

## **Begründung**

Zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.079 -An der Bever / Wambelner Straße für den Bereich in der Gemarkung Allen, Flur 1 zwischen

- der Südgrenze des Flurstückes 141 und deren Verlängerung bis zum gedachten Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 147,
- den Ostgrenzen der Flurstücke 147 und 148,
- der Verbindung des südöstlichsten Grenzpunktes des Flurstückes 148 mit dem nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 48/2,
- den Nordgrenzen des Flurstückes 48/2 und des Flurstückes 48/1 auf einer Länge von 60 m sowie
- der geradlinigen Verbindung dieses Punktes mit dem in einem Abstand von 95 m von dem südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 141 liegenden Punkt auf dessen Südgrenze.

### **Anlass der Planänderung**

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und einer daraus resultierende Abweichung in der Zielsetzung zur Vermarktung des Gewerbegebietes wird die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes noch die Ansiedlung eines einzelnen großflächigen Betriebes auf dem gesamten Plangebiet vorbereitet, wird nach dem Scheitern der Realisierung dieser Ansiedlung eine kleinteiligere Vermarktung der Flächen angestrebt. Dazu werden in den gewerblichen Flächen parallel zur Straße An der Bever mit der Planänderung die Voraussetzungen für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen, indem die Baugrenzen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes angepasst werden.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Änderung Gewerbliche Bauflächen sowie jeweils für einen schmalen Streifen am südlichen und westlichen Rand Grünflächen dar. Die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet wird im Norden durch den Oberallener Weg (Gewerbepark Rhyern), im Westen durch die Straße An der Bever, im Süden durch die Bachläufe Bever bzw. die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Osten durch die Nutzungsgrenze vom Gewerbegebiet zum Industriegebiet begrenzt. Der überwiegende Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren befinden sich Teile der Straßen Oberallener Weg und An der Bever sowie ein Wirtschaftsweg und ein Staugraben der Straßenentwässerung im Plangebiet. Der Geltungsbereich fällt vom Oberallener Weg nach Süden in Richtung der beiden Bachläufe zunächst schwach und etwa im Abstand von 300 bis 400 m stark ab.

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die Baugrenzen des westlich gelegenen Gewerbegebietes werden im Norden und Westen zu den Straßen Oberallener Weg und An der Bever sowie im Süden zur öffentlichen Grünfläche hin um jeweils 10 bis 15 m erweitert. Die Baugrenzen liegen nun von den Straßen Oberallener Weg und An der Bever jeweils 15 m (bzw. von den daran anschließenden Pflanzstreifen 10 m) und von den südlich angrenzenden öffentlichen

Grünflächen 20 m (bzw. von dem daran anschließenden Pflanzstreifen 15 m) entfernt. Durch diese Änderung wird der geänderten Zielsetzung weg von einer Einzelansiedlung auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches hin zur kleinteiligeren Ansiedlung von mehreren Unternehmen Rechnung getragen.

Die Ansiedlung kleinerer Unternehmen erfordert Abstände zwischen den Gewerbebetrieben und somit die Erweiterung der überbaubaren Flächen. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl begrenzen unverändert das Maß der baulichen Nutzung.

Im gleichen Zuge wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von derzeit 20 m auf 14 m abgesenkt. Durch diese niedrigere Bauhöhe wird die Fernwirkung der nun etwas näher in den umgebenden Freiraum reichenden Gebäude verringert.

Daneben ist es Ziel des Bebauungsplanes, nicht nur die Errichtung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 (3) BauNVO auszuschließen, sondern, da es sich wegen der Verkehrsgunst um einen hochwertigen Gewerbestandort und keinen Versorgungsstandort handelt, auch weitgehend jegliche Nutzung des kleinflächigen Einzelhandels. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben stehen und deren Vertriebsortiment an diesem Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als unschädlich anzusehen ist.

Die Kriterien dazu sind aus folgenden planerischen Überlegungen getroffen worden:

Es dürfen keine Sortimente sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Eine Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - in wohnungsnahen oder aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichenden zentralen Bereichen soll nicht durch eine Konzentration von derartigen Gütern an peripheren, nicht integrierten Standorten gefährdet werden. Die angebotenen Waren dürfen kein city- bzw. zentrentypisches Sortiment umfassen. Es soll verhindert werden, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell nur in zentralen Lagen angeboten werden, gefährdet wird. Dem Ziel der Einfügung der geplanten gewerblichen Bebauung in das angrenzende Landschaftsbild und die Topografie, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß beschränkt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des jeweils zur geplanten Bebauung gehörenden Straßenabschnitts. Die zukünftigen Straßenhöhen ergeben sich aus den vorliegenden Ausbauplänen, die auch in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Um das angestrebte positive Gesamtbild an diesem Siedlungsrand nicht zu gefährden, sind Leitungen und Kabel unterirdisch zu verlegen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die Regelung der architektonischen Gestaltung der Gewerbegebäude soll in erster Linie durch intensive Beratung der Investoren und ihrer Architekten erreicht werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 (1) BauO NRW (Landesbauordnung NRW) werden zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Diese örtlichen Bauvorschriften dienen der auch im gewerblichen Bereich erforderlichen Durchgrünung des Plangebietes und der einzelnen Gewerbegrundstücke.

Diese Vorschriften betreffen:

- Das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze.  
Zur besseren stadtbildverträglichen Gestaltung des Plangebietes und als ergänzende ökologische Maßnahme, bedingt durch die Versiegelung des Plangebietes, ist pro 6 Stellplätze innerhalb der gewerblichen Flächen ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die Durchgrünung des Plangebietes.  
Zur Begrenzung der durch die Planung ausgelösten Flächeninanspruchnahme und Teilversiegelung setzt der Bebauungsplan ergänzend zu den anderen Maßnahmen die zusätzliche Pflanzung von Bäumen fest (pro 150 m<sup>2</sup> ungenutzter Fläche ein Baum).
- Die Einfriedung der Gewerbegrundstücke.  
Um aus gestalterischen Gründen eine soweit wie möglich durchgehende Eingrünung der Gewerbegrundstücke zu erreichen, sind Grundstückseinfriedungen wie Zäune und Mauern nur hinter diesen Eingrünungen zulässig.

Um die Raumwirksamkeit der festgesetzten Grünstreifen (Pflanzgebote) nicht einzuschränken, sollen erforderliche Grundstückseinfriedungen, um die Breite des jeweils festgesetzten Pflanzstreifens von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet werden.

### **Entwässerung des Plangebietes**

Niederschlagswasser:

Bislang ist für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 03.079 aufgrund der geplanten Einzelansiedlung ein umfassendes Entwässerungskonzept vorgesehen. Dies sieht die Ableitung des Niederschlagswassers von den Privatgrundstücken über Leitungsrechte und dessen Rückhaltung in einem privaten Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich vor, bevor es aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens in den südlich verlaufenden Bewerbach eingeleitet wird. Um am Bewerbach einen ausreichenden Hochwasserschutz gewährleisten zu können, werden die Retentionsräume auf eine Überlaufhäufigkeit  $n=0,02$  (50-jährig) ausgelegt. Die Ableitung des auf Verkehrsflächen zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über separate Regenwasserkanäle und nicht ständig gefüllte Regenklärbecken, die als Stauraumkanäle mit oben liegender Entlastung ausgebildet werden. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird über die geplanten Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers der Kläranlage Hamm zugeführt. Die darüber hinaus gehenden Niederschlagswassermengen werden über die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers dem Bewerbach zugeführt.

Da nun durch geänderte Sachstände und Vermarktungsziele nicht mehr ein einzelner Großbetrieb auf der gesamten Fläche mit großflächigem Hallengebäude angesiedelt wird, sondern mehrere kleinteiligere Gewerbebetriebe, ist das Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser hieran anzupassen. Hierzu ist im Weiteren erforderlich, dass die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm mbH (WFH) als für die Entwicklung und entwässerungstechnische Erschließung verantwortlicher Projektträger eine umfassende Überarbeitung der Entwässerungskonzeption beauftragt. Es müssen u.a. Leitungstrassen für die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser festgelegt und der erforderliche Flächenbedarf für eine Vielzahl von Regenrückhaltebecken ermittelt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. eine kleinteilige Ansiedlung von Gewerbebetrieben parallel zur Straße An der Bever werden die bisherigen Grundlagen der Entwässerungsplanung, insbesondere für die Ableitung des Niederschlagswassers entscheidend geändert. Die bisher beabsichtigte Beseitigung des Niederschlagswassers über private Regenrückhaltung und Einleitung in den Bewerbach würde bedeuten, dass jeder zukünftige Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück ausreichende Flächen für die

dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers vorhalten müsste und jeweils separate Ableitungstrassen bis zum Bieberbach im Verfahren zu sichern wären.

Bei einer gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers über die westlich der Straße An der Bieber vorhandene Hochwasserentlastung aus dem Regenrückhaltebecken Oberallener Weg handelt es sich um eine öffentliche Abwasserbeseitigung und somit ist diese gebührenpflichtig.

Die gemeinsame Ableitung des Niederschlagswassers zu einem zentralen Regenrückhaltebecken dient der abwassermäßigen Erschließung aller an der öffentlichen Straße liegenden Grundstücke und ist als öffentliche Abwasseranlage einzustufen.

In Abstimmung mit dem Projektträger, der WFH, ist die Leitungsführung bis zur (privaten) Grünfläche - naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken - festzulegen.

Diese Grünfläche wird durch die Anlage eines zusätzlichen öffentlichen Regenrückhaltebeckens erheblich eingeschränkt, da ein höherer Flächenbedarf erforderlich ist. Zurzeit ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von zwei Logistikbetrieben, die westlich des Änderungsbereiches ansiedeln (Gesamtfläche ca. 110.000 m<sup>2</sup>) zu dieser Grünfläche abzuleiten und dort in zwei weiteren privaten Becken zurückzuhalten.

Schmutzwasser:

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal zum geplanten SWPumpwerk im Bereich des Wendehammers erforderlich. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt mittels Pumpwerk und Druckrohrleitung zur vorhandenen Mischwasserkanalisation im Obersten Kamp und weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm.

Weitere Hinweise:

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. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadtentwässerung Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

## **Begrünung**

Im Planbereich soll durch Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung zu einer positiven Gewerbeumfeldgestaltung beigetragen werden. Angestrebt wird dabei eine raumwirksame Grünabschirmung des Gewerbegebietes nach Süden, die Aufrechterhaltung der Anbindung an die freie Landschaft sowie eine Begrenzung der Versiegelung der Grundstücksflächen.

Private Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen aus städtebaulichen, gestalterischen und klima-ökologischen Gründen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung als Ausgleich für die durch die Gewerbeansiedlungen erzeugte Flächeninanspruchnahme ist pro 150 m<sup>2</sup> dauerhaft nicht versiegelter ungenutzter überbaubarer Fläche ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

## Öffentliche Flächen

Im öffentlichen Raum sind zur Durchgrünung dieses Bereiches entlang der Planstrassen und Grünflächen entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Süden zu den Bachläufen der Bever und der Seseke wird durch einen in Höhe und Tiefe gestaffelten Vegetationsstreifen von 20 m Breite erreicht. Hiervon ist ein 15 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche wird durch einen 5,00 m breiten Pflanzstreifen ergänzt, der aus betrieblichen Gründen unterbrochen werden kann.

Da das BauGB nur Regelungsmöglichkeiten für die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b) bietet, sind für das Pflanzgebot eines Baumes pro 150 m<sup>2</sup> dauerhaft nicht versiegelter ungenutzter überbaubarer Fläche und das Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen sowie die Lage der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 86 (1) und (4) der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es werden Regelungen gem. § 86 (1) Nrn. 4 und 5 BauO NW vorgenommen.

## **Eingriff in Natur und Landschaft**

Da die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.079 - An der Bever / Wambelner Straße-, der bereits als Gewerbegebiet bzw. z.T. als Straßenverkehrsfläche und Öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

Hamm, den 08.06.2010

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor