen sind die auf das Fachmarktzentrum ausgerichteten Belastungsanteile gem. Tabelle 2 nicht enthalten. Die ermittelten Belastungszahlen des Fachmarktzentrums (Tabelle 2) wurden daher auf die erwarteten Belastungswerte (für das Planungsziel 2015) des Straßennetzes „aufgesetzt“. Die so gewonnenen Verkehrsdaten (durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen, DTV-Werte in Kfz/24 Std.), sind sodann der Ermittlung der Belastungen in den Spitzenstunden vor- und nachmittags (Kfz/h) zugrunde gelegt worden.

Auf der Basis dieser Spitzenstundenwerte fand abschließend die Berechnungen zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knoten statt.

- Knoten 1: Knoten „Eichstedtstraße“ / „Römerstraße“ / „Warendorfer Straße“
- Knoten 2: Anbindungen des Gewerbegebietes an die „Römerstraße“
- Knoten 3: Knoten „Warendorfer Straße“ / „Pferdekamp“,
- Knoten 4: Anbindungen des Gewerbegebietes an die Straße „Pferdekamp“.

Nördlich der „Warendorfer Straße“ wird ein parallel geführter Rad- und Gehweg angelegt, der in die Nachweise mit einbezogen ist.

Die Hauptzufahrt zu dem Fachmarktzentrum erfolgt über die Straße „Pferdekamp“, zwei weitere als „rechts-rein / rechts-raus“ zu konzipierende Zufahrten über die „Römerstraße“ und die „Warendorfer Straße“.

4.3.1 Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall (mit vs. ohne Fachmarktzentrum)

Durch das geplante Fachmarktzentrum wird sich die zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Warendorfer Straße prognostizierte Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes erhöhen. Hierdurch ergeben sich vor allem Unterschiede für die Strecken- und Knotenbelastung im Bereich des Gewerbegebietes, die Auswirkungen auf die Netz- und Knotenpunktgestaltung besitzen, welche im Verkehrsgutachten detailliert beschrieben sind.

Der Prognose-Planfall erfordert die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes durch die Einmündungen „Pferdekamp“ / „Warendorfer Straße“ und „Gewerbegebiet“ / „Römerstraße“ sowie „Gewerbegebiet“ / „Warendorfer Straße“. Eine zusätzliche Zufahrt zur bzw. von der Warendorfer Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht zwingend erforderlich; sie soll jedoch zur Beschleunigung der Verkehrsbeziehungen aus Richtung Osten und in Richtung Süden beitragen.

Zusammenfassend kommt die Verkehrsstudie zu dem Schluss, dass die Größenordnung der zusätzlichen Belastung keine störenden Einflüsse auf die Verkehre der „Warendorfer Straße“ und „Römerstraße“ hat, wenn die Straßen in erforderlichem Maße ausgebaut werden.

Neben Spurergänzungen im Knoten Warendorfer Straße / Römerstraße empfiehlt das Verkehrsgutachten für den Bereich der Einmündung des Pferdekamps in die Warendorfer Straße die Errichtung einer Signalanlage. Jedoch könnte erst die verkehrliche Entwicklung mit dem Durchstich der Warendorfer Straße nach Osten eine Signalregelung dieses Knotenpunktes notwendig machen. Derzeit ist eine Signalanlage an dieser Stelle nicht erforderlich.

Daher soll dieser Knoten zum jetzigen Zeitpunkt nur für die Errichtung einer Lichtsignalanlage technisch vorbereitet werden, um bei Bedarf auf die verkehrliche Situation nach der Fertigstellung der Warendorfer Straße kurzzeitig reagieren zu können.

4.4 Immissionsschutz

Der Betrieb des Fachmarktzentrums stellt eine Anlage im Sinne des § 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dar, der zwar keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, aber gemäß 22. BImSchG so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind dabei „erheblich belästigende Immissionen“. Hierzu zählen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Geräuschemissionen.

