

[

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 06.078**  
**- südl. *Waterkamp* –**

Begründung zum Bebauungsplan

vom November 2010

# Begründung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.078 umfasst den Bereich der südöstlich des *Waterkamp* (ehem. *Ermelinghofstraße*) gelegenen Grundstücks-flächen, zwischen der Südgrenze der Flurstücke 210 und 92 (*Waterkamp*), Flur 7, Gemarkung Bockum-Hövel, bis zur Ostgrenze des Flurstückes 108 (Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie), nach Südosten abknickend entlang den Ostgrenzen des Flurstückes 108, nach ca. 94 m nach Südwesten abknickend in gerader Verlängerung auf die Südostgrenze des Flurstückes 270, entlang der Südgrenze des Flurstückes 270, das Flurstück 199 (Kleinbahn Werne-Bockum-Hövel) querend in gerader Verlängerung auf die Westgrenze des Flurstückes 199, nach Norden abknickend ca. 4 m entlang der

Westgrenze des Flurstückes 199, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 267, nach Südwesten abknickend entlang der Südostgrenze des Flurstückes 267, nach Westen abknickend entlang der Südgrenze des Flurstückes 267, nach Süden abknickend entlang der Westgrenze des Flurstückes 317, nach Südwesten abknickend, das Flurstück 261 (*Waterkamp*) querend, bis auf den südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 272, weiter in gerader Verlängerung, in einer Entfernung von ca. 11 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 252 verlaufend, nach ca. 115 m nach Norden abknickend bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 271, weiter nach Norden bis auf die Südgrenze des Flurstückes 210.

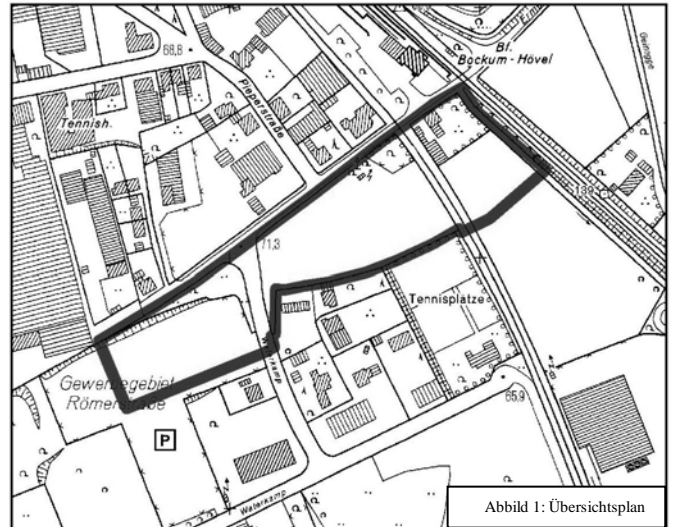


Abbildung 1: Übersichtsplan

## 2. Planerfordernis

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 07.074 – *Warendorfer Straße West* – sind die planungsrechtlichen Grundlagen einer neuen Verkehrsverbindung zwischen der *Römerstraße* im Westen und der *Münsterstraße* im Osten geschaffen worden. Mit Realisierung dieser neuen Verbindung verlieren die Straßenabschnitte *Waterkamp* und *Geinegge* (ehem. *Ermelinghofstraße*) ihre bisherige Bedeutung als Ost-West Verbindung zwischen den Stadtbezirken Hamm-Heessen und Hamm-Bockum-Hövel.

Für die Verbindung der beiden Stadtbezirke ist die Querung der Eisenbahnstrecke Hamm-Münster notwendig. Im Zusammenhang mit der vorgegebenen Zielsetzung, höhengleiche Bahnübergänge langfristig aufzuheben, wurde zu diesem Zweck im Bebauungsplan Nr. 06.015 eine ca. 42 m breite Trasse einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert, die in Höhe der ehem. Einmündung des *Waterkamp* in die *Ermelinghofstraße* von der bestehenden Verkehrsführung nach Süden verschwenkt und in einem leichten Bogen quer durch das Gewerbegebiet geführt werden sollte, um südlich des Gebäudes *Waterkamp* 28 die Bahntrasse zu überqueren. Mit dem beabsichtigten Bau der *Warendorfer Straße* entsteht mittelfristig ca. 900 m südlich eine neue Eisenbahnüberführung, die die o.a. Planung der Straßenüberführung entbehrlich macht.

Die für diesen Zweck im Gewerbegebiet „*Waterkamp*“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann nun einem anderen Nutzungsziel, der Ergänzung der vorhandenen gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen, zugeführt werden.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regional- u. Flächennutzungsplanung

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

Der seit Dezember 2008 wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.078 überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Der geänderte, der aktuellen Straßenführung folgende Verlauf des *Waterkamps* (ehem. *Ermelinghofstraße*) sowie die anschließende Straße *Geinegge* wird als überörtliche / örtliche „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Grundstück Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 7, Flurstück 47 (Gebäude *Waterkamp 28*), eine kleine Dreiecksparzelle (Flur 7, Flurstück 201) sowie der nördliche Abschnitt des Flurstücks Flur 7, Flurstück 208 werden im wirksamen FNP als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan 06.015 von 1973 setzt für die Flurstücke Flur 7, Flurstück 47 und Flurstück 201 jedoch ein GE-Gebiet fest. Auch der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 06.078 setzt an dieser Stelle ein GE-Gebiet fest. Die Grundstücke befinden sich zudem nicht im Eigentum der Bahn. Die Darstellung „Fläche für Bahnanlagen“ kann daher im FNP herausgenommen werden.

Der für den Bereich im Verfahren befindliche Bebauungsplan 06.078 soll gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei diesem Verfahren kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweichen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird dann der FNP im Wege der „redaktionellen Berichtigung“ angepasst. Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Insofern ist hier die Abstimmung mit der Landesplanung erforderlich. Mit Schreiben vom 28.05.2008 (Akz.: 32.II.1.8.1-0.4/B-Plan 06.078) hat die Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 (1) LPIG grundsätzlich bestätigt.

#### 4. Historische Entwicklung

Das Plangebiet wurde von ca. 1829 bis ca. 1980 landwirtschaftlich als zwei Hofstellen mit Gartenland, Ackerland, Grünland, Feldwegen sowie Kleinbahn-Trasse genutzt.

Das Gelände der westl. Hofstelle wird seit ca. 1982 als großer Parkplatz und Straßenfläche genutzt.

#### 5. Derzeitiges Planungsrecht

Der seit dem 15.06.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.015 bildet die planungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebietes „*Pferdekamp / Waterkamp*“ im Stadtbezirk Bockum-Hövel.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 06.078 geben die Festsetzungen des o.a. rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.015 – 3. Änderung eine großzügig dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche vor, die planungsrechtlich den Bau einer Bahnüberführung der ehem. *Ermelinghofstraße* über die Bahnstrecke Hamm-Münster sicherstellen sollte.

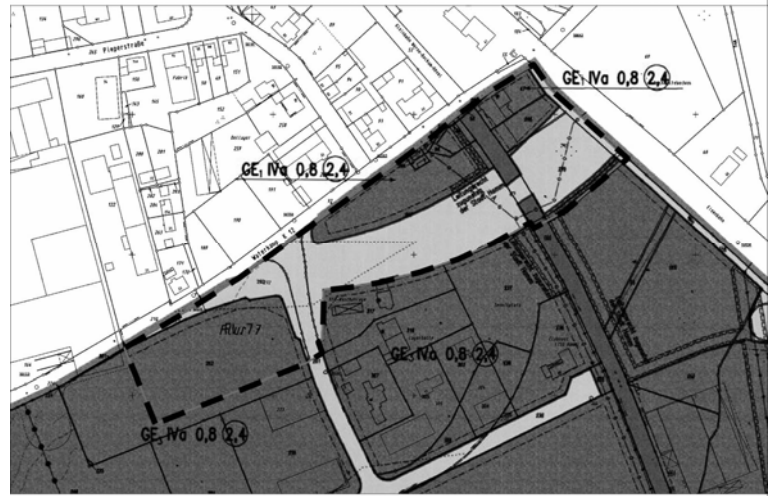


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06-015 – 3. Änderung

Die zwischen der geplanten Trasse der Bahnüberführung und der Straße *Waterkamp* (ehem. *Ermelinghofstr.*) liegenden Grundstücksflächen sind als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt, in denen nur nicht wesentlich störende Betriebsarten zulässig sind.

