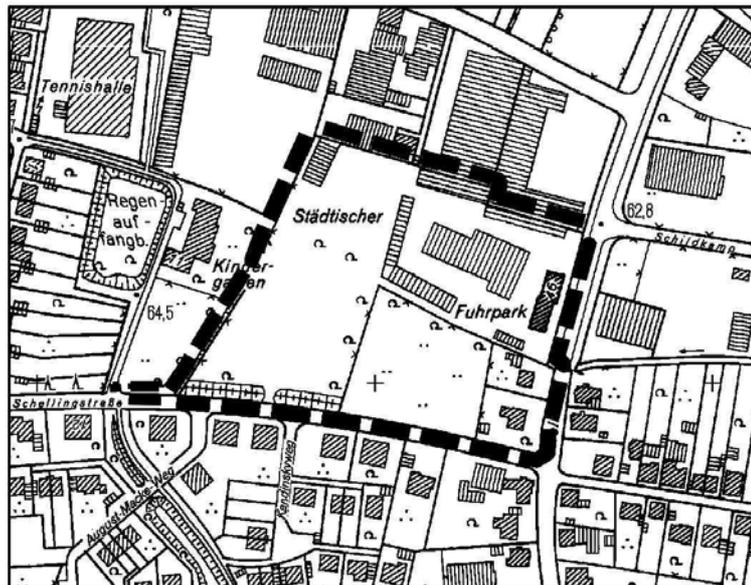


# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## ***Bebauungsplan Nr. 01.125***

***- Im Schilde -***



Begründung zum Bebauungsplan

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde -

für den in den Gemarkungen Hamm (Flur 26) und Berge (Flur 4) liegenden Bereich zwischen der West- und der Nordgrenze des Flurstücks 1011 (Gem. Hamm, Flur 26), der Nord- und der Ostgrenze des Flurstücks 1218 (Gem. Hamm, Flur 26), dem östlich anschließenden Teil der Nordgrenze des Flurstücks 302 sowie den Ostgrenzen der Flurstücke 302 und 303 (beide Gem. Berge, Flur 4), den Südgrenzen der Flurstücke 303, 697, 698, 253 und 416 (alle Gem. Berge, Flur 4), einem anschließenden kurzen Teilabschnitt der Westgrenze des Flurstücks 416 (begrenzt durch die Südwestecke des Flurstücks 416 und durch den Schnittpunkt mit einer in einem Abstand von 4,50 m parallel zur Südgrenze des Flurstücks 416 verlaufenden Linie), der vorgenannten, in einem Abstand von 4,50 m parallel zur Südgrenze des Flurstücks 416 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 416 verlaufenden Linie sowie dem daran nördlich anschließenden Teil der Westgrenze des Flurstücks 416.

### 1. Planerfordernis

Das insgesamt ca. 2,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - umfasst das im Süden des Stadtbezirks Hamm-Mitte gelegene Areal des ehemaligen städtischen Fuhrparks sowie angrenzende Grundstücksflächen nordwestlich des Einmündungsbereiches der Schellingstraße in den Hellweg.

Maßgebliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.125 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung des teils bereits brachgefallenen Betriebsgeländes. Möglicherweise sollen die Flächen in Anlehnung an die Vornutzung (Fuhrpark) künftig als Busdepotbetrieb genutzt werden.

Der ehemalige städtische Fuhrpark ist an den Standort des Technischen Rathauses umgezogen. Der Lagerplatz für Schüttgüter soll aufgegeben werden, sobald ein Ersatzstandort mit der benötigten Infrastruktur an anderer Stelle bereitgestellt werden kann.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen soll über den Hellweg erfolgen, damit keine zusätzlichen Verkehre in die Schellingstraße geraten. Zudem ist im Zuge des Verfahrens zu gewährleisten, dass die geplante Nutzung aus Sicht des Immissionsschutzes mit benachbarter Wohnbebauung kompatibel ist.

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.125 sind gänzlich bislang durch den seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.033 - Im Ried - abgedeckt. Dort sind die Plangebietsflächen gemäß ihrer bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zwecksbestimmung "Städtisches Busdepot" festgesetzt.

Die o.g. Planungsvorhaben erfordern jedoch eine grundlegende Neufassung des verbindlichen Planungsrechts durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde -. Der Bebauungsplan Nr. 01.033 wird somit teilweise durch den neuen Bebauungsplan Nr. 01.125 überformt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde - wurde vom Rat erstmals am 02.09.2008 gefasst. Das Verfahren zur Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand im April/Mai 2009 statt.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde - wird auf Grundlage des § 13 a (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 erfolgte Ergänzung des Baugesetzbuches ermöglicht den Kommunen unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das sich an das „vereinfachte Verfahren“ gemäß § 13 BauGB anlehnt. Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die - wie im vorliegenden Fall - der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

## **2. Vorhandene Planung und Bestand**

### **2.1 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - gemäß den Inhalten des Nachnutzungskonzeptes „ASH-Gelände Hellweg/Schellingstraße“ sowie des Rahmenkonzeptes „Im Ried“ (inhaltliche Aussagen dazu siehe nachfolgendes Kapitel 2.2) teilweise als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet - GE) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Ziffer 8 BauNVO, teilweise auch als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar. Zwischen diesen beiden Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan eine Grünflächendarstellung gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung nachhaltig ausreichend dimensionierter Gewerbeflächen (ggf. auch zugunsten der Ansiedlung des Busbetriebes) ist jedoch eine umfassendere Darstellung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiet - GE). Im südlichen Randbereich der Gewerbeflächen soll zudem eine (Abstands-) Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Berichtigung nicht beeinträchtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde der Bezirksregierung Arnsberg zur „Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Hamm im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a BauGB“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorgelegt (Anpassungsverfahren gemäß § 32 (1) Landesplanungsgesetz). Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Datum vom 13.01.2009 attestiert, dass die Planungen den Zielen von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

### **2.2 Rahmenkonzept / Nachnutzungskonzept**

Der Rat der Stadt Hamm hat am 06.09.2005 ein Nachnutzungskonzept „ASH-Gelände Hellweg/ Schellingstraße“ sowie das Rahmenkonzept „Im Ried“ beschlossen bzw. diesen Konzepten zugestimmt.

Die Konzepte sahen vor, dass die städtische Liegenschaft nördlich der Schellingstraße und westlich des Hellweges, die im Bebauungsplan Nr. 01.033 - Im Ried - als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Städtischer Fuhrpark“ festgesetzt ist, künftig zweigeteilt nachgenutzt wird: Die nördliche Hälfte sollte für nicht störendes Kleingewerbe, die südliche Hälfte sollte für ein neues Wohngebiet genutzt werden. Dazwischen wurde ein Grünzug angedacht, der eine Pufferfunktion zwischen beiden Nutzungen ausüben sollte.

Die ursprüngliche Planungsintention, die Nordseite der Schellingstraße wohnbaulich zu nutzen und damit an das bestehende Gewerbegebiet heranzurücken, wurde im Jahre 2005 damit begründet, dass es seinerzeit keinen Bedarf an Gewerbeflächen gab (Zitat aus der Ratsbeschlussvorlage 0597/05: „Eine Neustrukturierung der Flächen am Hellweg und an der Schellingstraße ist erforderlich, da in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft bisher kein Kaufinteressent gefunden werden konnte.“)

Die Rahmenbedingungen haben sich mittlerweile jedoch geändert. So hat ein ortsansässiges Busunternehmen Investitionsinteresse bekundet und möchte das Areal ggf. als zusätzlichen Standort für ein Busdepot nutzen. Dieses Ansiedlungsinteresse wäre in seinen wesentlichen Zügen mit der bisher dort etablierten Nutzung (Fuhrparkgelände) vergleichbar.

Die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit einer entsprechenden Südarrrondierung des Gewerbegebietes „Im Ried“ bis zur Schellingstraße wurde gutachterlich vorgeprüft. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - wird durch adäquate Festsetzungen gewährleistet, dass dabei keine unzumutbaren Auswirkungen für die südlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen entstehen.

### **2.3 Struktur des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des im Grenzbereich der Stadtbezirke Hamm-Mitte/Rhynern gelegenen Bebauungsplans Nr. 01.125 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch betrieblich genutzte Grundstücke des Gewerbegebietes „Im Ried“ im Nordwesten, Norden und Osten, durch überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche an der Hohenzollernstraße und südlich der Schellingstraße sowie durch das Grundstück des St. Elisabeth-Kindergartens (Schellingstraße 11) im Westen. Im weiteren westlichen Anschluss an den Kindergarten befindet sich ferner das Wohnquartier „Waldorfweg/Eichendorffweg“.

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans wurden von 1829 bis ca. 1960 landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde sodann ab den 60er Jahren als Fuhrparkgelände (im Norden) sowie als Lagerplatz (im Westen und Südwesten) in Anspruch genommen. Die im nördlichen Teilbereich des Plangebiets vorhandene gewerbliche Bausubstanz (Hallen, Werkstätten und ein Verwaltungsgebäude am Hellweg) geht auf diese Vornutzung zurück. Das Fuhrparkgelände und Teile der Lagerflächen werden vom Hellweg aus angefahren.

Nordwestlich der Einmündung der Schellingstraße in den Hellweg befinden sich zudem zwei weitere Gebäude, die zurzeit wohnbaulich genutzt werden.

Im westlichen Anschluss daran ist eine Teilfläche des Plangebiets bis zum heutigen Tage in landwirtschaftlicher Nutzung verblieben.

Der südwestliche Teil des vorhandenen Lagerplatzgeländes wird im Bestand zur Schellingstraße hin durch einen begrünten Wall sowie an den weiteren Grundstücksgrenzen durch Gehölzstreifen visuell abgeschirmt. Der Lagerplatz kann durch eine separate Torzufahrt von der Schellingstraße angefahren werden.

Das Plangebiet weist weitere Grünsubstanz lediglich in Form eines Gehölzstreifens entlang der nördlichen Grenze der verbliebenen Ackerfläche sowie in Form der Gartenflächen der Grundstücke im Kreuzungsbereich Hellweg/Schellingstraße auf.

Das leicht in Richtung Süden ansteigende Gelände des Plangebiets verfügt über eine verhältnismäßig ruhige Topographie in einer Höhenlage von ca. 63,50 m (im Norden) bis ca. 64,50 m über NHN (im Süden).

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1 Erschließung**

Die äußere Erschließung der Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - erfolgt in erster Linie über die direkt angrenzende Straße „Hellweg“. Diese stellt in Richtung Norden den Anschluss an die Werler Straße (B 63) bzw. an die Richard-Wagner-Straße her (beide sind Bestandteile des übergeordneten Straßennetzes der Stadt Hamm). Sowohl über die Werler Straße als auch über die Richard-Wagner-Straße ist die knapp 2,5 km entfernte Stadtmitte von Hamm zu erreichen. Die Werler Straße gewährleistet zudem den Anschluss an die gut 4 km südlich gelegene BAB 2 (Anschlussstelle Hamm-Rhynern).

In Richtung Süden stellt der Hellweg zudem eine Verbindung zu den Stadtteilen Berge, Lohausserholz, Selmigerheide, Wiescherhöfen und im Weiteren Pelkum her.