Im Rahmen eines Schallgutachtens (Fritz, Beratende Ingenieure VBI GmbH Einhausen, „Schalltechnische Untersuchung“ vom 16.4.2003) wurde geprüft, ob vor dem Hintergrund der durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Emissionen Schutzmaßnahmen für die in der Umgebung der Änderungsbereichsflächen gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke (hier: Wohnbebauung an der Römerstraße) erforderlich sind.

Unter Zugrundelegung einer max. Betriebsauslastung des Fachmarktzentrums ermittelt der Gutachter für die drei den Emissionsquellen am nächsten liegenden Wohnhäuser (Römerstraße 55, 59 und 61) - unter Ansetzung eines WA-Gebietsschutzanspruches- Beurteilungspegel bis 59,3 dB(A) für den Tagzeitraum. Somit würden die für ein WA-Gebiet anzusetzenden Tages-immissionsrichtwerte (55 dB(A)) um bis zu 4,3 dB(A) überschritten.

Die schützenswerte Nutzung westlich der Römerstraße ist immissionsschutzrechtlich jedoch nicht mit einem „normalen“ WA-Gebiet zu vergleichen. Vielmehr bildet die städtebauliche Situation eine typische Gemengelage, in der gewerbliche / industrielle Nutzung und dem Wohnen dienende Gebiete aneinan-

dergrenzen. Bereits im westlich der Römerstraße liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.017 ist diesem Umstand insofern Rechnung getragen, als die o.a. betroffenen Wohnhäuser lediglich in ihrem Bestand nachrichtlich - ohne baugebietsbezogene überbaubare Fläche- dargestellt sind. Somit sind über den Bestandsschutz hinausgehende verfestigende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen für diese Wohnhäuser nicht möglich. Im übrigen ist nach einem „Gebäudeabgang“ dieser Bereich als Abstandfläche zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Römerstraße sowie dem Gewerbelärm aus dem Bebauungsplanbereich Nr. 06.015 freizuhalten. Dass diese Wohnhäuser bereits starken Lärmbelastungen (Straßenverkehrslärm) ausgesetzt sind, zeigt das Gutachten deutlich auf. Danach ist mit Beurteilungsspiegel von bis zu 68 dB(A) zu rechnen.

Im Hinblick auf diese Vorbelastungen und der Tatsache, dass der Beurteilungsbereich als Gemengelagesituation einzustufen ist, sind den Anwohnern durchaus die für ein MI-Gebiet anzusetzenden Richtwerte zuzumuten. Nach dem Gutachten kann der Tagesrichtwert von 60 dB(A) sicher eingehalten werden.

Im übrigen ist anzumerken, dass nach Auskunft des Gutachtenerstellers im rückwärtigen Bereich westlich der Römerstraße WA-Gebiets Richtwertüberschreitungen nicht vorliegen.

Zusammenfassend wird der Planung insoweit durchaus die Immissionsverträglichkeit bescheinigt.

4.5 Zusammenfassung der Vorprüfung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut	Auswirkungen	Kompensation / Beurteilung
Boden	zusätzliche Zerstörung von ca. 1.800 m ² anthropogener Böden	aufgrund der Vorbelastung und der anthropogenen Prägung des Bodens wird der Verlust als nicht erheblich eingestuft
Wasser	zusätzliche Versiegelung von ca. 1.800 m ² , dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses keine Auswirkungen auf Grundwassernutzung, Auswirkungen der Altlasten auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser werden durch Versiegelung minimiert	lt. Angabe des Tiefbauamtes der Stadt Hamm stellt die zusätzlich zu beseitigende Niederschlagsmenge für die Vorflut kein Problem dar, die Reduzierung der GW-Neubildung ist nicht kompensierbar, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne biotisch wirksamer Grundwasserstände wird jedoch nicht beeinträchtigt insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft
Luft	der Zunahme von Emissionen durch den erwarteten Verkehr und der Haustechnischen Anlagen steht der Wegfall der produktionsbedingten Emissionen gegenüber (quantitative Angaben sind nicht verfügbar)	bei vorherrschenden Windrichtungen aus Nordwest bis Südwest werden durch eine mögliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes keine sensiblen Nutzungen betroffen
Klima	Erhöhung der Aufheizungswirkung durch die Zunahme der Flächenversiegelung um ca. 1.800 m ²	bei entsprechender Überstellung von Parkplätzen mit Gehölzen wird die zusätzliche Aufheizung als nicht erheblich eingestuft
Flora/Fauna	Habitatverlust von ca. 2.900 m ² geringwertiger Strukturen, schutzwürdige Lebensräume sind nicht vorhanden	der Eingriff kann bei Zugrundelegung der Biotoptypenliste der Stadt Hamm im Gebiet ausgeglichen werden, der Verlust wird als nicht erheblich eingestuft
Mensch	Veränderung des Ortsbildes	die Veränderungen werden aufgrund Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen und Verringerung der Baumasse als positiv eingeschätzt

