

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034

- Küferstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2	Planungsanlass und Planungsziele	2
3	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
4	Vorhandene Planung.....	3
4.1	Regionalplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplanung	3
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.4	Informelle Planungen	4
4.5	Landschaftsplanung.....	4
5	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1	Erschließung.....	5
5.2	Bauliche Nutzung.....	5
5.2.1	Art der Nutzung	5
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
6	Natur und Umwelt.....	7
6.1	Rechtliche Grundlage / Verfahren	7
6.2	Artenschutz.....	7
7	Immissionsschutz	7
8	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Hinweise.....	8
9	Denkmalschutz	8
10	Ver- und Entsorgung.....	8
10.1	Versorgung des Plangebietes	8
10.2	Entwässerung des Plangebietes	8
11	Sonstige Aspekte.....	8
11.1	Planverfahren.....	8
11.2	Kosten	8
11.3	Flächenbilanz.....	9
12	Anhang.....	10
12.1	Tabellarische Zusammenfassung.....	10

3 Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist ca. 1,8 ha groß. Es ist fast vollständig versiegelt. In der Mitte befindet sich der Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.400 qm. Eine Teilfläche des Baumarktes – gelegen am südlichen Rand - verfügt über ein Obergeschoss, in dem planungsrechtlich eine Diskothek zulässig ist. Nördlich und westlich des Gebäudes befinden sich die Zu- und Abfahrten und die Stellplätze. Im Nordosten ist die Anlieferungszone des Baumarktes. Östlich des Verkaufsgebäudes befinden sich Lager- und Verkaufsflächen, die zu einem geringen Teil überdacht sind.

Der Änderungsbereich ist allseits von Gewerbe- und Mischgebieten umschlossen. Im Westen, Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an, die ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße – festgesetzt sind. Auf der Südseite der Dortmunder Straße befindet sich ein Mischgebiet. In dem Gewerbegebiet östlich des Baumarktes befinden sich drei Wohnhäuser (Dortmunder Straße 104a, 106 und 108), die unmittelbar an das Betriebsgrundstück angrenzen.

Das Betriebsgrundstück des Baumarktes ist zur Dortmunder Straße und zu den östlich angrenzenden Grundstücken durch einen Grünstreifen abgeschirmt.

Der Planbereich wird durch die Dortmunder Straße im Süden (nur Zufahrt) und die Küferstraße im Norden (Zu- und Ausfahrt) erschlossen.

4 Vorhandene Planung

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Planbereich als Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel / Baumarkt – dar.