Die Zufahrt zu den im Bebauungsplan Nr. 01.125 festgesetzten (gewerblichen) Bauflächen erfolgt künftig - wie bereits im Bestand - über den existierenden Zufahrtsbereich am „Hellweg“. Die Nutzung des vorhandenen Lagerplatzzufahrtsbereiches zur Schellingstraße soll dagegen aufgegeben werden.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan festgesetzte „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Schellingstraße sowie entlang des Hellweges verhindern, dass Immissionskonflikte zwischen potentiell zulässigen weiteren Grundstückszufahrten und der benachbarten Wohnbebauung auftreten. Die Festsetzung konzentriert die Zufahrtsmöglichkeit zu den Gewerbeflächen somit gezielt auf den im Bestand vorhandenen Einfahrtsbereich im Nordosten des Plangebiets.

Es kann vorausgesetzt werden, dass der der äußeren Erschließung dienende „Hellweg“ hinsichtlich seines bestehenden Ausbaustands und seiner derzeitigen Ausgangsbelastung eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme der Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets aufweist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits in der Vergangenheit aufgrund seiner Vornutzung als Fuhrpark und Lagerplatz entsprechende Verkehrsmengen in die umgebenden Straßen induziert hat.

Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Bauflächen ist nicht erforderlich und vorgesehen, dennoch werden am nördlichen Rand der Schellingstraße sowie an der östlichen Straßenseite des Hellwegs nördlich der Einmündung der Schellingstraße „Straßenverkehrsflächen“ gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB zugunsten vorgesehener Straßenausbaumaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahmen ist für die nördliche Seite der Schellingstraße zwischen der Kindergartenzufahrt (Flurstück 418) und dem Hellweg der Bau eines Gehweges sowie teilweise eines straßenbegleitenden Park- bzw. Grünstreifens vorgesehen. Die Breite des

hierfür im Bebauungsplan Nr. 01.125 festgesetzten Verkehrsflächenstreifens beträgt 4,50 m. Auf Höhe der Flurstücke 697 und 303 wird lediglich ein Streifen von 0,8 m als zusätzliche Straßenverkehrsfläche benötigt.

Nördlich der Einmündung der Schellingstraße soll der Straßenraum des Hellwegs ferner um die östlichen Randbereiche der Flurstücke 302 und 303 erweitert werden. Der Zuschnitt der beiden Flurstücke führt hier im Bestand zu einer problematischen Einengung des Straßenraums des Hellwegs. Ein entsprechend begradigter Straßenausbau zur Erzeugung einer gradlinigen Straßenflucht ist hier aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht erforderlich. Auch die für den Hellweg vorgesehenen Ausbaumaßnahmen sehen den Bau beidseitiger Gehwege und Parkstreifen sowie zusätzlich die Zielsetzung der Anlage beidseitiger Radwegführungen vor. Die geringfügige Flächeninanspruchnahme führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung im Vorgartenbereich der beiden genannten Mischgebiets-Flurstücke. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.033 - Im Ried - sah bereits eine solche Festsetzung vor.

Die Unterbringung des durch künftige Gewerbeansiedlungen bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen.

Gleiches gilt auch für Bauvorhaben im Bereich der beiden als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flurstücke 302 und 303 im Südosten des Geltungsbereiches.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf der „Schellingstraße“, auf dem östlich gelegenen „Langewanneweg“ und auf der westlich gelegenen „Werler Straße“ verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet.

## **3.2 Bauliche Nutzung**

### **3.2.1 Art der Nutzung**

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich durch die Festsetzung überwiegend gewerblicher Bauflächen unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden, im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiche.

Daher werden im Bebauungsplan zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung folgende Bauflächen-Festsetzungen vorgenommen:

1. Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO im gesamten nördlichen Teilbereich des Plangebiets (ehemaliges städtisches Fuhrparkgelände im Nordosten - Flurstück 1218, bisheriger Lagerplatzbereich im Nordwesten - Flurstück 1011) sowie auch im Süden des Geltungsbereichs (bisheriger Lagerplatz und Ackerfläche).
2. Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO im flächenmäßig deutlich untergeordneten Bereich der Flurstücke 302 und 303 im Südosten des Plangebietes.

#### **Gewerbegebiet (GE):**

Im Hinblick auf die Nachbarschaft des Gewerbegebiets zu nahe gelegener bzw. benachbarter Wohnbebauung wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine deutliche Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungsintensität durch die „Festsetzung von Emissionskontingenten“ vorgenommen. Differenzierte Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel „Immissionsschutz“ dieser Begründung.

Der stadträumlichen Lage des Plangebiets Rechnung tragend, formuliert der Bebauungsplan für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Bindungen:

- Es dürfen (mit nachfolgender Ausnahme) lediglich Gewerbebetriebe und -anlagen im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden (d.h. „mischgebietsverträgliche“ Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören),
- es sei denn, sie verursachen ausschließlich Lärmemissionen und erfüllen gleichzeitig die strengen Kriterien der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente.

Somit wird bereits über eine enge Definition der zulässigen Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen die Verträglichkeit des GE-Gebietes mit seiner Umgebung im Hinblick auf Schadstoffemissionen (Abgase, Staub) sowie Geruchsemissionen gewährleistet.

Die zusätzlich vorgenommene Emissionskontingentierung begrenzt darüber hinaus die zulässigen Schallemissionen des GE-Gebietes auf ein verträgliches Maß.

Vor den Hintergrund der im Plangebiet angestrebten Nutzungsstrukturen sind auch die gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze (wegen ihres intensiven Flächenanspruches) sowie die § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen (wegen potentiell intensiver Verkehrserzeugung) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.125 nicht zulässig (ausgenommen sind betriebliche Tankanlagen, welche nicht dem Verkauf von Kraftstoffen dienen). Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt auf Grundlage von § 1 (5) BauNVO.

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauGB) und damit unzulässig. Auch diese Regelung resultiert aus der unmittelbaren Nachbarschaft der festgesetzten gewerblichen Bauflächen zu wohnbaulich genutzten Grundstücken.

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebiets werden zudem Einzelhandelsbetriebe, die zentren- und /oder nahversorgungsrelevante Warengruppen führen, für nicht zulässig erklärt, um zu verhindern, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell in zentralen Lagen angeboten werden, negativ beeinflusst wird. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung und Festigung der Angebotsstruktur im Bereich der Innenstadt und der Nebenzentren (also der zentralen Versorgungsbereiche) geleistet.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamm aus Dezember 2003 sind die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.125 nicht explizit als potentiell geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den genannten Gründen gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt, die einzelne oder mehrere zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Warengruppen werden gemäß der nachfolgenden „Hammer Liste“ (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm - Fortschreibung 2010 (Entwurfassung)) wie folgt näher definiert:

**Tabelle 23: Hammer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente**

<b>Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente</b>	
WZ 2008	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm, dem die vorstehende Sortimentsdefinition entnommen ist, befindet sich aktuell in einem Fortschreibungsprozess. In Abhängigkeit von einem noch ausstehenden Ratsbeschluss über die Fortschreibung wird die Sortimentsdefinition im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens erforderlichenfalls geringfügig redaktioniert.

**Mischgebiet (MI):**

Die Flurstücke 302 und 303 im Südosten des Plangebietes werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Sie kommen zwar derzeit einer wohnbaulichen Nutzung zu, sind jedoch aufgrund ihrer stadträumlichen Lage auch für die Unterbringung von Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet.

Wie im Falle der gewerblichen Bauflächen, so werden im Bebauungsplan auch für das festgesetzte Mischgebiet einige Zulässigkeits-Einschränkungen vorgenommen: Aus bereits o.g. Gründen werden auch im MI-Gebiet die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen „Tankstellen“ (Ziffer 7) und „Vergnügungsstätten“ (Ziffer 8) als nicht zulässig definiert (§ 1 (5) BauNVO). Ferner sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO) und damit ebenfalls unzulässig.

Die für die festgesetzten gewerblichen Bauflächen vorgenommene flächenbezogene Emissionskontingentierung gewährleistet die Kompatibilität des festgesetzten Mischgebiets mit dem nördlich angrenzenden GE-Gebiet. Zwischen gewerblichen Bauflächen und Mischgebietsflächen wird im Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde - zudem eine räumlich trennende und visuell abschirmende Grünfläche in einer Breite von 15 m im Westen sowie 10 m im Norden festgesetzt (siehe auch folgende Ausführungen).

**Grünflächen:**

Neben den zuvor erläuterten Bauflächen werden im Bebauungsplan Nr. 01.125 gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB „private Grünflächen“

- in einer Breite von 10 m im westlichen Randbereich des Flurstücks 253 im Südwesten des Plangebiets,
- in einer Breite von 15 m parallel zur Schellingstraße im südlichen Randbereich des Flurstücks 253 im Süden des Plangebiets sowie
- in einer Breite von 10 m am westlichen bzw. nördlichen Rand der der Flurstücke 302 und 303 (MI-Gebiet) im Südosten des Plangebiets festgesetzt.

Der erstgenannte Grünflächenstreifen im Westen des Geltungsbereichs dient der Sicherung des hier bereits vorhandenen Gehölzstreifens, der den derzeit als Lagerfläche genutzten und auch künftig als Gewerbefläche definierten südwestlichen Plangebietsteil vom Grundstück des angrenzenden Kindergartens abschirmt.

Auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25b BauGB ist der hier vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Lediglich im Bereich eines zu Sichtschutzzwecken parallel zur Schellingstraße zu errichtenden Erdwalls, kann - sofern dies aus bautechnischen Gründen (z.B. auch im Zuge geplanter Straßenausbaumaßnahmen im Bereich der Schellingstraße) erforderlich ist - eine Teilbeseitigung des Gehölzbestandes erfolgen. In einem solchen Fall muss die beseitigte Grünsubstanz ersetzt werden.

**Sichtschutzwall auf „privater Grünfläche“:**

Im Bereich des parallel zur Schellingstraße festgesetzten 15 m breiten privaten Grünstreifens ist ein begrünter Sichtschutzwall in einer Höhe von 2,50 m anzulegen. Die Gesamtfläche ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB mit Pflanzgeboten belegt. Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang 18-20 cm) oder II. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm) sowie mindestens 20 Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die aufgrund dieser Bestimmungen entstehende dichte und hohe Begrünung des zu errichtenden Walles verfolgt ausschließlich die Zielsetzung der visuellen Abschirmung der im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen vom südlich der Schellingstraße gelegenen Wohngebiet. Die Wallanlage entfaltet potentiell auch in schallschutzbezogener Sicht Wirkung,

jedoch wird die immissionsschutztechnische Verträglichkeit der Nachbarschaft gewerblicher und wohnbaulich genutzter Flächen aus rechtlicher Sicht allein durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt. Daher ist der festgesetzte Wall in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Definition „Sichtschutzwall“ versehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Errichtung des begrünten Sichtschutzwalls im Zuge der erstmaligen gewerblichen Inanspruchnahme oder einer gewerblich orientierten Nutzungsänderung der nördlich angrenzenden - als GE-Gebiet festgesetzten - Bauflächen erfolgen muss. Damit steht Bau und Begrünung des Sichtschutzwalls in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Baugenehmigung bzw. einer gewerblichen Nutzungsänderung im Bereich des benachbarten gewerblichen Baugrundstückes (heutiges Flurstück Nr. 253). Dieser Sachverhalt ist Gegenstand eines Hinweises auf der Urkunde des Bebauungsplans Nr. 01.125.

Die Fortsetzung des privaten Grünflächenstreifens westlich des im Bebauungsplan definierten Mischgebiets (Flurstücke 302 und 303) verfolgt ebenfalls das Ziel der Abschirmung der Gewerbeflächen durch Wallerrichtung bzw. intensive Begrünung.

Zwischen festgesetzter „privater Grünfläche“ und MI-Gebiet befindet sich an der Schellingstraße zudem eine Trafostation der Stadtwerke (Flurstück 697). Diese ist zu erhalten und demzufolge im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festzusetzen.

### **3.2.2 Maß baulicher Nutzung**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde - durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl und zu den zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhen benannt.

Für die einzelnen Nutzungsbereiche ergeben sich die folgenden Festsetzungsstrukturen:

#### **GE-Gebiet:**

Im gesamten Bereich der festgesetzten gewerblichen Bauflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,8 m<sup>2</sup> überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.

Der überwiegende Teil des GE-Gebiets ist zudem mit einer Baumassenzahl von 6,0 versehen. Gemäß § 21 BauNVO sind somit maximal 6 m<sup>3</sup> Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.

Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von ca. 63 bis 65 m über NHN (Normalhöhennull) darf im überwiegenden Teil des GE-Gebiets eine Gebäudeoberkante (OK, Gesamtgebäudehöhe) von maximal 73 m über NHN nicht überschritten werden. Daraus resultiert die Zulässigkeit der Errichtung maximal ca. 8 bis 10 m hoher Gebäude. Jedoch dürfen Gebäude- und Anlagenteile hier ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Bei diesen Bauteilen kann es sich beispielsweise um Aufzugaufbauten oder technische Anlagenteile handeln.

#### **GE-Gebiet am Hellweg im Nordosten des Geltungsbereichs:**

Am Hellweg im Nordosten des Plangebiets befindet sich im Bestand das Verwaltungs- bzw. Bürogebäude des ehemaligen Fuhrparkbetriebes. Aus städtebaulicher Sicht ist die Orientierung entsprechender Bürogebäude zum Hellweg auch in Zukunft wünschenswert. Demzufolge operiert der Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde - im Bereich eines Flächenstreifs von 30 m parallel zum Hellweg mit der Festsetzung einer Vollgeschosszahl (maximal III Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 75 m über NHN), während er sich auf den sonstigen GE-Flächen lediglich der Fixierung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante bedient.

Ausgehend von einer Geländehöhe von ca. 63 bis 64 m über NHN dürfen die Gebäude am Hellweg somit eine bauliche Höhe von insgesamt ca. 11 bis 12 m erreichen.

Adäquat zur Festsetzung maximaler Geschossigkeiten wird hier zudem eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgelegt. Diese gibt an, dass maximal 2,0 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

### **MI-Gebiet:**

Für das nordwestlich des Einmündungsbereiches der Schellingstraße in den Hellweg vorgesehene Mischgebiet (MI) sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorgegeben. Zur Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen operiert der Bebauungsplan hier zudem mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sowie der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH) von 71 m über NHN. Die „Traufe“ ist als Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der fertigen Dachhaut definiert.

Durch die o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Entstehung einer unverträglich überdimensionierten Neubauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - entgegengewirkt und damit der Integration von Neubausubstanz in das städtebauliche Umfeld Rechnung getragen.

### **3.2.3 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Bauweise:**

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen (GE) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise gewährleistet in Kombination mit den - wie in Gewerbegebieten üblich und erforderlich - großflächig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

Dagegen ist auf den als Mischgebiet (MI) festgesetzten kleinflächigeren Grundstücksflächen im Südosten des Geltungsbereiches die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der örtlich gegebenen baulichen Bestandssituation. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen mittels der Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht den Grundeigentümern eine baulich über den Gebäudebestand hinausgehende Ausnutzung ihrer Liegenschaft.

#### **Nebenanlagen und Garagen:**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauGB sowie Garagen sind in den Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen (im vorliegenden Fall die Straßen Hellweg sowie Schellingstraße) und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf diese Weise sollen die den Straßen zugewandten Gebäudevorbereiche von Bebauung freigehalten werden, um eine klare Bauflucht und damit eine deutliche Fassung und Definition des Straßenraums zu gewährleisten.

### **3.2.4 Örtliche Bauvorschriften**

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.125 auch örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) Bauordnung NRW, welche vorrangig auf die Gestaltung und Instandhaltung von Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächen bebauter Grundstücke, die weder bebaut sind, noch als Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Lagerflächen sowie Stellplätze für die Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche z.B. durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen.

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen (hier im Bereich Hellweg sowie an der Schellingstraße auf Höhe des festgesetzten MI-Gebiets) sind auf der dem Straßenraum zugewandten Seite als Hecke auszubilden (d.h. straßenseitig abzapflanzen), sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.

Eine weitere örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - bezieht sich auf die Dachform im Bereich des Mischgebiets (MI): Hier ist lediglich das geneigte Dach mit einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 48° zulässig. Die Vorschrift erfolgt in Anpassung an den vorhandenen baulichen Bestand auf den Grundstücken selbst sowie in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft.

## **4. Natur und Umwelt**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren**

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

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - sind die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung/vereinfachtes Verfahren) erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

### **4.2 Umweltauswirkungen**

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines schon stark urban vorgeprägten und überformten Bereiches ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. durch Verkehr und umgebende Siedlungsflächen – insbesondere durch die im Norden angrenzenden Gewerbeflächen) nicht zu erwarten.

### **4.3 Minimierungsmaßnahmen**

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - wird gemäß § 13a BauGB von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Aufgrund

der intensiven Vornutzungen und des hohen Versiegelungsgrades der Plangebietsflächen sowie vor dem Hintergrund umfangreicher Einflüsse durch umgebende Nutzungen, der das Areal bedingt durch seine Lage inmitten des Siedlungsgefüges ausgesetzt ist (s.o.), wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin nur ein geringes Eingriffspotential erzeugt (bauliche Inanspruchnahme eines Teils der landwirtschaftlichen Restfläche, Entfall einiger Grundstücksrandgehölze).

Dennoch werden zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von potentiell erfolgenden Eingriffen im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die sowohl auf die Erhaltung, als auch auf die sinnvolle Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen abzielen.

Wie bereits zuvor erläutert, werden im Bebauungsplan Nr. 01.125 gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB „private Grünflächen“ mit umfänglichen Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB festgesetzt. Auf die entsprechend detaillierten Ausführungen zu Lage und Festsetzungsstruktur der Grünflächen in „Kapitel 3.2.1 Art der Nutzung“ dieser Begründung wird verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine weitere textliche Festsetzung, welche auf die Begrünung von Kfz-Stellplatzflächen abzielt. So sind im Bereich der auf den gewerblichen Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen pro (angefangene) 4 Kfz-Stellplätze mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auch diese Bestimmung erfolgt als Beitrag zur inneren Durchgrünung des Plangebiets auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB.

#### **4.4 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.125 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde (noch auf Grundlage der bis zum 28.02.2010 gültigen, mit dem aktuellen Recht jedoch weitestgehend inhaltlich übereinstimmenden Fassung des BNatSchG) seitens des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt.

Dem entsprechenden artenschutzrechtlichen Gutachten vom 06.03.2009 ist folgendes Fazit zu entnehmen (*Anmerkung: Der Gutachtenstext wurde für die vorliegende Begründung teilweise im Sinne eines direkten Bezugs auf das seit dem 01.03.2010 geltende BNatSchG 2010 angepasst*):

Auf Grundlage der Auswertung des FIS (Fachinformationssystem der LANUV NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) und dem Abgleich der speziellen Habitatansprüche der potentiell vorkommenden Arten mit den Verhältnissen im Planungsraum ist nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Ebenfalls ausgeschlossen werden kann eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten ebenso wie eine Bedeutung zur Erhaltung ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Gleichzeitig kann auch ein Verstoß gegen § 19 BNatSchG (*der alten Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes*) ausgeschlossen werden, da keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, Grünspecht) nicht ersetzbar wären.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (2010) pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im

Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (2010) bedingen.

Durch den Bebauungsplan werden **keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (2010)** ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben realisiert werden können.

Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch 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.

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG (2010) liegt ein Verstoß gegen liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG (2010) nur 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) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden. Da der Bebauungsplan ggf. ein konkretes Bauvorhaben (Busdepot) planerisch vorbereitet, welches im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes realisiert werden soll, lassen sich die Erkenntnisse dieser artenschutzrechtlichen Betrachtung direkt auf das anstehende Vorhaben übertragen.

## 5. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Immissionsschutzes in unterschiedlicher Form Rechnung:

Durch die in Kapitel „3.2.1 Art der Nutzung“ erläuterten Nutzungseinschränkungen im Bereich der gewerblichen Bauflächen wird das Spektrum zulässiger Betriebs- und Anlagenarten im Wesentlichen auf eine Mischgebietsverträglichkeit reduziert. Ferner wird ergänzend - ebenfalls im Hinblick auf die Nachbarschaft des Gewerbegebiets zu nahe gelegener bzw. benachbarter Wohnbebauung eine Festsetzung von Emissionskontingenten vorgenommen. Auf diese Weise ermöglicht sich eine Einschränkung der vom Plangebiet ausgehenden Gesamtemissionsvolumens (Schall-, Abgas-, Staub- und Geruchsemissionen) auf ein in das Umfeld integrationsfähiges Maß.

Dem Teilthemenkomplex „Feinstaub“ wird damit ebenfalls in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Für eine örtliche Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auftretender Feinstaubbelastungen bestehen im vorliegenden Fall im Übrigen keine ausreichenden Anhaltspunkte. Entsprechende Überschreitungen treten erfahrungsgemäß lediglich in (meist citynah gelegenen) städtebaulichen Lagen auf, die durch eine im Wesentlichen geschlossene Umgebungsbebauung in Kombination mit hoch belasteten Verkehrswegen gekennzeichnet sind. Die städtebauliche Struktur des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 01.125 sowie seiner umgebenden Nachbarschaft jedoch ist durch offene Bauungsstrukturen geprägt. Zudem profitiert es von seiner Lage nahe des Siedlungsrandes mit Anschluss zur offenen Landschaft. Damit bestehen gute Voraussetzungen für eine stetige Durchlüftung. Hinzu kommt, dass die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 01.125 festgesetzten gewerblichen Bauflächen gegenüber den im Süd-

westen, Süden und Südosten angrenzenden sensiblen Nutzungen mittels Grünflächen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes gezielt räumlich getrennt werden. Eine 10 m breite Grünfläche entlang der südwestlichen Grenze des Bebauungsplan-Geltungsbereichs dient der Sicherung des hier bereits vorhandenen Gehölzstreifens, der den derzeit noch als Lagerfläche genutzten und auch künftig als Gewerbefläche definierten südwestlichen Plangebietsteil vom Grundstück des angrenzenden Kindergartens abschirmt. Im Bereich des parallel zur Schellingstraße festgesetzten 15 m breiten privaten Grünstreifens ist zudem ein begrünter Sichtschutzwall in einer Höhe von 2,50 m als räumliche Trennung und optische Abschirmung der Gewerbeflächen von ihrem Umfeld anzulegen.

Da den Aspekten des Schallschutzes im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.125 besondere Bedeutung zukommt, wurde bereits Anfang des Jahres 2008 eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie für eine mögliche Nachnutzung des ehemaligen städtischen Fuhrparkgeländes beim Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer - heute DEKRA - (Bielefeld) angefertigt. Die Studie verdeutlichte im Ergebnis, dass die angestrebte gewerbliche Nachnutzung der Plangebietsflächen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der sich durch den städtebaulichen Zusammenhang ergebenden Rahmenbedingungen und Bindungen möglich ist.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie wurde im weiteren Verfahren seitens des Gutachters ein weiterführendes Gutachten zur Festsetzung von Emissionskontingenten erarbeitet, die auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB Eingang in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans Nr. 01.125 gefunden haben.

Im entsprechenden gutachterlichen Bericht der DEKRA (Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer), Bielefeld vom 26.06.2009 wird folgende Aufgabenstellung definiert:

„(...) Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind folgende Punkte zu prüfen:

- Ermittlung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete im Untersuchungsbe-  
reich (...).
- Berechnung der Planwerte gemäß DIN 45691 an den Immissionspunkten im Umfeld des  
Plangebietes, die sich unter Berücksichtigung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte  
abzüglich der Vorbelastung ergeben.
- Ausarbeitung eines Vorschlags für die Festlegung von Lärmemissionskontingenten im  
Bereich des Plangebiets auf der Grundlage der DIN 45691 in der Weise, dass die be-  
rechneten Planwerte an den betrachteten Immissionspunkten eingehalten werden. Hier-  
bei ist zu berücksichtigen, dass die Kontingentierung die Geräuschemissionen durch ein  
Busunternehmen, das sich in einem Teilbereich des Plangebiets ansiedeln möchte, ab-  
deckt.“

Im Ergebnis verdeutlicht die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vor-  
belastung, dass für eine im Bebauungsplan definierte Teilfläche F1 eine maximale Kontingen-  
tierung von  $L_{EK} = 53/47$  dB(A) tags/nachts sowie für eine Teilfläche F2 eine maximale Kontin-  
gentierung von  $L_{EK} = 52/41$  dB(A) tags/nachts möglich ist.

Zusätzlich werden in der schalltechnischen Untersuchung für bestimmte Richtungssegmente  
Zusatzkontingente vorgeschlagen. Der „gutachterliche Bericht der DEKRA (Ingenieurbüro Prof.  
Dr. Beckenbauer), Bielefeld vom 26.06.2009“ ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans bei-  
gefügt.

Dem erforderlichen Schutz der umgebenden Wohngebiete vor den potentiellen Emissionen  
einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.125 wird somit in voll-  
umfänglichem Maße Rechnung getragen.

## 6. Altlasten, Kampfmittel und Bergbau

### 6.1 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung bestand für Teile des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 01.125 ein Altlastenverdacht (Altstandort AS 4700353 „Ehem. städtischer Fuhrpark, Tankstelle und Kfz-Reparaturwerkstatt“). Im Auftrage des Umweltamtes der Stadt Hamm wurde seitens des Ingenieurbüros Dr. Wessling - Beratende Ingenieure - (Altenberge) mit Datum vom 17.01.2008 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für Großteile des Geltungsbereiches mit folgendem Ergebnis erstellt:

Nach einer historischen Recherche wurden mehrere kontaminationsverdächtige Bereiche auf dem Gelände auffindig gemacht. Es handelte sich dabei um ehemalige Tankanlagen, 2 Öltanks, diverse Werkstattgebäude mit Reparaturgruben sowie um einen Waschplatz.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 29 Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 2 bis 3 Meter abgeteuft. Hierbei wurden Auffüllungsböden in einer Mächtigkeit von bis zu 2,90 m festgestellt, die teilweise mit Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Glasaschen durchmischt sind.

Aus den Bodenausschlüssen wurden Bodenproben entnommen. Ausgewählte Proben wurden auf relevante Schadstoffgehalte untersucht. Zusätzlich wurden auf dem Gelände auch Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Zur Erkundung des Grundwassers dienten vier Grundwasser messstellen.

#### Der Gutachter kam daraufhin zu der folgenden Ergebnisbewertung:

Die Schadstoffgehalte in der Bodenluft sind als unauffällig zu bewerten. Im Boden sind nur geringe Schadstoffgehalte nachgewiesen worden. Lediglich innerhalb des Auffüllungshorizontes mit Anteilen an Schlacken sind Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt worden. Die Schadstoffgehalte im Grundwasser sind als unauffällig zu bewerten. Der Grundwasserflurabstand wird mit 1,2 bis 1,6 m bei einer nordöstlichen Fließrichtung angegeben.

Es wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Bei Eingriffen in den Untergrund sowie bei Abbruch- und Umbauarbeiten ist zu berücksichtigen, dass in Teilbereichen des Geländes kontaminierter Bodenaushub bzw. Auffüllmaterial anfallen kann, dessen Entsorgung einen erhöhten Kostenaufwand gegenüber unbelastetem Material bedeutet. Dies gilt auch für Bereiche, in denen bei den Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung keine auffälligen Schadstoffgehalte (z.B. im Bereich der unterirdischen Tanks, der Tankanlagen und der Abscheider) festgestellt werden konnten. Kleinere Schadstoffnester sind auf dem Gelände nicht auszuschließen. Die Bausubstanzproben im Bereich der Reparaturgruben zeigen erhöhte Kohlenwasserstoff- und PAK-Gehalte. Bei Abbrucharbeiten ist für dieses Material mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass lediglich geringfügige Untergrundverunreinigungen vorliegen. Erhöhte Schadstoffgehalte sind nach derzeitigem Kenntnisstand - wenn überhaupt - nur punktuell und lokal eng begrenzt zu erwarten. Eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden/Mensch kann aufgrund der bestehenden Versiegelung ausgeschlossen werden. Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die gewerbliche Nachnutzung der untersuchten Flächen sind nicht erforderlich.

Auf der Bebauungsplanurkunde wird auf das o.g. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung hingewiesen.

## 6.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter der Fundstellen-Nr. 5/37102 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Falle einer Bebauung jedoch ergänzende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich (Absuchen von Bauflächen und -gruben in jedem Einzelfall).

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend.

Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch (Hamm, 903-341, 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm zu verständigen. Dieses benachrichtigt sodann unmittelbar den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

## 6.3 Bergbau

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans befinden sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft (Herne). Inhaberin der Erlaubnis auf Kohlenwasserstoffe ist die Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH (Lingen).

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW – vorliegenden Informationen ist im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 01.125 kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Plangebietsfläche ist danach nicht zu rechnen.

## 7. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte oder potentiell schützenswerte Gebäude existieren im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.125 - Im Schilde - nicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch

Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung, Energieversorgung**

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Schellingstraße ein Flurstück der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH (Parzelle 697) mit einer Transformatorenstation. Die Station wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festgesetzt und im Bestand gesichert.

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über eventuelle Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

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 nahes Gewässer einzuleiten.

Bei den Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.125 handelt es sich überwiegend um Grundstücke, die vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die Entwässerung erfolgt derzeit über ein ausreichend dimensioniertes Mischsystem. Es muss sicher gestellt sein, dass die Abwässer hinsichtlich ihrer Beschaffenheit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden können. Gegebenenfalls sind geeignete Behandlungsanlagen erforderlich. Für Kanalanschluss und -benutzung gilt die Abwassersatzung.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemeinsam mit dem Schmutzwasser (Mischsystem).

Die planmäßige Versickerung des Niederschlagswassers ist im Hinblick auf die geringen Grundwasserflurabstände, die geringen Durchlässigkeitswerte und die Bodenbelastungssituation im Plangebiet des Bebauungsplans nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den gegebenen geringen Flurabständen des Grundwassers (ca. 1,2 m bis 1,6 m) Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannens ausgebildet werden sollten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.125 wird von West nach Ost zentral von einem Mischwasserkanal (DN 1000, Baujahr 1982) mit Fließrichtung zur Mischwasserkanalisation im Hellweg durchzogen. Diesbezüglich sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Kanal ist zu erhalten und darf nicht überbaut werden,
- in der Kanaltrasse sind Baumanpflanzungen zu vermeiden,
- die Zugänglichkeit des Kanals ist auch für schwere Unterhaltungsfahrzeuge dauerhaft zu gewährleisten.

Die Abwasserleitung ist im Bebauungsplan mittels der Festsetzung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers“ zu belastenden Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB gesichert. Die Gesamtbreite des Schutzstreifens beträgt 10 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Leitungstreifens im Sinne der o.g. Bindungen unterbrochen.

Weiterer Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befand sich ehemals das Gewässer Nr. 986, welches jedoch bereits durch die fortschreitende Besiedelung und den Verlust des natürlichen Einzugsgebietes und Wasserkreislaufes irreversibel verloren gegangen ist. Der östlich des Hellweges, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.125 verbliebene Graben ist nur noch als offenes, naturfremdes Ableitungssystem in der Örtlichkeit vorhanden und mündet im Mischwasserhauptsammler im Hellweg.

Hamm, 06.06.2011

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Dipl.-Ing.

## Kennwerte der Planung

<b>Name des Verfahrens</b>	Bebauungsplan Nr. 01.125 - Im Schilde -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	Lage im Süden des Stadtbezirks Hamm-Mitte nordwestlich des Einmündungsbereiches der Schellingstraße in den Hellweg	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemaliges Betriebsgelände des städtischen Fuhrparks im Norden des Plangebiets mit Funktionsgebäuden,</li> <li>- Lagerplatz für Baumaterialien im Südwesten,</li> <li>- landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden sowie</li> <li>- zwei, zurzeit wohnbauliche genutzte Grundstücke/Gebäude im Bereich der Einmündung der Schellingstraße in den Hellweg.</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	Gewerbliche Nachnutzung eines ehemaligen städtischen Fuhrparks und ergänzende Neufestsetzung gewerblicher Bauflächen (GE). Desweiteren Bestandsfestsetzung kleinerer Mischgebietsflächen (MI) sowie Definition von (Abstands-) Grünflächen.	
<b>Art des Verfahrens</b>	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	02.09.2008 (Vorlage 1847/08)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	10.10.-10.11.2008
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 28.06.2010
	Landesplanerische Abstimmung	13.01.2009
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	01.04.-04.05.2009
	Offenlegungsbeschluss	09.11.2010 (Vorlage 0497/10)
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	19.11.-20.12.2010
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Berichtigung des FNP gemäß § 13 (2) Satz 2 BauGB	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Äußere Erschließung vorhanden (Hellweg / Schellingstraße), Anschluss der GE-Flächen lediglich über den Hellweg vorgesehen, Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur inneren Erschließung nicht erforderlich.	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	Bauliche Nutzung: - GE (0,8 GRZ / 6,0 BMZ) - GE (0,8 GRZ / 2,0 GFZ) max. 3 Vollgeschosse) - MI (Bestand) (0,6 GRZ, 1,2 GFZ, max. 2 Vollgeschosse)	
<b>Grünflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung privater Grünflächen (u.a. Zweckbestimmung „Lärmschutzwahl“)</li> <li>- Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölze und zusätzliche Pflanzgebote</li> </ul>	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche</li> <li>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf Werler Straße &amp; Langewanneweg</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	Konventionell im Mischsystem, Anschluss an vorhandenes Netz	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, 06.03.2009
	Immissionsschutz	Vorliegend, 26.06.2009
	Altlasten	Vorliegend, 17.01.2008
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 28.142 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksfläche Gewerbe	ca. 20.311 m <sup>2</sup> (72,2 %)
	Grundstücksfläche Mischgebiet	ca. 1.933 m <sup>2</sup> (6,8 %)
	Private Grünfläche	ca. 4.667 m <sup>2</sup> (16,6 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.181 m <sup>2</sup> (4,2 %)
	Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 48 m <sup>2</sup> (0,2 %)

