

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 - Dahlhof -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit.....	2
2.1	Planungsanlass, Planungsziele.....	2
2.2	Machbarkeit der Planung.....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	4
4.	Vorhandene Planung.....	4
4.1.	Regionalplanung.....	4
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.4.	Sonstige Rahmenkonzepte.....	8
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	8
5.1.	Erschließung.....	8
5.2.	Bauliche Nutzung.....	9
5.2.1.	Art der Nutzung.....	9
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.3.1.	Festsetzungen.....	10
5.3.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
5.4.	Kompensation der Eingriffe / Klimaschutz / Klimaanpassung.....	11
6.	Artenschutz.....	11
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	13
7.1.	Altlasten.....	13
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.....	14
11.	Umweltbericht.....	15
Anhang.....		16
	Tabellarische Zusammenfassung.....	16

Teil I Städtebaulicher Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in der Flur 24 der Gemarkung Bockum-Hövel, der das Flurstück 484 umfasst und begrenzt wird im Norden von der Straße Am Dahlhof, im Osten von einem vorhandenen Lärmschutzwall, im Süden von der Wittekindstraße und im Westen von der Freiligrathstraße, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof - aufgestellt.

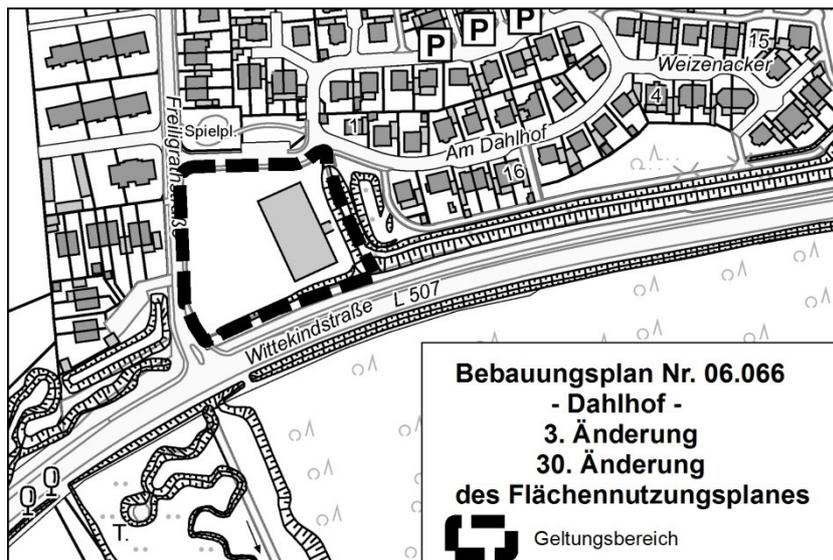


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit

2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof – aufgestellt. In der Folge entstand das Neubaugebiet Dahlhof mit mehr als 150 Wohneinheiten. Als Art der baulichen Nutzung wurden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Eingangsbereich dieser Siedlung siedelte sich ein Aldi-Markt mit einer für ein WA-Gebiet konformen Verkaufsfläche von 800 qm an. Dieser Markt stellt die wohnungsnah Grundversorgung im Süden von Bockum-Hövel sicher. Die Fa. Aldi plant nun, den aktuellen handelswirtschaftlichen Erfordernissen Rechnung tragend, am gleichen Standort einen neuen Lebensmittelmarkt mit 1.150 qm Verkaufsfläche zu errichten. Eine Verkaufsfläche dieser Größenordnung ist planungsrechtlich jedoch nicht mehr in einem WA-Gebiet zulässig. Vielmehr ist hierfür die Festsetzung eines Sondergebietes zwingend erforderlich. Für die planungsrechtliche Absicherung dieses Vorhabens und damit langfristige Sicherung dieses Versorgungsstandortes sind somit Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes in die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes – Großflächiger Einzelhandel - erforderlich.

Dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung des Erweiterungsvorhabens der Fa. Aldi. Es wird beabsichtigt, den vorhandenen Lebensmittelmarkt abzureißen und durch einen Neubau mit 1.150 qm Verkaufsfläche zu ersetzen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass maximal 1.150 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Diese Obergrenze dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, diesen wohnungsnahen Nahversorgungsstandort im Süden von Bockum-Hövel langfristig zu sichern, ohne das Stadtteilzentrum Bockum-Hövel zu gefährden.