Bauliche Anlagen dürfen hier innerhalb der festgesetzten Baufenster in einer Höhe von max. 4 Geschossen in einer abweichenden Bauweise sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 angegeben.

Neben der Verkehrs- und den Gewerbegebietsflächen setzt der Bebauungsplan auch eine Bahntrasse der Kleinbahn Werne - Bockum-Hövel fest, die den Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung quert.

## 6. Voruntersuchung

### 6.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.078 liegt im Grenzbereich der o.a. 20.000 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund einer rechtlich sicheren Verfahrensabwicklung ist es in diesem Fall geboten, die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

### 7. Vorprüfung:

Nr.	Kriterium	Erhebliche Auswirkungen
1.	Merkmale des B-Plans in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Ziel des Bebauungsplanes ist die Aufhebung der in der rechtsverbindlichen Planung (B-Plan Nr. 06.015 „ <i>Warendorfer Straße</i> “) gesicherten Bahnüberführung und der hierzu gehörenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die aktuell mit einer landwirtschaftlichen Nutzung belegten Grundstücksflächen werden der gewerblichen Nutzung zugeführt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dem (planungsrechtlichen) Umfeld angeglichen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Durch den Bebauungsplan werden die Festsetzungen des für den Geltungsbereich bisher verbindlichen Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 06.015 – 3. Änderung ersetzt.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Keine Bedeutung erkennbar
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die städtebauliche Zielsetzung, die Erweiterung der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung auf den derzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksflächen lassen im Geltungsbereich keine nachteiligen umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Konflikte erwarten. Von den Bahnstrecken ausgehenden Lärmimmissionen werden in den Nutzungsfestsetzungen berücksichtigt. Zum Schutz der umgebenden Wohngebäude sind die Gewerbegebiete nach Abstandserlass zu gliedern.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Keine Bedeutung

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Mit der Planung wird eine dauerhafte 80 % Bodenversiegelung vorbereitet. Das Schutzgut Boden wird in seiner Biotopfunktion und Grundwasserschutzfunktion beeinträchtigt. Da die Zulässigkeit einer baulichen u. verkehrlichen Nutzung bereits planungsrechtlich gesichert ist, ist nicht von einem erstmaligen Eingriff auszugehen.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind nur begrenzte Auswirkungen zu erwarten, die sich ausschließlich auf das Plangebiet bzw. das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet beziehen.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Auswirkungen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Auswirkungen

2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Auswirkungen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Bezogen auf die Eingriffsregelung ergeben sich keine weiteren Anforderungen, da die Planung keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

## **8. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### **8.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.078 umfasst ausschließlich Grundstücksflächen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.015 – 3. Änderung städtebaulich geordnet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.015 – 3. Änderung geben im Wesentlichen Verkehrsstrassen (öffentliche Straße u. Bahntrassen) sowie gegliederte Gewerbegebiete als Grundstücksnutzung vor.

### **8.2 Städtebauliche Strukturen**

Das Plangebiet wird westlich des *Waterkamps* von der betriebseigenen Stellplatzanlage der Fa. Hella geprägt. Die östlich des *Waterkamps* liegenden Grundstücksflächen sind großteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordosten des Plangebietes besteht eine gewerbliche Nutzung mit einem angegliederten Wohngebäude.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.015 – 3. Änderung, in dem sich unterschiedliche (kleinteilige) gewerbliche aber auch sportliche Nutzungen in einer offenen Bauweise angesiedelt haben, die tlw. mit einer privilegierten Wohnnutzung verbunden sind.

Nördlich des *Waterkamps* liegt der Siedlungsbereich der *Pieperstraße*. Dieses Quartier ist geprägt durch seine historisch entwickelte Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen in offener Bauweise.

Östlich des Quartiers *Pieperstraße* am Bahnüberweg *Waterkamp* / Bahnstrecke Hamm-Münster liegt das Areal des Bahnhofs Bockum-Hövel mit seiner Park- u. Ride-Anlage.