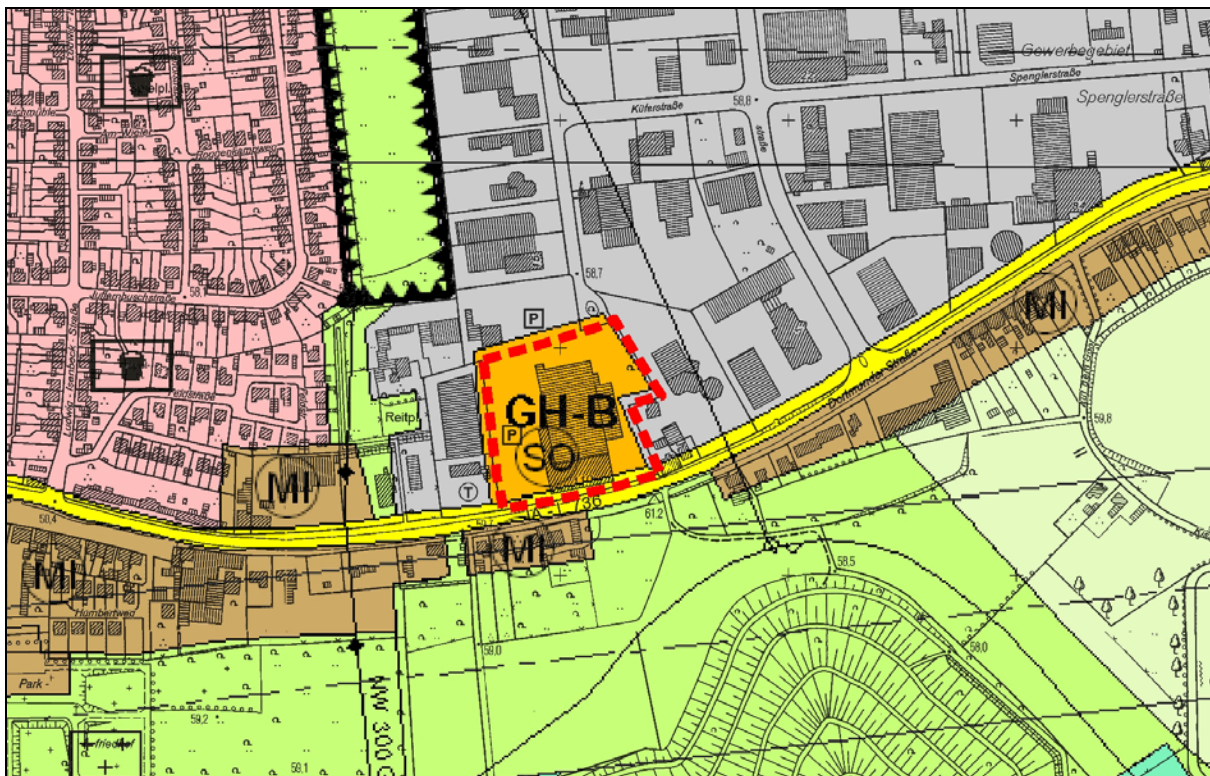


Abbildung 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches in Rot (unmaßstäbliche Darstellung)

Der Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße –, der den Änderungsbereich der 7. Änderung als Sondergebiet – Gebiet für großflächige Handelsbetriebe – festsetzt, kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dieser Bebauungsplan setzt die Sortimente fest, mit denen in diesem Sondergebiet Handel betrieben werden darf. Die festgesetzte Sortimentspalette entspricht dem typischen Baumarktsortiment.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – und ist dort als Sondergebiet – Gebiet für großflächige Handelsbetriebe – festgesetzt. Dieser Bebauungsplan setzt für den Baumarkt eine überbaubare Grundstücksfläche fest.

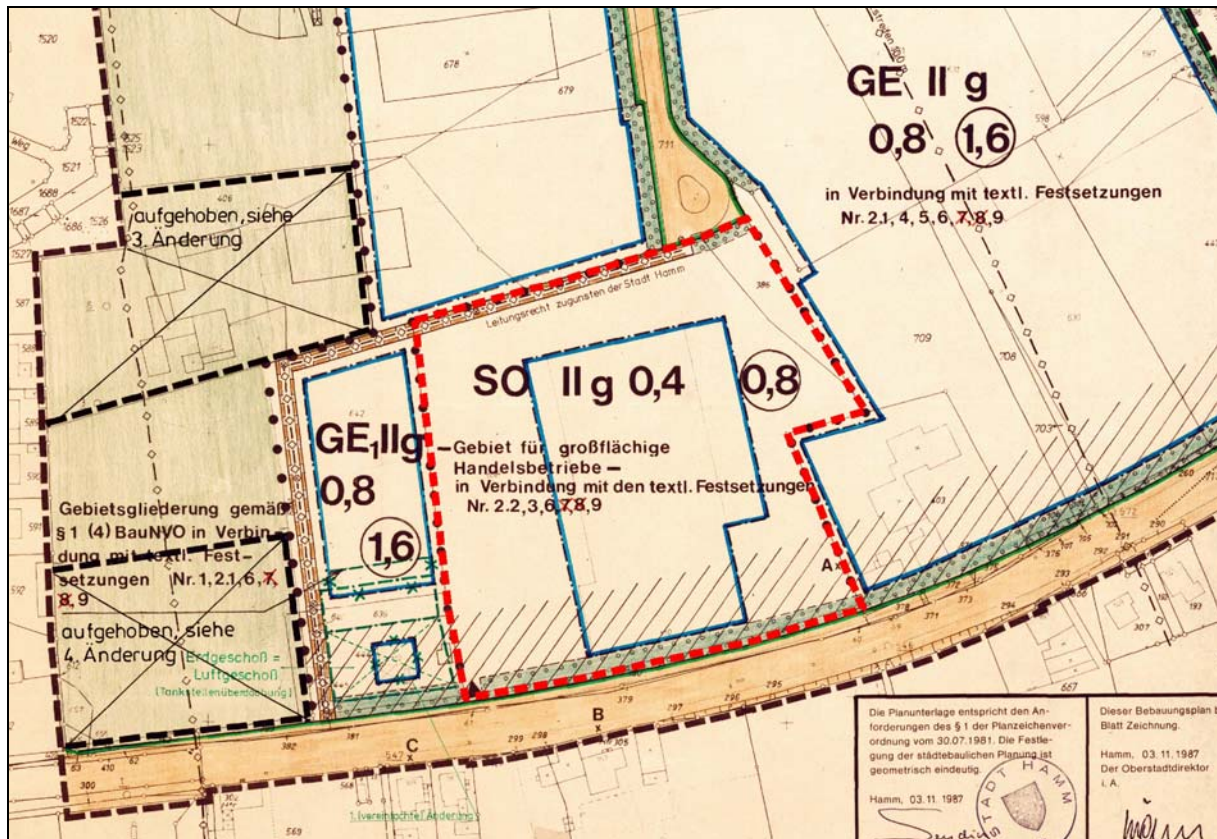


Abbildung 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße –, mit Darstellung des Änderungsbereiches in Rot (unmaßstäbliche Darstellung)

4.4 Informelle Planungen

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm (Fortsschreibung 2010) ist der Planbereich als Teilfläche des Ergänzungsstandortes Dortmunder Straße verzeichnet. Es handelt sich um ein Fachmarktzentrum mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm wird das Ziel formuliert (S. 132), den derzeitigen Sortimentsschwerpunkt mit nicht-zentrenrelevanten Warengruppen an diesem Ergänzungsstandort Dortmunder Straße auch zukünftig beizubehalten. Diesem Ziel wird die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – gerecht.

4.5 Landschaftsplanung

Der Planbereich liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist auch nicht Teilfläche eines Landschaftsplanes.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Erschließung

Der Planbereich liegt unmittelbar an der Dortmunder Straße, einer der meistbefahrenen Ausfallstraßen von Hamm. Er ist damit sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt in der südwestlichen Ecke des Planbereiches von der Dortmunder Straße und im Norden von der Küferstraße. Der Planbereich kann vom Kfz ausschließlich über die Küferstraße verlassen werden. Durch diese Regelung werden Probleme beim Einbiegen auf die vielbefahrene Dortmunder Straße vermieden.

Die Anlieferung geschieht über die Küferstraße. Im Nordosten des Baumarktes befindet sich die Anlieferzone. Sie ist damit räumlich getrennt vom Kundenparkplatz.

Die Dortmunder Straße verfügt beidseitig über Fuß- und Radwege, so dass die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist.

Westlich und nördlich des Baumarktes sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Der Planbereich ist gut an den ÖPNV angebunden. Auf der Dortmunder Straße verkehrt die Stadtbuslinie 1. Eine Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

5.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, die hier im Folgenden erläutert wird, entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße –. Sie wird durch die 7. (vereinfachte) Änderung inhaltlich nicht geändert. Eine geringfügige Änderung erfolgt bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, begründet durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenze, wie nachfolgend erläutert.

5.2.1 Art der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als Sondergebiet – Gebiet für großflächige Handelsbetriebe – in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.2, 3, 6 und 9 festgesetzt. Per nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 2.2 werden die Sortimente festgesetzt, mit denen im Sondergebiet Handel betrieben werden darf. Es handelt sich überwiegend um Sortimente, die üblicherweise in einem Baumarkt gehandelt werden.

„Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind im SO-Gebiet Handelsbetriebe nur mit einem Warenangebot der folgenden Sortimente zulässig:

- Teppiche, 432 72
- Bodenbeläge, 432 73
- Eisen, Metall- und Kunststoffwaren, 433 11
- Schrauben, Kleineisen, Werkzeuge, Bauartikel, 433 13
- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren), 433 15
- Möbel, 433 40
- Tapeten, 433 70
- Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, 433 80
- Elektrotechnische Erzeugnisse (ohne elektr. Geräte), 434 11
- Leuchten, 434 20
- Lacke, Farben, 436 80
- Blumen, Pflanzen, 439 10
- Sämereien (ausschließlich), 439 20
- Sonstige Waren (ohne Gebrauchsgüter), 439 91.