2.2 Machbarkeit der Planung

Im Vorfeld der Planaufstellung sind 3 Gutachten erstellt worden, um die grundsätzliche Machbarkeit der Planung aus handelswirtschaftlicher, verkehrsplanerischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht abzu prüfen:

Handelswirtschaftliches Gutachten

Die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes des Büros Stadt+Handel (Dortmund) kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- *Das Planvorhaben ist konform zu den Intentionen und Zielstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hamm von 2010.*
- *Das Planvorhaben trägt grundsätzlich zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Bockum-Hövel bei.*
- *Das Erweiterungsvorhaben ist bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.150 qm kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen und zu den Zielen und Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet 2013.*
- *Von dem Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.*

Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten des Büros Ambrosius Blanke (Bochum) kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- *Die Anbindung des Aldi-Marktes erfolgt auch weiterhin über die Stichstraße ‚Am Dahlhof‘, die in die Freiligrathstraße mündet. Beide Straßen sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit unproblematisch und können auch den Mehrverkehr problemlos aufnehmen.*
- *Bedingt durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ergeben sich auch für den Knotenpunkt Wittekindstraße / Freiligrathstraße nur geringe Verkehrszunahmen. Diese Verkehrszunahmen führen zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen im Verkehrsablauf.*
- *Der Knotenpunkt Wittekindstraße / Freiligrathstraße ist als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Durch das Heranrücken des geplanten Neubaus an die Wittekindstraße ergeben sich keine Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit.*
- *Für das Vorhaben ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 63 Stellplätzen. Mit 72 geplanten Stellplätzen steht für das geplante Vorhaben ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung.*

Immissionsgutachten

Das Büro Wenker und Gesing (Gronau) kommt in seinem Immissionsgutachten zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben der Fa. Aldi keine unzulässigen Immissionen ausgehen, so dass die Nachbarschaft des Neubauvorhabens nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. An den meisten Gebäuden wird es keine signifikante Veränderung der Lärmbelastung geben.

Untersucht wurden alle relevanten Geräuschquellen (Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre, Verladung, Müllpressung, Anlagen zur Kälte-Erzeugung).

Fazit: Die o.a. Untersuchungen zeigen auf, dass es im Zuge der geplanten Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzung auf max. 1.150 qm zu keiner städtebaulichen Konfliktsituation kommt und dass der für die Versorgung des Siedlungsraumes südlich der Hammer Straße wichtigen langfristigen Sicherung des Standortes aus Sicht der untersuchten Belange nichts entgegensteht.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der ca. 0,65 ha große Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – umfasst das Betriebsgelände des vorhandenen Aldi-Marktes. Er wird begrenzt im Norden von der Straße Am Dahlhof, im Westen von der Freiligrathstraße, im Süden von der Wittekindstraße und im Osten von einem vorhandenen Lärmschutzwall. Der vorhandene Aldi-Markt erstreckt sich in der östlichen Hälfte des vorgenannten Grundstückes in Nord-Süd-Ausrichtung. Westlich davon befinden sich die Kundenparkplätze. Erschlossen werden diese von der Straße Am Dahlhof. Der Planbereich ist fast vollständig versiegelt.



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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 LPlIG teilt der RVR mit Schreiben vom 26.09.2019 folgendes mit:

Die Planung entspricht Ziel 6.5-1 LEP NRW, demnach Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Weiterhin dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW Sondergebiete für Vorgaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden. Der geplante großflächige Lebensmitteldiscounter führt das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches als zentrenrelevant (und gleichzeitig nahversorgungsrelevant) einzuordnen ist. Ein bestehender oder neu geplanter ZVB liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Vielmehr handelt es

sich um einen solitären Standort der Grundversorgung. Hinsichtlich der beabsichtigten Planung ermöglicht Ziel 6.5-2 des LEP jedoch eine Ausnahme für solche Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb von ZVB dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

In der vorliegenden „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Hamm Bockum-Hövel, Am Dahlhof 2“ vom Büro Stadt + Handel Dortmund, Mai 2019 wird das Vorliegen der Ausnahmefallgestaltung grundsätzlich nachgewiesen. Um den landesplanerischen Zielen gerecht zu werden, ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.150 qm anzusetzen.

In dem derzeit vorliegenden Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses NRW sowie in dem Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE) wird ausgeführt, welche zusätzlichen Anforderungen des Nachweises der Ausnahme für die Nahversorgung (Ziel 6.5-2 Abs. 3 LEP) bestehen.

Im Entwurf des Einzelhandelserlasses wird als Grundvoraussetzung der Ausnahme in Ziel 6.5-2 Abs. 1 das Vorliegen eines Vorhabens i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment vorgegeben. In Anlehnung an die Ergebnisse der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" und der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschluss vom 22.07.2004, Az. 4 B 29.04) kann von einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ausgegangen werden, wenn der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dies bedeutet, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente mehr als 90 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen müssen. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Vorliegen eines Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sichert (Begrenzung nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche).

Weiterhin hat sich das OVG NRW in seiner o.g. Rechtsprechung zum Nachweis der Vorgabe des 1. Spiegelstriches des 3. Absatzes des Ziels 6.5-2 LEP geäußert. Gemäß dieser Vorgabe ist darzulegen, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist. Als städtebaulicher Grund reicht demnach nicht die Angabe aus, dass durch eine Lage im ZVB eine wohnortnahe Versorgung in der Umgebung des Plangebietes nicht sichergestellt werden kann. Laut Urteil müssen die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) selbst liegen. Vor diesem Hintergrund werden die Grundzüge und das Ergebnis der Prüfung, aus der hervorgeht, dass eine Lage im nächstgelegenen ZVB Bockum-Hövel aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, hier aufgenommen.

Nach dem Ziel Nr. 2 des sachlichen Teilplans und Nr. 6.5-2 LEP NRW setzt die Festsetzung bzw. Darstellung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche voraus, dass nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisches Ortsbild, nicht möglich ist.

Hierzu ist zu prüfen, ob dieses Vorhaben in dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirkes Bockum-Hövel umgesetzt werden kann. Im Flächennutzungsplan ist das Stadtteilzentrum Bockum-Hövel als zentraler Versorgungsbereich dargestellt (Vgl. Abb. 3).

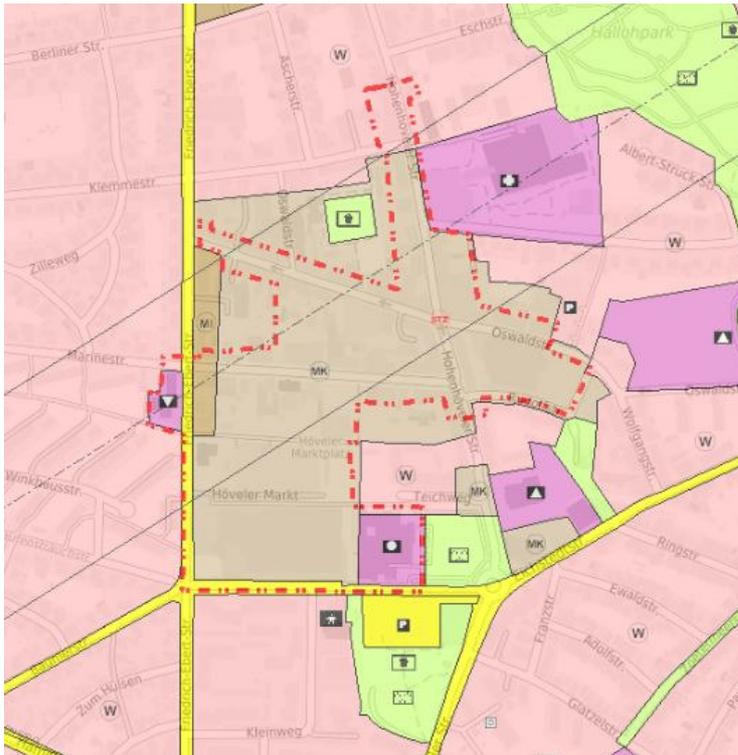


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

Das Stadtteilzentrum Bockum-Hövel umfasst das Areal des Rathauscenters und die Bereiche entlang der Oswaldstraße, der Hohenhöveler Straße und der Marinestraße.