Schutzgut	Auswirkungen	Kompensation / Beurteilung
Mensch	Marginale Zunahme der Lärmbelastung an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen)	die Veränderungen im Bereich der Wohnnutzung sind als nicht erheblich zu beurteilen
Kultur- und Sachgüter	schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen	-

Die Vorprüfung des Vorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind und dass somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss.

Auf Grundlage der ermittelten Auswirkungen (§ 6 UVPG) ist die Errichtung des Einkaufszentrums an diesem Standort im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes im Umfeld und durch die planerischen Vorgaben der Stadt Hamm als umweltverträglich einzustufen.

5 Sonstige Hinweise

5.1 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nie ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst

oder die Abteilung 37-1 „Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik“ der Feuerwehr Hamm zu verständigen.

5.2 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder 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 Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

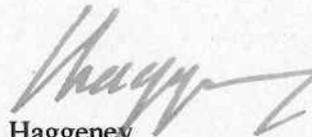
5.3 Bergbau

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau um.

Hamm, den 07.10.2003

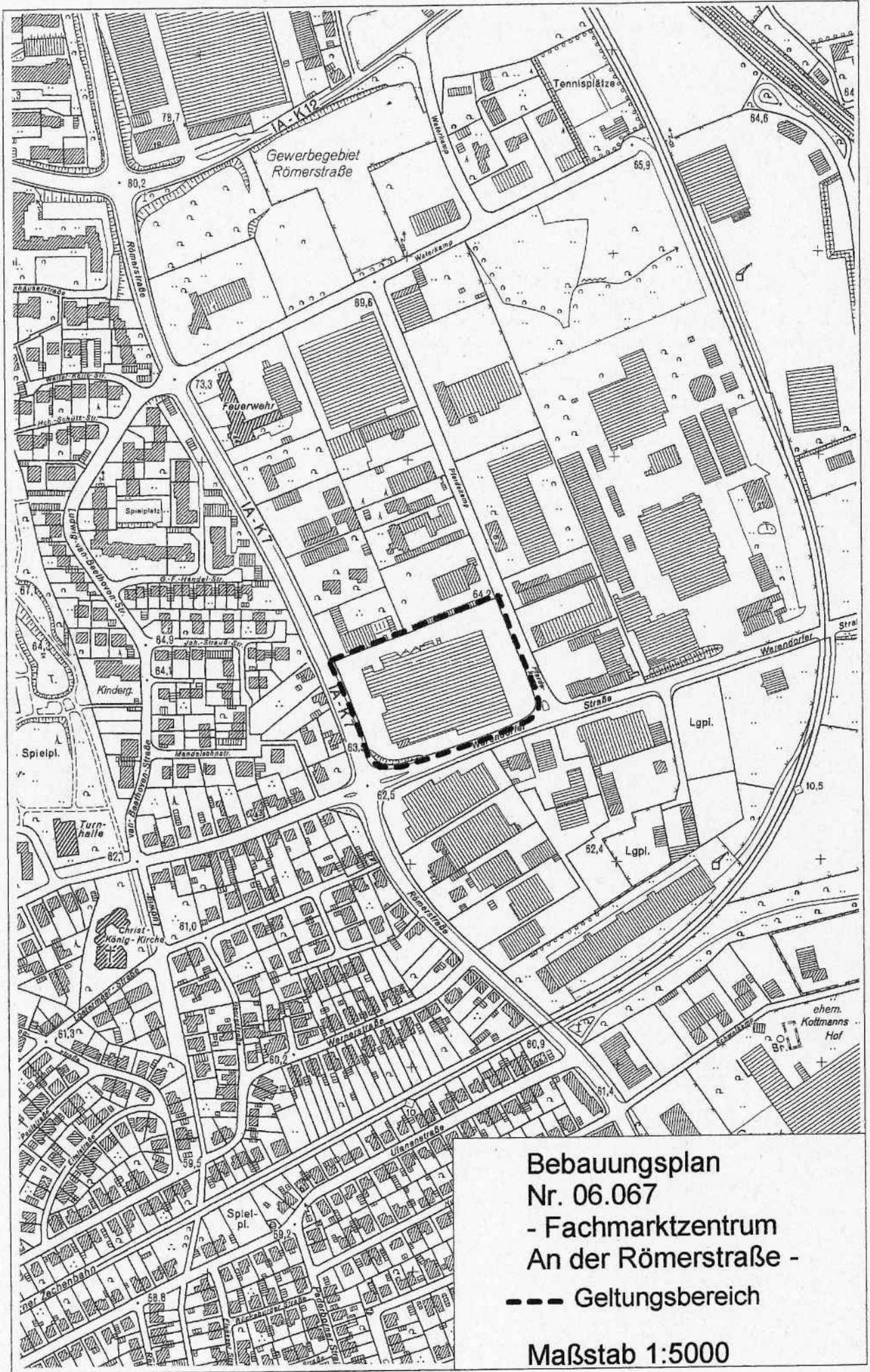


Möller
Stadtbaurat



Haggene
Ltd. städt. Baudirektor

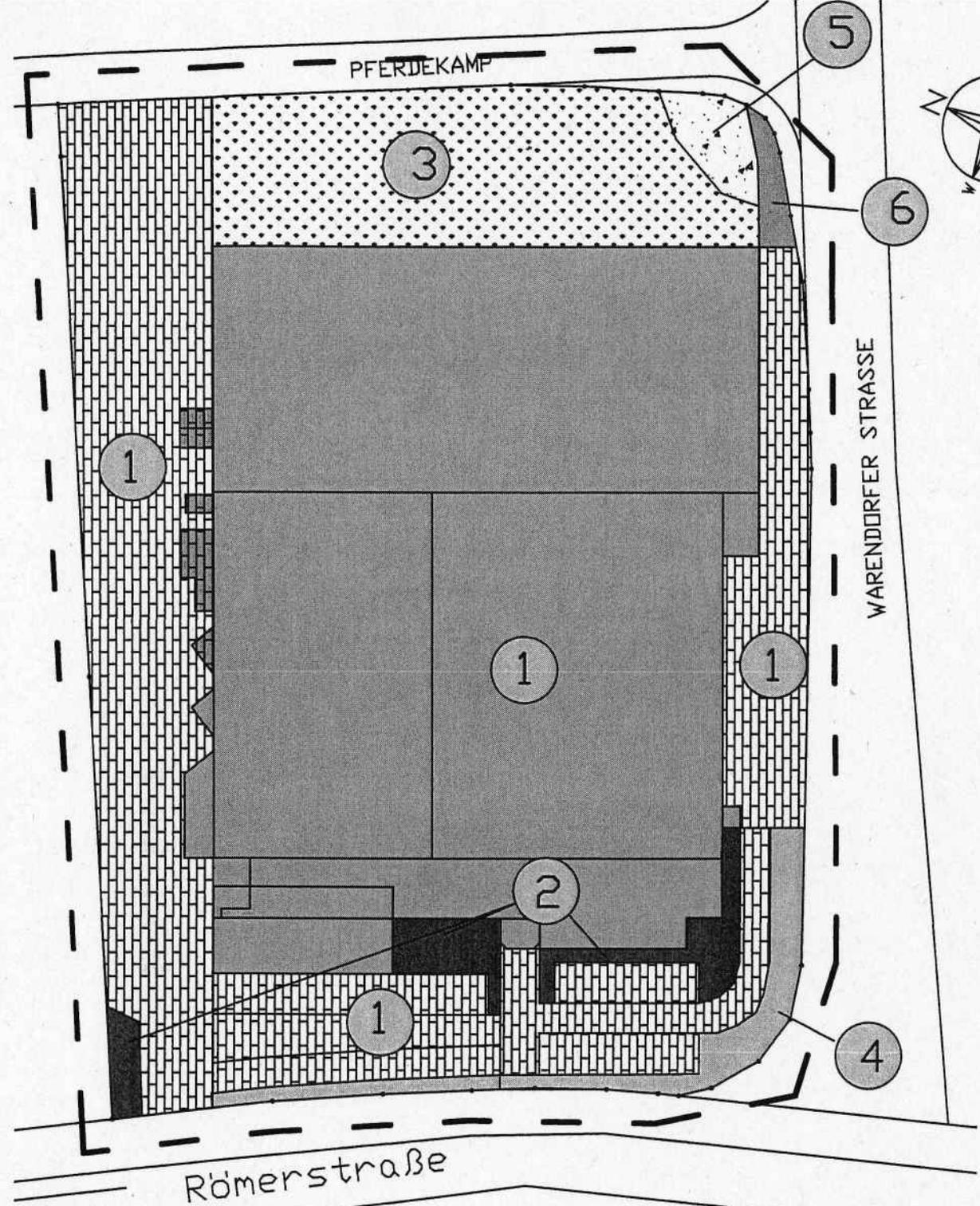
6 14.10.03

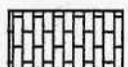


Bebauungsplan
Nr. 06.067
- Fachmarktzentrum
An der Römerstraße -
--- Geltungsbereich
Maßstab 1:5000



Anlage 1



-  Gebäudefläche ca. 10.100 m²
-  versiegelte Fläche 6.210 m²
-  Gebüsche ca. 190 m²
-  priv. Grünfläche ca. 574 m²
-  Grünfläche (Rasen) ca. 2.110 m²
-  Baumreihe ca. 495 m²
-  Ablagerungen ca. 100 m²

BBPL Nr. 06.067
 Fachmarktzentrum an der
 Römerstrasse
 Bestand (Ausgangssituation) 1:1.000

Bischoff & Heß
 Landschaftsökologie und Projektplanung



BBPL SO "Fachmarktzentrum an der Römerstraße"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								Bemerkung
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangsposi- tion)	Biotoptyp (laut Biotoptypenwerteliste)	Anzahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenw- erteliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert	