Die Sortimentsbeschreibung bezieht sich auf der Systematik der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 1979. Die unter den Ziffern angegebenen Einzelsortimente sind ausschließlich zulässig.“

Die zugelassenen Sortimente sind überwiegend nicht zentrenrelevant. Damit wird dem Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Hamm (Fortschreibung 2010) entsprochen, den im Plangebiet existierenden Sortimentsschwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Warengruppen auch zukünftig beizubehalten.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird die Grundflächenzahl auf 0,5, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße – hat für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert reichte aus, um das zum damaligen Zeitpunkt bestehende Gebäude des Baumarktes im Bestand zu sichern. Durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenze für die Kalthalle kommt es im Zuge der 7. (vereinfachten) Änderung zu einer größeren Grundfläche. Dies bedingt eine Anpassung der Grundflächenzahl auf 0,5. Der gesetzliche Höchstwert für die Grundflächenzahl in gewerblich genutzten Gebieten von 0,8 gemäß Baunutzungsverordnung wird somit auch künftig deutlich unterschritten.

5.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise wird beibehalten. In der Mitte des Planbereiches wird wie bisher eine große, zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Im Westen, Süden und Norden werden die Grenzen des vorhandenen Baumarktes in ihrem Bestand gesichert. Im Zuge der 7. (vereinfachten) Änderung wird die östliche Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert. Durch diese Erweiterung wird der ergänzende Bau einer Kalthalle ermöglicht. Diese Kalthalle wird einen Mindestabstand von 8,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten. Für diesen Bereich der Baufenstererweiterung wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m festgesetzt. Dies dient zum einen der Höhenbegrenzung im Vergleich zur Nachbarbebauung, die in der Regel niedriger ist. Zum anderen wird damit verdeutlicht, dass der Anbau der Kalthalle dem Hauptgebäude untergeordnet ist.

An der südöstlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche wird diese um ca. 15 qm vergrößert, um eine dort bestehende Außentreppe künftig planungsrechtlich im Bestand zu sichern. Diese Treppe dient als Rettungsweg der Nutzungen im Obergeschoss.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Ein Pflanzstreifen befindet sich am Wendehammer der Küferstraße, der andere Grünstreifen befindet sich auf der Nordseite der Dortmunder Straße. Durch diese Maßnahmen wird das Betriebsgrundstück zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzungen abgeschirmt. Das Ortsbild wird dadurch aufgewertet.

Am Ostrand des Planbereiches wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Die dort vorhandenen Pflanzen sind zu erhalten, weil ihnen eine sinnvolle optische Abschirmwirkung gegenüber den östlich angrenzenden Grundstücken zukommt.

Die vorgenannte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB, die entlang der Dortmunder Straße verläuft, wird durch die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – im Bereich der vorhandenen Fluchttreppe um ca. 15 qm verkleinert. Diese Reduzierung wird durch eine Vergrößerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB in der südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches um ca. 40 qm mehr als ausgeglichen. Eine weitere Verbesserung aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht ergibt sich dadurch, dass im Zuge der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – die vorhandene Vegetation am Ostrand des Planbereiches planungsrechtlich im Bestand gesichert wird, indem dort eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt wird.

Entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße – ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm für eine bestehende unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 7. (vereinfachten)

Änderung ergänzt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und der Stadtwerke Hamm GmbH.

6 Natur und Umwelt

6.1 Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) 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.

Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – wird als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich. Durch die Vergrößerung der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB und durch die erstmalige Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB kommt es im Zuge der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – auf jeden Fall zu einer Verbesserung der ökologischen Bilanz, da mit der geringfügigen Ausdehnung der überbaubaren Fläche keine zusätzliche Versiegelung einhergeht. Auf die Anwendung der Eingriffsbilanzierung kann aus den vorgenannten Gründen nach § 1a (4) Satz 5 BauGB verzichtet werden.

6.2 Artenschutz

Die Änderung hat nur eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Inhalt. Die Fläche, die künftig zusätzlich bebaubar ist, ist bereits vollständig versiegelt. Es handelt sich um eine nicht überdachte Verkaufsfläche für Gartenprodukte und Baustoffe. Ein Eingriff in den Lebensraum von planungsrelevanten Arten kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Gutachterbüro Landschaftsökologie & Umweltplanung, Dipl. Geograph Michael Wittenborg (Pieperstraße 9, 59075 Hamm). Mögliche Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch die geplante Änderung des Planungsrechtes ausgeschlossen werden.

7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) 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 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.034 – Küferstraße – enthält Festsetzungen zum Schutz vor Lärm. Es handelt sich um die textlichen Festsetzungen, die im bestehenden Bebauungsplan mit den Nummern 3 und 9 gekennzeichnet sind. Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient dem Schutz der nächstgelegenen Wohnhäuser vor Schallimmissionen durch die planungsrechtlich zulässige Diskothek im SO-Gebiet. Diese Festsetzung wird übernommen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient der Sicherung der Wohn- und Nachtruhe in zulässigen Wohnungen, auf die Verkehrslärm der Dortmunder Straße einwirkt. Diese Festsetzung und die zugehörige Darstellung in der Planzeichnung werden im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos für den Planbereich der 7. Änderung gestrichen. Im Sondergebiet sind keine Wohnungen zulässig, so dass diese Regelung für den Änderungsbereich überflüssig ist.

8 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Hinweise

Im Bereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – sind keine Altlasten bekannt. Es erfolgt jedoch ein allgemeiner Hinweis im Bebauungsplan zum Thema Bodenverunreinigungen und deren Beachtung.

Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es wird jedoch ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter den im Geltungsbereich liegenden Flächen ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden. Der Bebauungsplan enthält daher eine nachrichtliche Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB und einen allgemeinen Hinweis.

Weitere Hinweise der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – erfolgen zum Thema Methan, zu DIN-Normen und zur Aktualität von Kontaktdaten.

9 Denkmalschutz

Im Bereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – sind keine Denkmäler und keine Bodendenkmäler vorhanden. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein allgemeiner Hinweis im Bebauungsplan.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung des Plangebietes

Durch die der 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Versorgung des Plangebietes. Durch die geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich hinsichtlich der Versorgung des Planbereichs mit Wasser, Strom und Gas keine Veränderungen.

10.2 Entwässerung des Plangebietes

Durch die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße – ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Entwässerung des Plangebietes, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Die bisher problemlos funktionierende Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers durch ausreichend dimensionierte Kanäle wird auch nach der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche funktionieren.

11 Sonstige Aspekte

11.1 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zum Zwecke der besseren Ausnutzung einer im Siedlungszusammenhang liegenden überwiegend bebauten Fläche. Da die Grundzüge der Planung durch die geplante Veränderung der Baugrenzen nicht berührt werden, kann die Änderung mit einem vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

11.2 Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

11.3 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	18.528	m²
Sondergebiet	18.528	m²
Größe Baufenster (ursprünglich)	7.050	m²
Größe Baufenster (geändert)	7.750	m²
<u>Überlagernde Festsetzungen</u>		
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB	1.044	m²
Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BauGB	329	m²

Tab. 1 – Flächenbilanz

Hamm, den 08.04.2014

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

12 Anhang

12.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.034 – Küferstraße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk: Herringen - Auf der Nordseite der Dortmunder Straße westlich der Einmündung Schmiedestraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Baumarkt)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Ziel: geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Kalthalle zu schaffen.	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	04.03. bis 04.04.2014
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit	04.03. bis 04.04.2014
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Einzelhandelskonzept	
Organisation der Erschließung	- Zufahrt über Dortmunder Straße und Küferstraße, Abfahrt über Küferstraße	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - GRZ: 0,5, GFZ: 0,8 - Anzahl Vollgeschosse: 2 - geschlossene Bauweise	
Grünflächen	- Erhaltungs- und Pflanzgebote: Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume am Ostrand des Planbereiches. Pflanzgebote für Flächen an der Küferstraße und entlang der Dortmunder Straße zur Abschirmung des Betriebsgrundstückes zu den öffentlichen Straßen	
Verkehr	- Parken: Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden - ÖPNV: Haltestelle der Linie 1 an der Dortmunder Straße ist in der Nähe des Plangebietes vorhanden.	
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 18.528 m²
	Sondergebiete (SO)	ca. 18.528 m² (100,0 %)