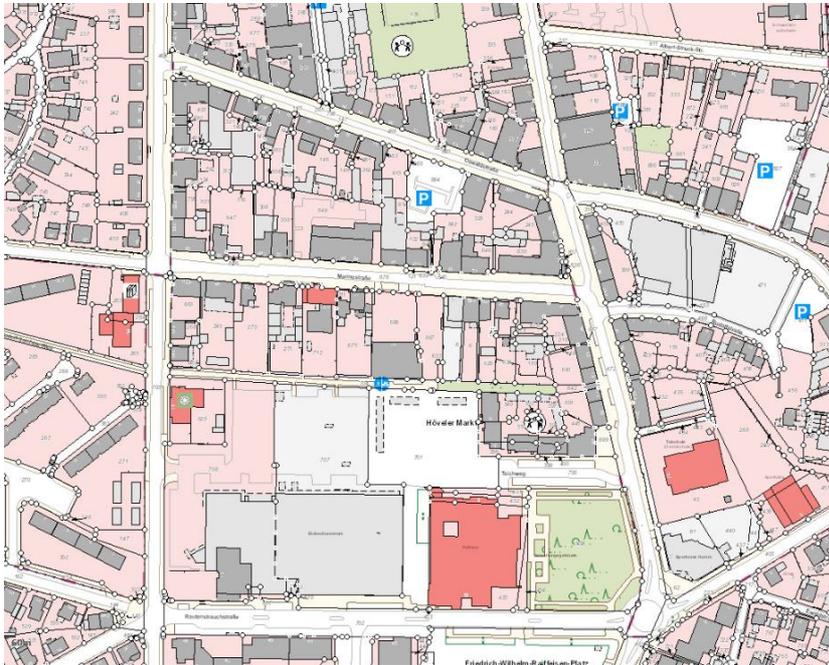


Abb. 4: Das Stadtteilzentrum Bockum-Hövel im Katasterplan

Das Stadtteilzentrum zeichnet sich – insbesondere entlang der vorgenannten drei Straßenzüge – durch eine historische, sehr kleinteilige Straßenrandbebauung auf kleinen Grundstücksparzellen aus (Vgl. Abb. 4). Diese historisch gewachsene Siedlungsstruktur ist nicht geeignet, ein Vorhaben wie den Bau eines Aldi-Marktes mit 1.150 qm samt den erforderlichen Stellplätzen umzusetzen. Hierfür würde ein ca. 3.000 qm großes Grundstück benötigt. Ein theoretisch denkbarer Abriss von Teilen der Straßenrandbebauung und das Zusammenlegen mehrerer kleiner Grundstücke zu

einem zusammenhängenden größeren Areal zum Zwecke der Ansiedlung eines Aldi-Marktes werden mit Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild verworfen.

Es gibt innerhalb des Stadtteilzentrums lediglich drei Freiflächen, die die für einen Aldi-Markt erforderliche Größenordnung aufweisen:

- Parkplatz des Rathaus-Centers
- Parkplatz des K&K-Marktes an der Oswaldstraße
- Höveler Marktplatz

Die beiden Parkplätze sind funktional und bauordnungsrechtlich den vorhandenen Geschäften des Stadtteilzentrums zugeordnet. Sie sind für die Aufrechterhaltung dieser Handelseinrichtungen zwingend erforderlich und stehen nicht für eine Bebauung mit einem Aldi-Markt zur Verfügung.

Der Marktplatz Hövel scheidet aufgrund seiner überragenden Bedeutung als Mittelpunkt des Stadtteilzentrums ebenfalls für eine bauliche Entwicklung aus. Diese als Fußgängerbereich ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ist zwingend zu erhalten. Sie dient als Treffpunkt, für kulturelle Zwecke und als zentraler Identifikationsort des gesamten Stadtbezirkes Bockum-Hövel. Die Umgestaltung des Marktplatzes wurde mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Die städtebauliche Bedeutung des Platzes wird in informellen Plänen (z.B. Stärkungskonzept) immer wieder bestätigt.

Fazit:

Die Prüfung hat ergeben, dass die Realisierung des Vorhabens „Aldi-Markt“ in dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirkes Bockum-Hövel aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.

Mit Schreiben vom 10.06.2020 bestätigt der Regionalverband Ruhr die Einhaltung der Ziele des LEPs zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

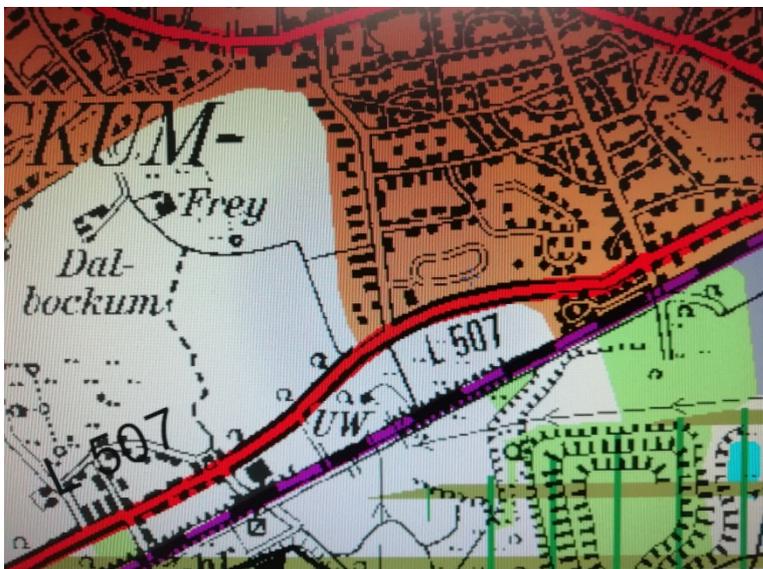


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Zuge der 30. Änderung des FNP, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt wird, soll der Planbereich künftig als Sonderbaufläche – Großflächiger Handel – Lebensmittel (SO GH-L) dargestellt werden.

