

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076**

**- Kampshege II -**

Begründung zum Bebauungsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

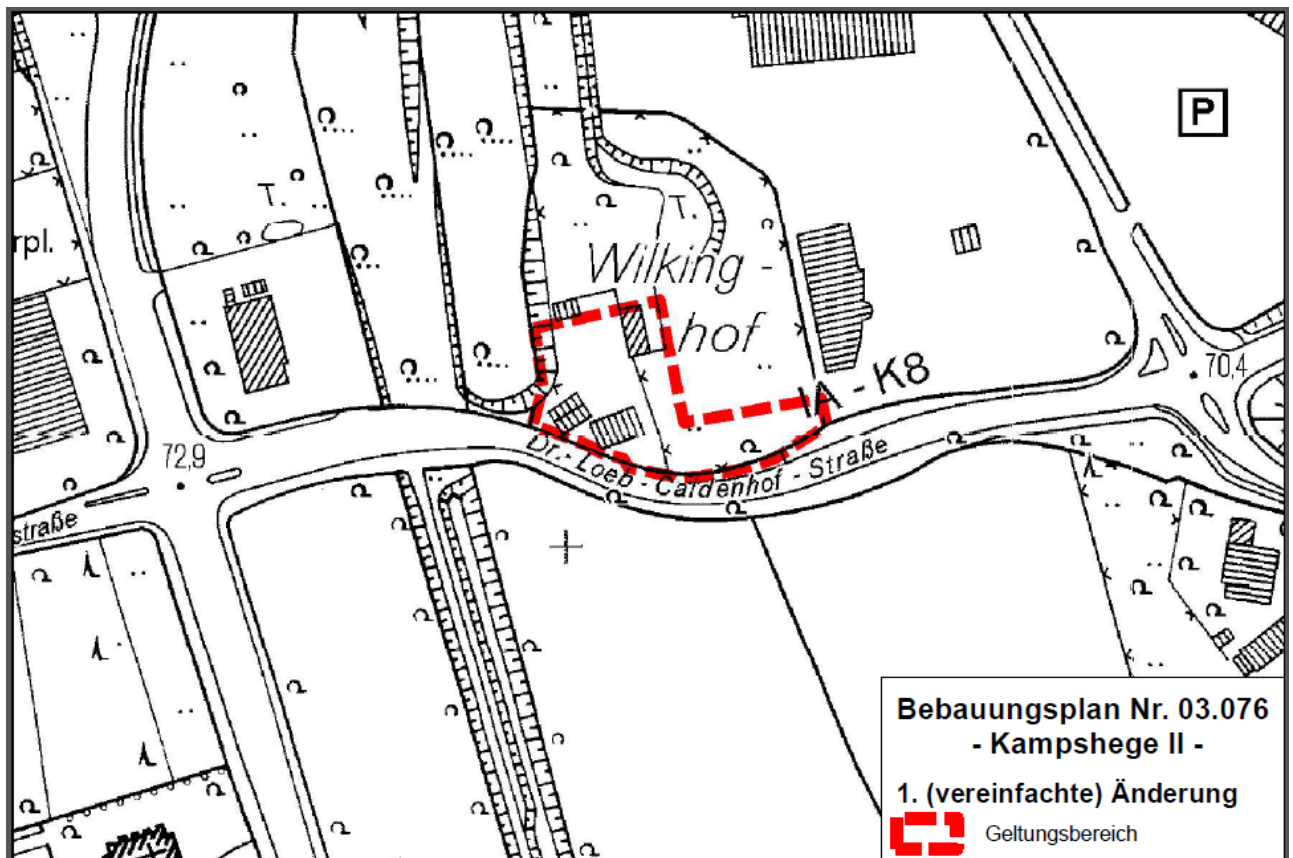
1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	3
4.	Vorhandene Planung .....	4
4.1.	Regionalplanung .....	4
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans .....	5
5.1.	Erschließung .....	5
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Änderungssachverhalte .....	5
5.2.1.	Art der Nutzung .....	6
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.4.	Örtliche Bauvorschriften .....	9
6.	Natur und Umwelt .....	9
6.1.	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen .....	9
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....	9
6.3.	Artenschutz .....	10
7.	Immissionsschutz .....	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau .....	11
8.1.	Altlasten .....	11
8.2.	Kampfmittel .....	11
8.3.	Bergbau .....	11
9.	Denkmalschutz .....	12
10.	Ver- und Entsorgung .....	12
Anhang	.....	14
	Tabellarische Zusammenfassung .....	14