### **8.3 Verkehrliche Situation**

Seit der Entwidmung der *Ermelinghofstraße* zugunsten der Erweiterung und Standortsicherung der Fa. Hella übernimmt der *Waterkamp* die Verbindungsfunktion von der *Römerstraße* zum Bahnhof Bockum-Hövel und weiter über die Straße *Geinegge* zur *Münsterstraße*. Doch nicht nur für die Verbindung von West (Bockum-Hövel) nach Ost (*Münsterstraße* / Hamm-Heessen) ist der *Waterkamp* derzeit von Bedeutung, sondern er übernimmt auch im Innenbereich des Gewerbegebietes eine wichtige Sammel- und Verteilungsfunktion für die anlagenbezogenen (Lkw- u. Pkw-) Verkehre.

Zukünftige Betriebe werden ausschließlich über den *Waterkamp* an das örtliche Straßennetz angebunden.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes quert die Trasse der Grubenanschlussbahn (Kleinbahn Werne - Bockum-Hövel) den Planbereich. Während diese Trasse eher eine geringe Zahl an

Zugbewegungen aufweist, hat die östlich des Gewerbegebietes verlaufenden Bahnstrecke Hamm-Münster eine ungleich höhere Bedeutung im Schienennetz.

#### **8.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.015 – 3. Änderung setzt in dem betroffenen Bereich mehrere Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen fest. Viele dieser Leitungen sind inzwischen jedoch außer Betrieb genommen, wurden stillgelegt oder gar gänzlich aus den Grundstücksflächen entfernt. Der geänderte Sachverhalt ist im aufgestellten Bebauungsplan Nr. 06.078 berücksichtigt.

#### **8.5 Emissionen**

Mit Ausnahme der östlich gelegenen Bahntrasse der DB AG (Strecke Hamm – Münster) sind derzeit keine weiteren gebietsunverträglichen Emissionen bekannt, die sowohl in das Gebiet hinein als auch aus dem Plangebiet heraus gelangen.

#### **8.6 Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Vorhandene Bodenprofile weisen auf der Fläche (aus dem Jahre 1978) nur auf natürlichen Boden hin. Der Bodentyp ist Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley aus Kalkmergel (Oberkreide) mit lückenhaftem Schleier aus Geschiebelehm oder Sand (Pleistozän) sowie Pseudogley-Braunerde, z. T. Braunerde aus sandig-lehmigen fluviatilen Ablagerungen über Kalkmergel.

Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß der hydrologischen Kartierung je nach konkretem Geländepunkt Osten bis Ostsüdosten. Der Grundwasserflurabstand liegt je nach konkretem Geländepunkt zwischen 0,5 m und 3 m.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Radbod“, über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „Immensus Calor“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Radbod-Gas“. Die Gewinnung des Bodenschatzes Grubengas aus dem Bewilligungsfeld „Radbod-Gas“ hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche. Insofern ergibt sich aus der Grubengasgewinnung keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den zulässigen Maßnahmen.

Die Planfläche liegt nicht über oder in der Nähe verlassener Tagesöffnungen und oberflächennaher Grubenbaue sowie nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen.

#### **8.7 Altlasten**

Nach Auswertung des Umweltinformationssystems der Stadt Hamm sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen zu erwarten.

Auf dem Areal des Plangebietes sind aus Luftbildinterpretationen lediglich eine Ablagerung und eine Verfüllung (Lage, Ausdehnung s. Abbild 3) unbekanntem Materials erkennbar. Ein Gefahrenpotential ist hier nicht erkennbar. Gleichwohl werden die betroffenen Grundstücksflächen als „Altlastenverdachtsflächen“ vorsorglich gekennzeichnet.



Abbild 3: Alttablagerungen

Vorliegende Luftbilder von 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet lediglich auf zwei Bombentrichter hin.

## **8.8 Denkmalschutz**

Es liegen keine Erkenntnisse über vorhandene schützenswerte Objekte nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet vor.