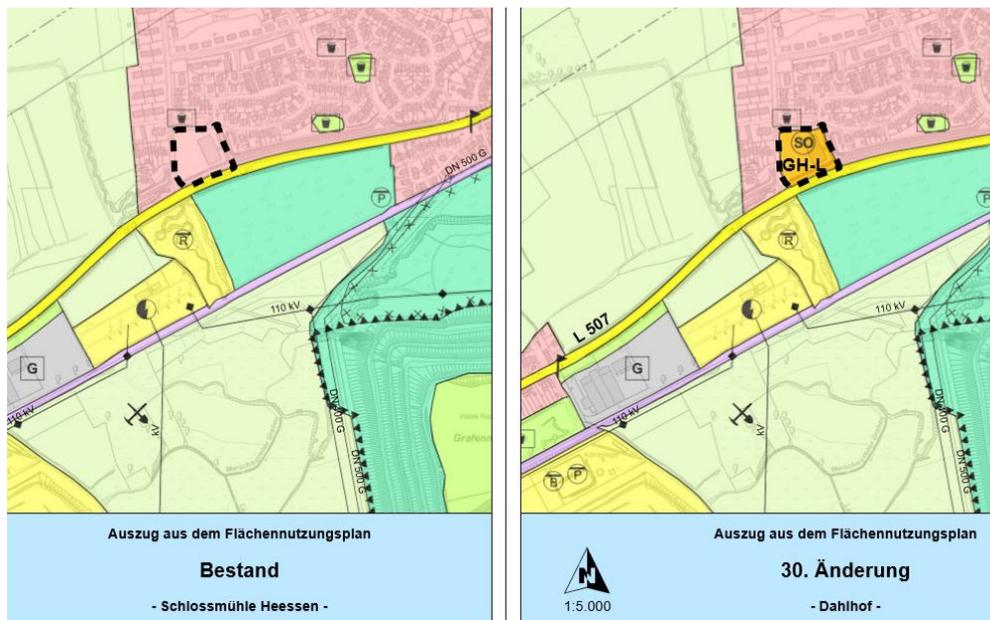


Abb. 6: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bestand/Planung)

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof – aufgestellt. In der Folge entstand das Neubaugebiet Dahlhof mit mehr als 150 Wohneinheiten. Im Eingangsbereich dieser Siedlung siedelte sich auf einer als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksfläche ein Aldi-Markt mit 800 qm Verkaufsfläche an.

Der Planbereich der 3. Änderung, der identisch ist mit dem Betriebsgelände des bestehenden Aldi-Marktes, ist im Bebauungsplan Nr. 06.066 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der geplanten Errichtung eines neuen Aldi-Marktes mit 1.150 qm Verkaufsfläche ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Ein Vorhaben dieser Größe ist im Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Das Vorhaben macht daher künftig eine Festsetzung des Planbereiches als Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

4.4. Sonstige Rahmenkonzepte

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Fortschreibung 2019, S. 72) wird die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Bockum-Hövel analysiert. Zu dem im Plangebiet befindlichen Aldi-Markt wird dort folgendes ausgeführt:

Ein am Dahlhof gelegener Aldi-Discountermarkt ergänzt die lokale Angebotssituation. Trotz seiner teillintegrierten Lage trägt er zu einer flächendeckenden Nahversorgung der ansonsten fußläufig nicht-versorgten Wohnbereiche bei.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Thema „Verkehrerschließung“ des geplanten Vorhabens wurde gutachterlich untersucht (Vgl. Kap. 2.2). Die Zufahrt zum Parkplatz des Aldimarktes wird auch nach dem Abriss des jetzigen und dem Bau des neuen Marktes ausschließlich von der Straße „Am Dahlhof“ erfolgen. Die im Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof - bestehende Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes

entlang der Wittekindstraße und der Freiligrathstraße wird daher in das Festsetzungsgefüge der 3. Änderung übernommen.

Um Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Wittekindstraße (L 507) zu vermeiden, wird auf der Planurkunde der folgende Hinweis ergänzt:

Entlang der L 507 (Wittekindstraße) sind Parkplätze, die senkrecht zur Straße liegen, mit mindestens 1,0 m hohen Blendschutzeinrichtungen zu versehen.

Betroffen sind voraussichtlich 4 Stellplätze in der südwestlichen Plangebietsecke, die senkrecht zur Wittekindstraße orientiert sind. Im Bereich der südlich daran angrenzenden Fläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, kann beispielsweise eine mindestens 1,0 m hohe Hecke angelegt werden, die die Funktion einer Blendschutzeinrichtung übernimmt. Alternativ könnte ein Zaun diese Funktion übernehmen.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Um die städtebaulichen Ziele – Erweiterung eines Supermarktes zur langfristigen Standortsicherung – zu erreichen, wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (Siehe Kap. 2.2) wird per textlicher Festsetzung die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.150 qm festgesetzt.

Zur Sicherstellung des Vorliegens eines Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (siehe Kap. 4.1) werden per textlicher Festsetzung die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.



Abbildung 7: Bebauungsplanentwurf

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche für ein maximal eingeschossiges 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte maximal zulässige Grundflächen- (0,8) und Geschossflächenzahl (0,8) geregelt und damit auf ein städtebaulich sinnvolles Maß begrenzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird per textlicher Definition festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe 68,0 m über NHN beträgt. Im Bebauungsplan wurden Höhenpunkte eingetragen, um die vorhandenen Geländehöhen zu veranschaulichen. Sie schwanken im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zwischen 59 und 60 m über NHN. Die sich daraus ergebende maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände liegt demnach zwischen 8 und 9 m. Diese Gebäudehöhe wird aus stadtgestalterischer und städtebaulicher Sicht an diesem Standort für verträglich gehalten. Größere Gebäudekubaturen sollen mit dieser Festsetzung vermieden werden.

Um geringfügig höhere haustechnische Dachaufbauten auf einer deutlich untergeordneten Dachfläche zu ermöglichen, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Auf maximal 10% der Dachfläche ist ausnahmsweise die Errichtung von haustechnischen Dachaufbauten zulässig. In diesem Bereich beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 70,00 m über NHN.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

5.3.1. Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen, städtebaulichen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die Gebäude mit einem Flachdach auszuführen und vollflächig zu begrünen sind. Auf der Planurkunde wird eine entsprechende textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB aufgenommen. Die Dachbegrünung ist geeignet, die negativen Auswirkungen des nutzungsbedingten Versiegelungsgrades im Planbereich auf das Stadtklima wenigstens teilweise zu kompensieren. Ferner trägt eine Dachbegrünung zur Entlastung des Kanalnetzes bei, da sie Niederschlagswasser zwischenspeichern kann. Wenn die begrüneten Dachflächen nach dem Standard gem. § 21 (2) Abwassersatzung der Stadt Hamm vom 13.12.2018 mit einer mindestens 10 cm starken Schicht mit wasserspeicherndem Substrat ausgeführt werden, kann eine Reduzierung der Abwassergebühren um bis zu 50% in Aussicht gestellt werden. Hierzu wird auch ein Hinweis auf der Planurkunde ergänzt.

Im Bereich der Dachflächen existieren auch andere Nutzungsansprüche, die einer Begrünung im Wege stehen: Teile der Dachflächen werden regelmäßig für Dachkuppeln (Belichtung) und haustechnische Anlagen in Anspruch genommen. Werden diese durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ergänzt, so verringert sich der Anteil an begrünbarer Dachfläche. Dachbegrünung und Solaranlagen stehen jedoch nicht im Widerspruch zu einander. Im Gegenteil ergibt sich durch den Kühlungseffekt der Begrünung ein besserer Wirkungsgrad bei heißen Tagen. Um hier ein Mindestmaß an Begrünungsanteil zu erreichen wird die grundsätzliche Dachbegrünungspflicht daher durch die folgende textliche Festsetzung näher definiert:

Die Dächer der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet sind zwingend mit Flachdach zu errichten und grundsätzlich vollständig zu begrünen. Die begrüneten Dachflächen sind dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind maximal 60 % der Dachflächen, sofern sie für die Nutzung von solartechnischen Anlagen sowie für Dachkuppeln und für die haustechnischen Anlagen erforderlich sind.

Am östlichen Rand des Planbereiches wird der Bereich eines vorhandenen Lärmschutzwalles als private Grünfläche – Lärmschutzwall – festgesetzt. Dieser vorhandene Lärmschutzwall dient gleichzeitig der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung als Schutz vor dem Verkehrslärm der Wittekindstraße und als Lärm- und Sichtschutzwall zwischen Supermarkt und Wohnbebauung.

In den Randbereichen des Betriebsgeländes soll aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen eine Eingrünung des Betriebsgeländes erfolgen bzw. die teilweise bereits vorhandene Eingrünung erhalten werden. Zu diesem Zweck werden diese Flächen als Flächen zur Sicherung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. In diesen Flächen werden zu erhaltende bzw. neu zu pflanzende Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt. Um die vorhandenen Leitungstrassen in der südwestlichen und in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes zu schützen, werden für diese Bereiche Wurzelschutzmaßnahmen textlich festgesetzt.

5.3.2. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind regelmäßiger Bestandteil der Außendarstellung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Neben Schriftzügen oder Tafeln am Gebäude bilden auch Werbefahnen und/oder Werbepylone einen Teil dieser Außendarstellung.

Insbesondere Werbepylone sollen hier aus stadtgestalterischen Gründen in ihrer Außenwirkung auf den Nahbereich beschränkt bleiben.

Vor diesem Hintergrund wird auf der Planurkunde die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Im SO-Gebiet ist maximal ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 6,0 m im Bereich der Kundeneinfahrt zulässig.

5.4. Kompensation der Eingriffe / Klimaschutz / Klimaanpassung

Das Plangebiet weist nutzungsbedingt bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Mit Blick auf die Anforderungen an die Anpassung an den Klimawandel sowie des Klimaschutzes sollen durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Festsetzung neu zu pflanzender Einzelbäume die negativen Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung begrenzt bzw. in einem verträglichen Maß gehalten werden.

Die Dachbegrünung bewirkt eine Reduzierung der Aufheizung des Plangebietes, die Schaffung zusätzlichen Lebensraumes für Insekten und eine teilweise Entlastung des Kanalnetzes.

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Nutzung von Photovoltaik in aufgeständerter Bauweise in Kombination mit der Dachbegrünung ermöglicht. Die Fa. Aldi möchte ihren Energiebedarf (Kühlung/Klimatisierung) möglichst weitgehend durch eine Photovoltaikanlage selbst vor Ort produzieren. Auch die nicht begrüneten Teilflächen des Daches dienen mit der Erzeugung regenerativer Energie somit dem Klimaschutz.

Das städtebauliche Ziel dieser Bebauungsplanänderung – die Sicherung des Versorgungsstandortes am Südrand von Bockum-Hövel – trägt ebenfalls zum Klimaschutz bei, weil die Bewohner in dieser Umgebung weiterhin eine Einkaufsmöglichkeit in ihrem fußläufigen Wohnumfeld behalten und nicht gezwungen sind, andere Einkaufsstandorte mit dem Pkw anzusteuern. Das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ wird mit dieser Planung somit ebenfalls angestrebt.

Wie dem Umweltbericht zu entnehmen ist, wird mit der Neuplanung ein ökologischer Eingriff erfolgen, der nicht im Plangebiet durch die ergänzenden ökologischen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann. Das aus diesem Grunde festgesetzte Ersatzgeld wird für ökologische Maßnahmen verwendet, die sich positiv auf das Klima auswirken.

6. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 - Dahlhof – und der 30. Änderung des FNP wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Bauleitpläne und die

daraus planerisch vorbereitete bauliche Inanspruchnahme potentielle 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
- Landschaftsplan
- 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. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten das Vorkommen der meisten der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt kann für den Planbereich keine besondere Funktion als Lebensraum planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Es konnten am Gebäude Hinweise auf das Vorkommen von potentiellen Fledermausquartieren (Sommerquartier) gefunden werden.

Somit konnten artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um diese zu vermeiden, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die bei der weiteren Durchführung der Baumaßnahme (insbesondere der Abbruchmaßnahmen) zu berücksichtigen sind, damit ein Verstoß gegen das Tötungsverbot vermieden werden kann. An erster Stelle ist hier eine ökologische Baubegleitung zu nennen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme wurde für mögliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen, die das Grundstück umgeben, der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum (**01.10.bis 28.02.**) als zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen festgelegt.

Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat kann für den Planbereich auch ausgeschlossen 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.

Dieses kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden. Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 06.066 - Dahlhof – (3. Änderung) begründen könnten.

Zu den o.a. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung / Rodungszeitraum) wird auf der Planurkunde ein Hinweis ergänzt. Ferner wird per städtebaulichem Vertrag sichergestellt, dass der Vorhabenträger die ökologische Baubegleitung durchführt.

7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

7.1. Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet gibt es nicht. Die Fläche ist im Altlastenkataster nicht verzeichnet.