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des im Stadtbezirk Rhynern (in Berge) gelegenen Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - umfasst einen zwischen dem Busbetriebshof der Stadtwerke Hamm GmbH im Norden, einem Gartencenter im Osten sowie der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße im Süden gelegenen, im Bestand überwiegend gewerblich genutzten Bereich.

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf ein in der Gemarkung Berge (Flur 8) gelegenes, ca. 3.330 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Flurstücks 1162

- zwischen der Südgrenze des Flurstücks 1162 (nördlicher Straßenrand der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße),
- einem vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 1162 ausgehenden, ca. 35 m langen Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks 1162,
- einer davon in einem Winkel von ca. 93 Grad Richtung Nordosten abzweigenden, ca. 46 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von 90 Grad Richtung Südosten abzweigenden, ca. 43 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von 90 Grad Richtung Nordosten abzweigenden, ca. 47 m langen und bis zur Ostgrenze des Flurstücks 1162 reichenden Geraden sowie
- dem südlich daran anschließenden und bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 1162 reichenden Teilabschnitt der Ostgrenze des Flurstücks 1162.



## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03.076 - Kampshege II - (Gesamtfläche ca. 3,9 ha) bildet die planungsrechtliche Grundlage für gewerbliche Bauflächen (GE), die sich südlich an das Areal des Busbetriebshofes der Stadtwerke Hamm anschließen.

Der Großteil des festgesetzten Gewerbegebietes wird von einem Autohaus genutzt, ein kleinerer Bauflächenbereich erfasst das Gelände der ehemaligen Hofstelle „Welkingshof“ im Südwesten des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, dessen Hauptgebäude vor einigen Jahren durch Brand zerstört wurde. Auch hier setzt der Bebauungsplan Nr. 03.076 zugunsten einer gewerblichen Nachnutzung des noch vorhandenen Altgebäudebestandes „Gewerbegebiet“ (GE) fest.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans, die räumlich den Grundstücksbereich der ehemaligen Hofstelle erfasst, soll nunmehr mittels einer begrenzten Öffnung der Palette zulässiger Warensortimente die Möglichkeit der örtlichen Direktvermarktung von regionalen landwirtschaftlichen Produkten im restaurierten Hauptscheunengebäude eröffnet werden. Ein potentieller Investor für eine solche Handelsnutzung ist bereits als Marktbeschicker auf Wochenmärkten im Bereich der Vermarktung entsprechender Erzeugnisse tätig.

Gemäß bislang rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 03.076 - Kampshege II - sind Einzelhandelsbetriebe (2010), die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung und/ oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen) anbieten, unzulässig.

Das geltende Einzelhandelsstandort und -zentrenkonzept der Stadt Hamm enthält keine explizit auf den Teilbereich des „Welkingshofs“ bezogenen Aussagen. Die östlich benachbarten großflächigen Betriebe (Autohaus und Gartencenter) sind im Konzept als „Ergänzungsstandort“ definiert. Für diesen sollte die „Ansiedlung von zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitgehend ausgeschlossen werden“.

Die o.g. geringflächige Handelsnutzung wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem „Arbeitskreis Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ abgestimmt und ist insofern nunmehr als konzeptkonform zu bezeichnen.

Die Etablierung eines kleinen Ladens für bäuerliche Erzeugnisse im Bereich der ehemaligen Hofstelle erscheint im Sinne einer nachhaltigen Nutzung des als erhaltungswürdig einzustufenden historischen Scheunengebäudes sinnvoll. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich ein solches Vorhaben gut und konfliktfrei in die Umgebung ein. Die Erschließung des Grundstücksbereichs kann auch im Falle der Umsetzung des o.g. Vorhabens über die anliegende Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße gesichert werden.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 BauGB im so genannten „vereinfachten“ Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die der ursprünglichen Planung zugrunde liegende Intention einer gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Hofstelle bleibt sowohl für den großflächigen Gesamtbebauungsplan als auch für den Teilbereich der 1. (vereinfachten) Änderung in vollem Umfang erhalten. Die nachfolgend erläuterten Änderungssachverhalte bewirken keine Beeinträchtigung der Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 03.076. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