1	1.1 versiegelte Fläche		16.310	0,0			0,0	
2	private Grünflächen Eingangsbereich Mand. Eurolux		574	0,3			172,2	eigene Wertung
3	4.4.1 Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten		2.110	0,2			422,0	
4	7.2 Baumreihen		495	0,8			396,0	
5	7.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze		190	0,7			133,0	
6	Ablagerungen		100	0,0			0,0	eigene Wertung
Gesamtfläche			19.779	Gesamtflächenwert A			1.123	

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bauleitplanes								Bemerkung
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangsposi- tion)	Biotoptyp (laut Biotoptypenwerteliste)	Anzahl	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenw- erteliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert	
1	1.1 versiegelte Fläche		16.456	0,0			0	
2	1.5 versiegelte Fläche baumbestanden (hier: Parkplätze)		1.655	0,3			496,5	pauschale Festsetzun- g (1)
3	4.4.2 private Grünflächen mit Pflanzgeboten		1.668	0,4			667,2	zu bepflan- zende Bankette
Gesamtfläche Bauvorhaben			19.779	Gesamtflächenwert B			1163,7	
C. Gesamtwischnbilanz (Bestand - Planung)							-40,5	

Fläche ist ausgeglichen

Anlage 2 zur Begründung BBPL Fachmark