## **9. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **9.1 Städtebauliche Zielsetzungen**

Der Entfall der verkehrstechnischen Notwendigkeit, den höhengleichen Bahnübergang „*Waterkamp / Geinegge*“ durch den Bau einer Bahnüberführung aufzulösen, macht die Anpassung des Planungsrechtes an die geänderten Zielsetzungen erforderlich. Anstelle der für die Bahnüberführung benötigten festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche steht die Entwicklung der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen im Fokus der städtebaulichen Ziele für die im Plangebiet liegenden Grundstücke.

### **9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.2.1 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.015 – 3. Änderung wird die Festsetzung des GE-Gebietes südlich des *Waterkamps* weiter fortgeführt. Bis auf Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sollen sich hier alle gewerbegebietstypischen Nutzungen i.S. des abschließenden Kataloges des § 8 BauNVO grundsätzlich ansiedeln können.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen haben die zukünftigen Betriebe allerdings auf die im Nahbereich liegenden schützenswerten Wohnnutzungen entlang des *Waterkamps* und Pieperstraße Rücksicht zu nehmen, so dass im Plangebiet selbst nur Betriebe zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **9.2.2 Einzelhandelsnutzung**

In einem Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Arten grundsätzlich zulässig. Zu diesen Betriebsarten zählen grundsätzlich auch alle nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe (z.B. Discounter bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 06.078 beinhaltet die grundsätzliche Sicherung und weitere Stärkung des produzierenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors an dieser Stelle. Ein entscheidender Stärkungsfaktor liegt dabei in der Verhinderung unerwünschter Einzelhandelsentwicklungen. Dies wird durch Fixierung des Angebots im Einzelhandelssektor über eine Feinsteuerung von zulässigen, traditionell im Gewerbegebiet verankerten Sortimenten und/oder eine räumliche und funktionale Zuordnung des Einzelhandels zu einem Handwerksbetrieb gewährleistet.

Im Sinne der vorstehenden Zielsetzung wird insofern eine Einzelhandelsnutzung nicht gänzlich ausgeschlossen. Allerdings wird das zulässige Angebot auf spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Entsprechend sind im Bebauungsplanbereich ausschließlich nachstehende Sortimentsgruppen zugelassen:

- Handel mit Kraftwagen (Warengruppe 50.1)
- Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (Warengruppe 50.2)
- Handel mit Kraftwagenteilen u. -zubehör (Warengruppe 50.3)
- Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. -zubehör, Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (Warengruppe 50.4)

Die angegebenen Ziffern beziehen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 2003. Die unter diesen Ziffern angegebenen Einzelsortimente sind ausschließlich zulässig.

Zusätzlich soll es zukünftigen Handwerks- und/oder anderen Gewerbebetrieben ausnahmsweise ermöglicht werden, ihre eigenen Produkte, die nicht unter die vorstehenden Sortimente fallen, bei Bedarf an Ort und Stelle an den Endverbraucher zu veräußern. Die potentiellen Verkaufsflächen müssen sich aber sowohl inhaltlich als auch baulich an die zugeordnete Betriebsstätte angliedern und sich ihr räumlich unterordnen, damit die Gewichtung für den Produktionsanteil des Betriebes gewahrt bleibt.

Nachteilige Einschränkungen in der möglichen Nutzung der zukünftigen bzw. vorhandenen Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind hierdurch nicht zu erwarten. Die planerische Steuerung des Einzelhandels geht konform mit dem vorhandenen Nutzungsspektrum im Gewerbegebiet *Pferdekamp / Waterkamp*.



Durch die geplante Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet wird auch eine dem vereinbarten Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm entgegenstehende Akkumulation von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht zum Stadtteilzentrum gehörenden Standort am Siedlungsrand verhindert.

Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten i.S. des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden aus dem zulässigen Nutzungskatalog des Bebauungsplanes ausgeklammert.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet wird u.a. auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Angeboten (z.B. Großraumdiskothek u.ä.) verhindert. Die Immissionsbelastungen, die erfahrungsgemäß von solchen Vergnügungsstätten (vor allem während der Nachtzeit) ausgehen können, sind der angrenzenden Wohnnutzung am *Waterkamp* u. Pieperstraße nicht zuzumuten.

Aber auch andere Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) können sich nachteilig auf das Wohn- und Gewerbeumfeld auswirken und einen städtebaulich nicht gewünschten Qualitätsverlust für den Gewerbebestandort auslösen.

### 9.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Der für das Gewerbegebiet „*Waterkamp*“ geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.015 – 3. Änderung setzt für die Gewerbegebiete durchgehend eine max. viergeschossige Bebauung fest. Im Umfeld des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06.078 wird die Gebäudestruktur aber eher von ein- bis max. zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Städtebaulich ist die Fortführung einer viergeschossigen Bauweise im Plangebiet nicht mehr geboten. Mit der Reduzierung der Geschossigkeit auf max. drei Geschosse wird städtebaulich zwischen den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 06.015 – 3. Änderung und der vorherrschenden Geschossigkeit am *Waterkamp* / Pieperstraße vermittelt.

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 werden die im § 17 (1) BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein GE-Gebiet vorgegeben.

### **9.3 Bauweise**

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes macht die Festsetzung einer abweichenden Bauweise zweckmäßig, in der Baukörper sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind, so dass eine höchstmögliche Flexibilität bei zukünftigen Ansiedlungsvorhaben gegeben ist.

Die Regelung zur Einhaltung des Grenzabstandes nach Landesbauordnung NRW (BauO NRW) bleibt hiervon unberührt.

### **9.4 Erschließung / ruhender Verkehr**

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des *Waterkamps* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.078 wird dem derzeitigen Ausbauzustand angepasst. Zusätzlich erhält die Verkehrsfläche im Westen noch eine Verbreiterung des Querschnittes für die Anlage von straßenbegleitenden Stellplätzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.078 trägt aktuell dem Sachverhalt Rechnung, dass mit der Straßenüberführung der Warendorfer Straße die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.015 – 3. Änderung ursprünglich geplante Trasse eines aufwändigen Brückenbauwerks zur Bahnüberführung der Straßen *Waterkamp/Geinegge* (ehem. Ermelinghofstraße) in dieser Form nicht mehr benötigt wird.

Mit dem Beschluss zum Verkehrskonzept zur *Warendorfer Straße* vom 25.01.2000 (s. Vorlage Nr. 0145/99) sowie vom 20.06.2000 (s. Vorlage Nr. 0591/00) wurde auch die künftige Ausgestaltung des Straßen- und Wegenetzes im Umfeld der *Warendorfer Straße* beschlossen.

Ein zentrales Thema des Konzeptes ist die Frage des Umgangs mit den höhengleichen Bahnübergängen gewesen. Mit der geplanten Fortführung der *Warendorfer Straße* wird nun eine leistungsstarke Straßenüberführung gebaut, die eine Schließung der beiden in unmittelbarer Nähe bestehenden höhengleichen Bahnübergänge (*Höveler Straße* / *Killwinkler Straße*) impliziert.

Für den Übergangsbereich an der ehem. *Ermelinghofstraße* wird der Bau der *Warendorfer Straße* im Sinne des § 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz zu einer verkehrlichen Entlastung führen. Es ist zu erwarten,

dass sich der überwiegende Teil des Durchgangsverkehrs aus diesem Siedlungsbereich zurückziehen und über die

Warendorfer Straße verlaufen wird und lediglich Anliegerverkehre den Übergang noch nutzen werden. Die durch die Warendorfer Straße erzielte verkehrliche Entlastung im Bereich des hier betroffenen Bahnüberganges erfüllt die Anforderungen des § 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz.

Eine Erschließung der Gewerbegrundstücke südlich der Wohnbebauung *Waterkamp* Hs. Nr.28 über den *Waterkamp*, wird über die Gewerbestraße *Loddenkamp* von Süden planungsrechtlich gesichert. Die Erschließungssystematik für die zwischen *Loddenkamp* und der o.a. Wohnbebauung liegenden Grundstücksflächen baut auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.015 – 3. Änderung auf, der entlang der Bahnlinie Hamm-Münster eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 06.078 hier wieder aufgenommen und auf einer Länge von rd. 5 m fortgesetzt. Anschließend erhält die Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung eines Fuß- und Radweges, was auch der aktuellen Nutzung dieser Wegefläche entspricht.

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

### 10.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung zukünftiger Nutzungen im Plangebiet kann über das vorhandene Leitungsnetz des Gewerbegebietes „*Waterkamp*“ gesichert werden.

### 10.2 Entwässerung des Plangebietes

#### 10.2.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

#### 10.2.2 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes hat gemäß der Änderungsanzeige 58.1 LWG zum GEP Bockum-Hövel-Ost im Trennsystem zu verfolgen.

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 sind die Flächen des Plangebietes, die an die Straße *Waterkamp* (westlich) angrenzen, soweit technisch möglich an den dort liegenden Regenwasserkanal anzuschließen. Sollte ein Teil der Flächen nicht zum o.g. Regenwasserkanal in der Straße *Waterkamp* (westlich) entwässert werden können, besteht die Möglichkeit, diese Flächen an der in der Straße *Waterkamp* (ehemals *Ermelinghofstraße*) gelegenen Mischwasserkanal anzuschließen. Dies ist im Falle der Neuorientierung mit den Aufsichtsbehörden abzustimmen.

Sollten die zu entwickelnden Flächen gemäß den a.a.R.d.T. als schmutzig bewertet werden, müssen entsprechende private Abscheide- bzw. Regenklärbauwerke errichtet werden. Je nach Verdichtung bzw. Versiegelung und Aufteilung bzw. Zuschnitt der Flächen sind Maßnahmen zur privaten Regenrückhaltung vorzusehen. Anschlusspunkte, Aufteilung der Flächen, sowie Retentionsmaßnahmen sind mit dem Lippeverband 21-SH 10 abzustimmen.

Die östlich der RAG-Bahnlinie und westlich der DB-Linie gelegene Fläche kann im Trennsystem entwässert werden. Anschluss für das Regenwasser ist der im Süden der Fläche verlaufende Regenwasserkanal mit Vorflut zur Geinegge. Je nach Flächennutzung und Versiegelung ist auch hier eine private Rückhaltung und Abscheide- bzw. Regenklärtechnik vorzusehen.

### 10.2.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die im Plangebiet vorhandenen Misch- bzw. Schmutzwasserkanäle und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen. Die Anschlusspunkte sind mit dem Lippeverband 21-SH 10 abzustimmen.

#### 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. Auf Antrag können Drainageanschlüsse an den Regenwasserkanal zugelassen werden."

Außerdem sollte der folgende Hinweis beachtet werden:

Es ist damit zu rechnen, dass Altkanäle in verdämmter Form im Erdreich vorhanden sein können.

Diese Informationen werden als Hinweise auf die Planurkunde mit aufgenommen.

## 11. Immissionsschutz

### 11.1 Verkehrslärm

Grundsätzlich ist durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine unzumutbare Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Im Gegenteil kann nach Fertigstellung der *Warendorfer Straße* mittelfristig mit einer Reduzierung der Verkehre auf dem *Waterkamp* gerechnet werden.

Von den hier zu erwartenden Verkehrsgeräuschen gehen keine unzumutbaren Belästigungen aus, die gegenüber der geplanten gewerblichen Nutzung Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich machen.

Östlich des Planbereiches und des umliegenden Gewerbegebietes „*Waterkamp/Pferdekamp*“ verläuft die Trasse der Bahnstrecke Hamm-Münster. Im Nahbereich zur Bahnstrecke können Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein GE-Gebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschreiten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind daher die Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, vor den Lärmauswirkungen der Bahnstrecke zu schützen.

Der Immissionskonflikt zwischen der Bahntrasse und dem Schutzanspruch des sich an diesem Standort entwickelten Gewerbegebietes am *Waterkamp / Pferdekamp* wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verschärft. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich ein Lückenschluss in der gewerblichen Nutzung der Grundstücke am *Waterkamp* vorbereitet. Ein Heranrücken schützenswerter Nutzungen an die Lärmquelle Bahn findet hier nicht statt. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll deshalb verzichtet werden.