## 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.330 m<sup>2</sup>.

Nördlich des Plangebiets schließt das Gelände des Busbetriebshofes der Stadtwerke an. Östlich befindet sich das an der Straße „Kampshege“ gelegene Autohaus. Die südliche Begrenzung des Änderungsbereichs bildet die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße. Die dem Plangebiet westlich benach-

barten Flächen sind durch Waldbestand geprägt, der sich im Bereich eines alten brachliegenden Bahndammes gebildet hat.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung befindet sich Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle in Form des ehemaligen Speicherhauses sowie zweier Scheunen (Fachwerk). Das ehemalige Haupthaus des Hofes wurde vor einigen Jahren durch Brand vernichtet. Der Bereich rund um den ehemaligen "Welkingshof" ist als Gartenland und Wiese genutzt. Nördlich des Plangebietes existiert zudem ein naturnaher Teich.

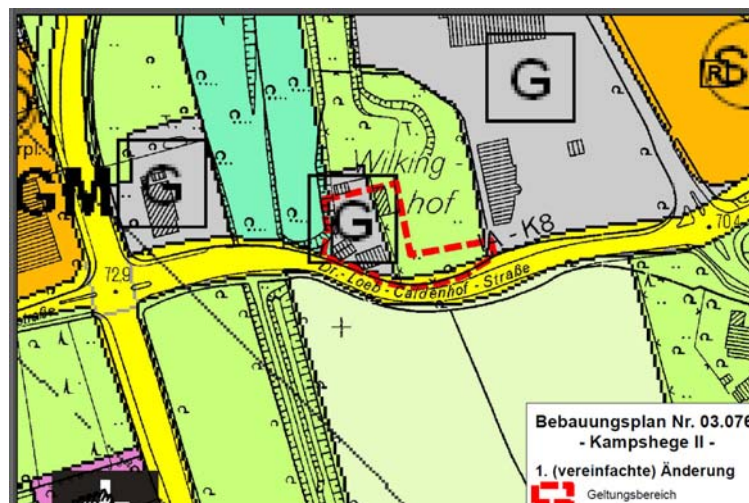
## 4. Vorhandene Planung

### 4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

### 4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar. Eine Änderung der zulässigen Art baulicher Nutzung ist im Zuge dieses Verfahrens nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan kann somit inhaltlich aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076 zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält für das GE-Gebiet im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- zulässige Vollgeschossanzahl: II
- Bauweise: offen (Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 (2) BauNVO)),
- Grundflächenzahl: 0,8, Geschossflächenzahl: 1,0.

Die Gewerbeflächen werden im südöstlichen Randbereich von einer (privaten) Grünfläche flankiert.

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1. Erschließung**

Die verkehrliche und technische Erschließung der Plangebietsflächen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - ist über die anliegende ausgebaute Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße im Bestand vollständig gesichert. Diese gewährleistet in Richtung Westen den unmittelbaren Anschluss an die B 63 (Werler Straße), über welche wiederum in Richtung Süden der Stadtteil Rhynern und die Autobahn A2 sowie in Richtung Norden die Stadtmitte von Hamm zu erreichen sind. Über die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße ist in Richtung Osten ferner eine unmittelbare Anbindung der Plangebietsflächen an die östlichen Stadtteile Werries, Uentrop und Braam-Ostwhenemar sichergestellt.

Eine Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches nicht. Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse im Hinblick auf die vorhandene öffentliche Erschließung ergeben sich nicht.

Aufgrund der bestehenden Belastungssituation der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße sowie der durch ihren Verlauf hervorgerufenen Bindungen, ist es für den Fall der Ansiedlung eines gewerblichen Vorhabens (z.B. eines Verkaufsgeschäftes für landwirtschaftliche Produkte), das gegenüber der Bestandssituation ein erheblich höheres Ziel- und Quellverkehrsvolumen erzeugt, erforderlich, die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes durch gezielte Festsetzungen im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 zu steuern.

Im Bestand erfolgt die Zu- und Abfahrt der gewerblichen Bauflächen über einen zentralen Anknüpfungspunkt im Südosten des Grundstücks. Der Bebauungsplan sieht nunmehr eine Trennung von Zu- und Ausfahrt vor. Dazu werden gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 11 und (6) BauGB Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Der o.g. derzeitige Anknüpfungspunkt an die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße wird demzufolge nur noch als Ausfahrt (in beide Richtungen) dienen. Für den einfahrenden Verkehr aus beiden Richtungen ist ein neuer, weiter östlich im Bereich der angrenzenden privaten Grünfläche gelegener Zufahrtbereich vorgesehen. Von der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße linkseinschiebende Fahrzeuge können hier die vorhandene Linksabbiegespur (welche im Bestand die östlich gelegene Straßenkreuzung und über diese die Straße „Kampshege“ andient) mitbenutzen. Somit kann ein reibungsloser und sicherer Verkehrsablauf auf der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße sichergestellt werden.

Vom Tiefbauamt der Stadt Hamm in seiner Funktion als Straßenbaulastträger der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße (Kreisstraße - K8) ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben bauherrenseits eine Sondernutzungserlaubnis einzuholen, die auch Aussagen zur späteren exakten Lage der Grundstücks-Ein- und Ausfahrten enthält.

Die im Bereich der privaten Grundstücksflächen geplanten Wegführungen sind im Bebauungsplan in nachrichtlicher (gestrichelter) Form dargestellt.

Die Unterbringung des durch Ansiedlungsvorhaben im Gewerbegebiet bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den jeweiligen Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen.

### **5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Änderungssachverhalte**

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - sollen im Wesentlichen die Sortimentierungs-Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der bereits rechtskräftig festgesetzten gewerblichen Bauflächen neu definiert werden.

Dazu wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die folgenden Festsetzungsinhalte zur zulässigen Art der baulichen Nutzung geändert:

### 5.2.1. Art der Nutzung

#### Änderungssachverhalte:

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03.076 wurden im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebiets und der beabsichtigten Nutzungsstruktur Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und/oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen anbieten, für nicht zulässig erklärt. Die Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen - auch der weniger mobilen - mit Gütern des täglichen Bedarfs in wohnungsnahen, oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbaren Bereichen soll nicht durch die Konzentration eines solchen Warenangebotes an einem peripheren, nicht integrierten Standort gefährdet werden. Zudem soll verhindert werden, dass die Versorgungsfunktion der Zentren durch das Herauslösen von Sortimenten, die traditionell in zentralen Lagen angeboten werden, beeinflusst wird.

Auch im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Stand 2010) sind die Plangebietsflächen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 nicht explizit als potentiell geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgewiesen.

Im Zuge der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 wird nunmehr ein planungsrechtlicher Bezug zu den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definierten zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten hergestellt.

Die neugefasste Textfestsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans erklärt gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe für unzulässig, die einzelne oder mehrere zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Die betroffenen Warengruppen werden anhand der auf der Planurkunde des Bebauungsplans abgebildeten „Hammer Liste“ (Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm - Stand 2010) benannt:

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

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
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

Gemäß der eingangs erörterten planerischen Zielrichtung einer begrenzten Öffnung der Palette zulässiger Warensortimente zugunsten der Möglichkeit der örtlichen Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten wird (räumlich begrenzt auf den Grundstücksbereich der historischen Hauptscheune, in der die Waren vertrieben werden sollen) die Vermarktung der folgenden Produkte für zulässig erklärt:

Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren, Brot- und Backwaren, Käse, Salate, Fisch, Milchprodukte, Kartoffeln, Eiern, Trockenprodukte und Getränke, die als Rohprodukt direkt aus regionaler landwirtschaftlicher Produktion stammen oder auf dem Wege der Weiterverarbeitung aus regional produzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen erstellt worden sind.

Ein Produkt gilt im Sinne der getroffenen textlichen Festsetzung als „regional produziert“, wenn es aus der Stadt Hamm selbst oder aus einer Gemeinde des Umlandes in einem Umkreis mit einem Radius von ca. 50 km rund um Hamm stammt.

Das Vorhaben wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem „Arbeitskreis Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ abgestimmt und ist insofern nunmehr konzeptkonform.

### **Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unveränderte Planinhalte:**

Eine immissionsschutzrechtlich bedingte Zulässigkeits-Zonierung des festgesetzten Gewerbegebietes erfolgt in Gänze durch direkten Bezug auf die im bislang rechtskräftigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03.076 vorgenommenen Einordnungen. An dieser Stelle können daher hier entsprechende Erläuterungen aus der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - abgebildet werden:

*Im Hinblick auf die räumliche Nähe des Gewerbegebietes zu der sich an die Menzelstraße anschließenden Wohnbebauung des Stadtteils Berge erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes eine Einschränkung zulässiger gewerblicher Nutzungsintensitäten auf Grundlage der Regelungen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 02.04.1998. Nach dieser Festsetzung des Bebauungsplans sind im Bereich der gewerblichen Bauflächen lediglich Anlagen der Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) des Erlasses oder Anlagen mit vergleichbarer oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig. Anlagen, die gemäß Abstandserlass einen Mindestabstand von 200 m oder mehr zum nächstgelegenen Wohngebiet erfordern sind im Bereich der gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - nicht zulässig.*

Die Abstandsliste des Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen ist der Verfahrensakte zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - beigelegt.

Unberührt von der 1. (vereinfachten) Änderung bleibt ferner eine Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076, nach der im Gewerbegebiet die gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden. Dabei handelt es sich um Betriebe, die aus nutzungsstruktureller Sicht örtlich unerwünscht sind und potentielle Konflikte mit den unweit südlich vorhandenen Wohnnutzungen auslösen können. Die Erschließungssituation des Gewerbegebietes gestattet zudem nicht die Ansiedlung einer Betriebsart, die ein hohes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen erzeugt (z.B. einer Tankstelle).

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076 zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung ebenfalls unverändert übernommen. Hierzu folgende Erläuterungen aus der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076:

*Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 03.076 - Kampshege II - u.a. durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschoßanzahl und zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe benannt.*

*Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen (GE) 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.*



*Die fixierte Geschoßflächenzahl von 1,0 für die gewerblichen Bauflächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle "Welkingshof" gibt zudem an, dass 1,0 m<sup>2</sup>) Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.*

*Des Weiteren ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich auf maximal II beschränkt. Zudem darf eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante zwischen Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und fertiger Dachhaut) von maximal 8,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m - gemessen ab Oberkante fertiger erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden.*

*Durch die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Entstehung einer für das bauliche und landschaftliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegengewirkt und eine homogene Höhenentwicklung innerhalb des Baugebiets gewährleistet.*

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe wird die "Oberkante der fertiggestellten erschließenden Verkehrsfläche" definiert. Bezogen auf den Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist dies somit die Oberkante der vorhandenen Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße.

### **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076 werden ebenso größtenteils unverändert übernommen.

So verbleibt es auch im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung bei der Festsetzung der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO. Diese gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Hierzu ferner folgende Erläuterung aus der Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076: *Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt hier vor dem Hintergrund der aufgrund der Baugrundstücksflächen ohnehin eingeschränkten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Ferner wird damit der Entstehung überdimensionierter Ergänzungsbauten vorgebeugt und somit der Einstufung des Gebäudebestandes der alten Hofstelle als eine "das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäudegruppe" Rechnung getragen. Die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen verlaufen zum großen Teil, sofern die örtlichen Gegebenheiten das zulassen, in einer Entfernung von 5 m parallel zur Verkehrsfläche.*

Zu dem am westlichen Plangebietsrand befindlichem Waldbestand ist mit einer Neubebauung ein Abstand einzuhalten (20 m). Der vorhandene Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle "Welkingshof" (d.h. das innerhalb der Waldabstandsfläche gelegene kleine erhaltenswerte Scheunengebäude) genießt jedoch weiterhin Bestandsschutz. Um diesen Bestandschutz planungsrechtlich zu dokumentieren, wird im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans eine die Gebäudeumrisse des Scheunengebäudes nachvollziehende Bauflächenfestsetzung vorgenommen. Gebäudeerhaltende bauliche Maßnahmen oder genehmigungspflichtige Vorhaben, die auf eine Nutzungsänderung im Bereich des kleinen Scheunengebäudes abzielen, sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens seitens des Bauherren mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ruhrgebiet, Brößweg 40. 45897 Gelsenkirchen, Telefon: 0209 94773-0 abzustimmen.

Im östlichen Anschluss an die festgesetzten gewerblichen Bauflächen wird ferner (unverändert) eine private Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB festgesetzt. Diese präsentiert sich in der Örtlichkeit als Wiesenfläche.

Als einen weiteren Änderungssachverhalt stellt die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 im Vergleich mit der Ursprungsplanung innerhalb der privaten Grünfläche nachrichtlich einen Wegeverlauf dar, der der Zuwegung des für den Warenverkauf vorgesehenen Scheunengebäudes dienen soll.

Darüber hinaus wird der privaten Grünfläche eine weitere Festsetzung zugeordnet, die auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) die Neupflanzung von mindestens 3 standortgerechten und regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen vorsieht (siehe auch Kapitel 6.2 - Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft).

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungssituation der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße sowie der durch ihren Verlauf hervorgerufenen Bindungen, ist es erforderlich die verkehrliche Erschließung des festgesetzten Gewerbegebietes durch gezielte Festsetzungen im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 zu steuern.

Wie bereits in Kapitel 5.1 - Erschließung - erläutert, werden daher gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 11 und (6) BauGB Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Im Falle der Ansiedlung eines gewerblichen Vorhabens (z.B. eines Verkaufsgeschäftes für landwirtschaftliche Produkte), das gegenüber der Bestandssituation ein erheblich höheres Ziel- und Quellverkehrsvolumen erzeugt, kann somit auch weiterhin ein reibungsloser Verkehrsablauf auf der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße sichergestellt werden.

#### **5.4. Örtliche Bauvorschriften**

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB umfasst der Bebauungsplan Nr. 03.076 - Kampshege II - auch Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen abzielen. Die bislang geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben nach wie vor auch für den Planungsraum der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans erhalten.

So sind die Flächen bebauter Grundstücke, die weder bebaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Ferner dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die der Straße zugewandte Seite von Einfriedungen als Hecke auszubilden, sofern die Einfriedung eine Höhe von 1,50 m überschreitet.

Darüber hinaus sind Lagerflächen und Stellplätze von Müllbehältern der Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum z.B. durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen.

### **6. Natur und Umwelt**

#### **6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen**

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Ziffer 1 BauGB) und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13 (1) Ziffer 2 i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB).

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - gegeben.

Des Weiteren werden durch die Änderungssachverhalte des Bebauungsplans (Ermöglichung der örtlichen Direktvermarktung von regional erzeugten landwirtschaftlichen Produkten im Bereich bereits rechtskräftig festgesetzter gewerblicher Bauflächen) keinerlei Darstellungen des Landschaftsplans negativ tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

#### **6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Eine potentiell durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 ermöglichte Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Grundstücksflächen stellen Eingriffe in

Natur- und Landschaft dar, die im Sinne von § 1 a BauGB nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen sind.

Mit der planerischen Zielrichtung der Ermöglichung einer örtlichen Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten im Bereich von bereits rechtskräftig festgesetzten gewerblichen Bauflächen ist jedoch nicht die Entstehung eines größeren Eingriffspotentials verbunden. Auch die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der Bestandssicherung des kleinen Scheunengebäudes ermöglicht kein erhöhtes, planerisch bedingtes Eingriffsvolumen. Im Zusammenhang mit einer Erschließung des für den Warenverkauf vorgesehenen Hauptscheunengebäudes wird es im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche jedoch voraussichtlich zu einer geringflächigen Flächenversiegelung (ca. 190 m<sup>2</sup>) durch die Anlage der erforderlichen Zuwegung kommen.

Grundsätzlich ist die Anlage einer Wegefläche in der privaten Grünfläche bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt planerisch möglich, jedoch wird im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 zugunsten der Kompensation des vorhabenbezogen zu erwartenden Eingriffs die Pflanzung von mindestens 3 standortgerechten und regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche (Apfel, Birne, Zwetsche und Pflaume, Kirsche; Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) vorgegeben. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, was insbesondere die regelmäßig durchzuführenden Ergänzungsschnitte in der Jugendphase und die daran anschließenden regelmäßig durchzuführenden Erhaltungsschnitte in der Ertragsphase der Obstbäume umfasst.

Diese Festsetzung, die auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25a BauGB vorgenommen wird, verfolgt neben dem Zweck der ökologischen Kompensation auch die städtebauliche Zielsetzung der gestalterischen Aufwertung der Örtlichkeit. In diesem Sinne stellen die Obstbäume ein Element zur optischen Integration der geplanten Wegefläche in die Umgebung dar.

Auf eine differenzierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann im vorliegenden Verfahren auch aufgrund der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffs verzichtet werden.

### 6.3. Artenschutz

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang hat das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Die Stellungnahme vom 04.07.2014 ist der Verfahrensakte zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 beigelegt. Ihr ist Folgendes zu entnehmen:

*„Die Scheune und das Umfeld wurden am 27.05.2014 begangen und auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten bzw. einer theoretischen Eignung als Lebensraum / Quartier für diese Arten untersucht. Die Scheune war völlig leer und ohne Dachboden, so dass eine vollständige Untersuchung möglich war. Gebäude kommen grundsätzlich als Lebensräume für einige Vogelarten (z. B. Eulen, Schwalben) sowie für die Gruppe der so genannten „Hausfledermäuse“ in Frage. Bei der Begehung konnten keine planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Nutzung durch diese Arten (z. B. Nester) festgestellt werden. Auf Grund des guten baulichen Zustands des Gebäudes sind keine potentiellen Einflugmöglichkeiten für die o.g. Arten vorzufinden. Eine Nutzung durch diese Arten kann ausgeschlossen werden bzw. wäre auch nach der geplanten Nutzung der Scheune möglich (z. B. Schwalbennester an der Außenwand). Die angrenzende Wiesenfläche parallel der Straße, die zu einer Zufahrt umgewidmet werden soll, bietet ebenfalls keine Lebensräume für planungsrelevante Arten an.*

**Fazit:** Die Planänderung bzw. das Vorhaben betrifft lediglich ein bereits bestehendes Gebäude, das einer veränderten Nutzung unterzogen werden soll sowie eine kleinflächig zu versiegelnde Wiesenfläche. Planungsrelevante Arten konnten weder nachgewiesen werden, noch kann eine theoretische Eignung als Lebensraum angenommen werden.

***Mögliche Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.“***

## **7. Immissionsschutz**

Im Zuge der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - soll durch eine begrenzte Öffnung der Palette zulässiger Warensortimente lediglich die Möglichkeit der örtlichen Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen ermöglicht werden.

Eine relevante Erhöhung des planbedingten Emissionspotentials ist mit diesem Änderungssachverhalt nicht verbunden. Ebenso wenig ist die Einwirkung externer Immissionen auf das Plangebiet im Rahmen dieses Planverfahrens neu zu bewerten.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau**

### **8.1. Altlasten**

Bislang haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 ergeben.

Aufgrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen Nutzungen sind keine relevanten Bodenbelastungen zu erwarten.

Nach § 2 LandesBodenSchutzGesetz (LaBodSchG) sind Bauherren verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung, die bei der Baumaßnahme, bei Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund bekannt werden, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Sollten daher Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde, Tel. 02381/17-7101, Fax 02381/17-2931) unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind sofort einzustellen.

### **8.2. Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter der Fundstellen-Nummer 5/35373 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte zurzeit nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich (Oberflächendetektionen der Bauflächen, ggf. Bohrlochdetektionen bei Ramm- und Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend. Bei allen Baugrundeingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen

### **8.3. Bergbau**

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist jedoch ist nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW im Bereich der Planmaßnahme heute nicht mehr dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellung-

nahme auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

## 9. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude existieren im Plangebiet der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II - nicht. Die bereits in mittelalterlichen Quellen erwähnte ehemalige Hofstelle des Welkinghofes ist gemäß Geodatenbestand der Stadt Hamm aufgrund seiner historischen Hofgebäude (Fachwerk) jedoch als schützenswertes Kulturgut eingestuft.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) hat gegen die Nutzung des Hauptscheunengebäudes des Welkinghofes aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken. Jedoch könnten gemäß LWL beim Bau des geplanten Weges Reste der alten Hofanlage (Nebengebäude, Vorgängerbauten o.ä.) aufgedeckt werden. Daher ist der Beginn von Bodeneingriffen für den Bau der Zuwegung bauherrenseits dem LWL frühzeitig (d.h. mit einem Vorlauf von 4 Wochen) mitzuteilen. Mitarbeiter des LWL werden den Oberflächenabtrag sodann begleiten und auftretende Funde parallel zum Baubetrieb dokumentieren. Dabei ist der Oberbodenabtrag von einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchzuführen.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes wird generell 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 können. 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: 02671/937520) 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).

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation des Plangebiets ist aufgrund der geringfügigen Änderungssachverhalte (mit dem Ziel der Ermöglichung der örtlichen Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten) im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht neu zu bewerten.

Die Wasser- und Energieversorgung der Plangebietsflächen wird im Bestand bereits durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt bzw. kann sichergestellt werden.

Im Zuge von (Tief-)Baumaßnahmen im Plangebiet sind in jedem Falle Bestand und Betriebssicherheit von vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie von Telekommunikationsleitungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Leitungsträger (Lippeverband, Stadtwerke Hamm GmbH, RWE/Westnetz, T-Com, Heli Net usw.) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Die Westnetz GmbH (Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen) weist in diesem Zusammenhang auf die bauherrenseitige Erkundungspflicht im Vorfeld von Bauvorhaben hin, da sie eine Stromversorgungsleitung im Plangebiet betreibt.

Die bauleitplanerische Sicherung einer Leitungstrasse der Stadtwerke Hamm GmbH, in der sich eine Wasserleitung (DN 400) sowie eine Gasleitung (DN 300) befinden, erfolgt auf Grundlage von

§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke zu belastenden Fläche“ im Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebietes sind zudem folgende Aspekte beachtlich: 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.

Eine planmäßige Versickerung des Niederschlagswassers ist im Hinblick auf die hydrogeologischen Randbedingungen nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss nach Norden über das vorhandene Grabensystem ortsnah abgeleitet werden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße zur Kläranlage Hamm-West.

Hamm, 15.10.2014

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. Städtischer Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.076 - Kampshege II -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Rhynern / nördlicher Bereich von Berge</li> <li>- nördlich angrenzend an die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße</li> <li>- südöstlich des Busbetriebshofes der Stadtwerke Hamm</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alte Hofstelle bestehend aus 2 alten Scheunengebäuden und einem Speichergebäude (bewohnt),</li> <li>- umgebende Hof- und Wegeflächen sowie</li> <li>- Hausgarten-, Rasen, Wiesenflächen.</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.076 mit dem Hauptziel einer begrenzten Öffnung der Palette zulässiger Warensortimente und damit Ermöglichung der örtlichen Direktvermarktung von regional erzeugten landwirtschaftlichen Produkten.	
<b>Art des Verfahrens</b>	vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	05.09.-06.10.2014
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	05.09.-06.10.2014
	Satzungsbeschluss	noch erforderlich
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	aus FNP abgeleitet gemäß § 8 (2) BauGB	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die technische und verkehrliche Erschließung über die Dr-Loeb-Caldenhof-Straße ist gesichert.</li> <li>- Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für die weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: GE - Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO</li> <li>- Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,0</li> <li>- max. II Vollgeschosse</li> <li>- offene Bauweise (gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan unveränderte Festsetzungsinhalte)</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	Festsetzung einer privaten Grünfläche (gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan unveränderter Festsetzungsinhalt)	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche</li> <li>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße, der Menzelstraße und der Werler Straße</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	Im Bestand gesichert. Keine Neubewertung im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens erforderlich.	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Kompensation geringfügiger zusätzlich zu erwartender Versiegelung durch Obstbaumpflanzungen.	
<b>Gutachten</b>	kein Erfordernis der Erstellung neuer Fachgutachten	
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 3.330 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbe (GE)	ca. 2.470 m <sup>2</sup> (ca. 74 %)
	Private Grünflächen	ca. 861 m <sup>2</sup> (ca. 26 %)