7.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich am 06.02.2015 Stellung genommen. Danach stehen der Durchführung Planung keine Hinderungsgründe entgegen. Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte, deren Gefahrenbereich (R = 20m) betroffen sein könnte, liegen zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Der folgende Hinweis wird aus Vorsorgegründen auf die Planurkunde aufgenommen:

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 (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (916-0 oder Notruf 110).

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.

Ca. 200 m nördlich des Plangebietes wurden Methanausgasungen an der Tagesoberfläche gemessen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

8. Denkmalschutz / Archäologie

Im Planbereich sind weder Denkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden.

Der folgende allgemeine Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird vorsorglich 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.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes verläuft unterhalb einer festgesetzten Pflanzfläche eine Kabeltrasse der Stadtwerke Hamm. Zur Sicherung dieser Kabeltrasse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Um Schäden an dieser Kabeltrasse vorzubeugen, werden für den dort festgesetzten zu pflanzenden Baum Wurzelschutzmaßnahmen festgesetzt.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation Freiligrathstraße / Wittekindstraße zur Behandlung in der Kläranlage Hamm-West abgeleitet.

Das Dachflächenwasser des vorhandenen Aldi-Marktes wird über einen Regenwasserkanal in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) Dahlhof geleitet.

Die auf dem Parkplatz anfallenden Wassermengen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes über Versickerungsmulden an den Ableitungskanal des RRB Dahlhof angeschlossen und werden gemeinsam mit dem Abfluss aus dem RRB entlang des südlichen Randes der Wittekindstraße zur Einleitungsstelle in den Merschhovener Graben abgeleitet.

Diese Randbedingungen sind bei dem geplanten ALDI-Neubau zu berücksichtigen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Lippeverband, Stadtentwässerung Hamm, abzustimmen und der Nachweis der betroffenen wasserwirtschaftlichen Anlagen inklusive des Änderungsantrages für die Einleitungserlaubnis für die geänderten Anschlussflächen zu erbringen.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 1000 durch das Plangebiet. Dieser wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Hamm in einem Bereich bis 5 m ab Kanalachse gesichert.

10. Immissionsschutz

Das Büro Wenker und Gesing (Gronau) kommt in seinem Immissionsgutachten zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben der Fa. Aldi keine unzulässigen Immissionen ausgehen, so dass die Nachbarschaft des Neubauvorhabens nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. An den meisten Gebäuden wird es keine signifikante Veränderung der Lärmbelastung geben.

Untersucht wurden alle relevanten Geräuschquellen (Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre, Verladung, Müllpressung, Anlagen zur Kälte-Erzeugung).

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.

Das Gutachten wird im Planungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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, 26.10.2020

Gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

Gez. Heinz-Martin Muhle
Leitender städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.066 – Dahlhof -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Bockum-Hövel - Nördlich der Wittekindstraße - Östlich der Freiligrathstraße 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Vornutzung des Plangebietes durch einen Aldimarkt (800 qm VK)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.150 qm - Städtebauliches Ziel: Sicherung des Nahversorgungsstandortes am Südrand von Bockum-Hövel 	
Art des Verfahrens	Qualifizierter Bebauungsplan incl. Umweltbericht	
Verfahrensverlauf	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Besprechungsmöglichkeit)	18.05.2020 – 05.06.2020
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	30.08.2019 – 30.09.2019
	Landesplanerische Abstimmung	Gem. § 34 (1) LPlIG: 26.09.2019 Gem. § 34 (5) LPlIG: 10.06.2020
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	15.05.2020 – 15.06.2020
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	25.08.2020 – 25.09.2020
	Satzungsbeschluss	Geplant: Dezember 2020
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Die jetzige Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche soll im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung einer Sonderbaufläche überplant werden.	
Organisation der Erschließung	Das Plangebiet wird über die Straße „Am Dahlhof“ erschlossen. Über die Freiligrathstraße erreicht man mit der Wittekindstraße das Hauptverkehrsstraßennetz.	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Grundflächenzahl 0,8 , Geschossflächenzahl 0,8 - Max. ein Vollgeschoss - Max. Gebäudehöhe 68,0 m über NHN 	
Entwässerung	Entwässerung im Trennsystem	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen/ Klimaschutz/ Klimaanpassung	Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung, die Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie und durch die Festsetzung eines Ersatzgeldes wird den ökologischen und Klimaschutzpolitischen Erfordernissen Rechnung getragen.	
Gutachten	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz - Verkehrsgutachten - Handlungsgutachten - Immissionsgutachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorliegend - Vorliegend - Vorliegend - Vorliegend
	Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet) Private Grünfläche Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)