Der Schutz der geplanten gewerblichen Nutzungen kann ebenso durch betriebsinterne Maßnahmen, wie z.B. Verlegung der Bereiche für den dauernden Aufenthalt außerhalb des vom Bahngeräusch belasteten Streifens oder durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere für die im Gewerbegebiet zulässigen privilegierten Wohnnutzungen.

Für einen ausreichenden Lärmschutz der Außenbauteile werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt, die für die zukünftigen Wohn- und Büronutzungen unterschiedliche Luftschalldämmmaße vorgeben. Für den Planbereich sind zwei Lärmpegelbereiche immanent. Zum einen der bereits beschriebene Geräuschstreifen entlang der Bahnlinie mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A) – Lärmpegelbereich IV – und einem weiteren Bereich, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) erwartet wird – Lärmpegelbereich III.

Obwohl im Lärmpegelbereich III die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein GE-Gebiet nicht überschritten werden, sollen die Außenbauteile der hier liegenden zukünftigen Gebäude entsprechende Luftschalldämmmaße nach Vorgabe der DIN 4109 aufweisen. Diese Festsetzung soll insbesondere den möglichen privilegierten Wohnnutzungen einen wohnverträglichen Schutz vor den Verkehrsgeräuschen bieten.

Der Nachweis zur Einhaltung der Schalldämmmaße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **11.2 Gewerbelärm**

Grundsätzlich dienen GE-Gebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Wohnnutzung an der Pieperstraße werden die festgesetzten GE-Gebiete in deren Nutzung grob gegliedert und ausschließlich „nicht wesentlich störende“ Betriebe zugelassen.

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

### **12.1 Planungsrelevante Arten**

Nach den Ausführungen des § 42 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und gegen § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Durch einen Bebauungsplan selber werden grundsätzlich direkt keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausgelöst. Eventuelle Tatbestände können jedoch mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben ausgelöst werden. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten dann in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden.

Das mit einer Untersuchung der planungsrelevanten Arten beauftragte Büro für Landschaftsökologie & Umweltplanung kommt nach Auswertung der vorliegenden Daten des Biokataster und des Fachinformationssystems des LANUV (Landesumweltamt) sowie des Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS) zu nachstehender Erkenntnis:

*„Nach Abgleich der vorliegenden Daten und der speziellen Habitatsprüche der potentiell vorkommenden Arten mit den tatsächlichen Verhältnissen im Planungsraum ist nicht mit Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet zu rechnen, deren Störung bzw. Beeinträchtigung einen Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG auslösen würde.*

*Weiterhin kann eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten ebenso wie eine Bedeutung zur Erhaltung der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für mögliche Verstöße gegen §19 BNatSchG (3). Es werden keine Biotope zerstört, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) nicht ersetzbar wären.*

*Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben ausgeschlossen werden.“* (Näheres s. Untersuchungsbericht vom 17.02.2009)

### **12.2 Kennwerte der Planung**

Flächenbilanz

<b>Stadtbezirk / Ordnungszahl</b>	06.078
<b>Name des Verfahrens</b>	Südl. <i>Waterkamp</i>
<b>Charakteristik</b>	Nicht wesentlich störendes Gewerbe
<b>Entwicklungsstand</b>	§ 30 BauGB – B-Plan Nr. 06.015 – 3. Änderung
<b>Flächenmobilisierung</b>	im Eigentum der Stadt Hamm
<b>Organisation der Erschließung</b>	Über <i>Waterkamp</i>
<b>Bebauungsstruktur</b>	Max. IV, abweichende Bauweise
<b>Nutzung</b>	Gewerbe u. privilegiertes Wohnen
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	GRZ = 0,8; GVZ = 2,4
<b>Ausgleichsflächen</b>	Keine erforderlich

<b>Flächenbilanzierung in ca. m<sup>2</sup></b>	Gesamtfläche	rd. 2,75 ha
	davon	
	GE-Gebietsausweisung (alt B-Plan 06.015 – 3. Änderung)	rd. 1,3 ha
	GE-Gebietsausweisung (neu)	rd. 2,46 ha
	öffentliche Fläche (Verkehr u. Grün)	rd. 0,2 ha

Hamm, 23.11.2010

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor ]