

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 151
"BAUMARKT BÜCHSENSCHÜTZ"
DER STADT HATTINGEN**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch) 2004

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen

Tel: 0201/86070-0
Fax: 0201/86070-50
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich	3
2.0	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
2.1	Landesplanerische Vorgaben / Zentralörtliche Gliederung	3
2.2	Flächennutzungsplanung	3
2.3	Planungsrechtliche Situation	4
2.4	FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	4
2.5	Städtebauliche und freiräumliche Strukturen	4
3.0	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.0	Auswirkungen der Planung	6
4.1	Auswirkungen auf den Einzelhandel	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	8
4.3	Immissionsschutz	9
4.4	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	10
5.0	Inhalte des Planes	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen	13
5.5	Wasserflächen	14
5.6	Grünordnung	14
5.7	Kennzeichnung	15
5.8	Hinweise	16
6.0	Durchführung der Planung	16
6.1	Ver- und Entsorgung	16
6.2	Altlasten	17
6.3	Bodenverhältnisse	18
7.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
8.0	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
9.0	Städtebauliche Daten	19
10.0	Kosten	19

1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 „Baumarkt Büchsenschütz“ liegt nördlich der Innenstadt von Hattingen zwischen den Ortsteilen „Stadtmitte“ und „Welper“. Er befindet sich innerhalb eines Gewerbebandes, welches sich vom Standort der ehemaligen Henrichshütte in Richtung Osten entlang der Straße „Am Büchsenschütz“ erstreckt. Der Planbereich wird im Norden durch die Straße „Am Büchsenschütz“ und im Westen durch die Werksstraße begrenzt. Nach Süden erfolgt die Abgrenzung durch den Sprockhöveler Bach und im Osten bilden die angrenzenden gewerbliche Nutzungen (Flurstück 656) die Grenze.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst in diesen Abmessungen ca. 2,17 ha.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Landesplanerische Vorgaben / Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) ist die Stadt Hattingen als Mittelzentrum der Ballungsrandzone zugeordnet. Die Stadt liegt zwischen der großräumigen Entwicklungsachse Bochum/Wuppertal und der überregionalen Achse Düsseldorf/Dortmund.

Nach den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) gilt Hattingen als Entwicklungs- und Wohnsiedlungsschwerpunkt. Auf der Grundlage der vorhandenen industriell/gewerblichen Nutzung soll eine Weiterentwicklung unter Einschluss strukturverbessernder Maßnahmen ermöglicht werden. Im GEP ist das Plangebiet als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Nach Durchführung des Verfahrens zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hattingen stellt dieser für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonderbauflächen“ dar. Der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde landesplanerisch unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Fläche als „Sonderbaufläche mit Gartencenter“ dargestellt wird und im Erläuterungsbericht des FNP die Begrenzung auf maximal 7.600 qm Verkaufsfläche dargelegt ist.

Mit der Erweiterung des Planbereiches in Richtung Osten erstreckt sich das zukünftige Sondergebiet allerdings auf Bereiche, die im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung kann für diesen der Gesamtfläche untergeordneten Bereich auf eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden, da lediglich eine andersartige Gebäudekonzeption umgesetzt werden soll und keine zusätzlichen Verkaufsflächen ermöglicht werden.

Somit kann der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes und der Beschränkung der Verkaufsflächen insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, es ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB als gewerbliche Baufläche zu beurteilen.

2.4 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.5 Städtebauliche und freiräumliche Strukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines Gewerbebandes, welches sich vom Standort der ehemaligen Henrichshütte in Richtung Osten entlang der Straße „Am Büchsenschütz“ erstreckt. Der Planbereich selbst wird bereits heute größtenteils vom bestehenden Baumarkt, der heute eine Verkaufsfläche von ca. 4.000 qm aufweist, und den zugehörigen Stellplätzen in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind in den Geltungsbereich die angrenzenden, bisher gewerblichen Nutzungen einbezogen worden. Auf diesen Flächen soll sich nach Beseitigung der aufstehenden Gebäude der Gartenmarkt mit Freilager erstrecken.

Die eigentlichen Grundstücksflächen des heutigen Baumarktes und der übrigen gewerblichen Nutzungen stellen sich als weitgehend versiegelte Flächen dar. Gehölzstrukturen sind weitgehend nur in Form von Ziergrünflächen in den Randbereichen und als Abstandsgrün vorhanden. Östliche des Freilagerbereiches des heutigen Baumarktes befindet sich eine Brachfläche, die größtenteils bereits jungen Gehölzaufwuchs (Birken) aufweist. Das Zentrum der Fläche ist mit Gräsern und Hochstauden bewachsen; auf der gesamten Fläche befinden sich zahlreiche Müll- und Schuttablagerungen. Diese Fläche wird für die Erweiterung des Baumarktes vollständig in Anspruch genommen, so dass der hier vorhandene Gehölzbestand beseitigt werden wird.

Im Süden grenzt der Sprockhöveler Bach unmittelbar an den Geltungsbereich heran. Der Bach verläuft parallel zum Baumarkt entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Er ist in diesem Bereich anthropogen überformt und tief in das vorhandene, aufgeschüttete Gelände eingeschnitten. Das Bachbett ist unbefestigt und besteht aus steinigem Substrat. Das Trapezprofil weist mittlere bis steile Uferböschungen auf, die durchgängig von Gehölzen und Sträuchern bewachsen sind. Die Artenzusammensetzung weist mit Baumarten wie Bergahorn, Weide, Schwarzerle, Esche und Birke sowie den vorkommenden Straucharten Schwarzer Holunder, Weißdorn, Liguster, Schlehe und Brombeere größtenteils heimische Arten auf. Der größte Teil der Gehölze weist einen Stammdurchmesser von ca. 20-30 cm auf. Ca. 20% der Gehölze haben einen Stammdurch-

messer bis 50 cm. Teilbereiche sind jedoch vom japanischem Knöterich überwuchert. Im Bereich der Uferböschungen und im Gewässer selbst befinden sich zahlreiche Müll- und Schuttablagerungen. Oberhalb der nördlichen Uferböschung befindet sich eine Berme, die sich von Ost nach West von 2,0 m bis auf 6,0 m verbreitert und als Rasen ausgebildet ist. Daran angrenzend befindet sich das vorhandene Gebäude des Hellweg-Baumarktes. Im westlichen Plangebiet geht der Bach bei der Kreuzung der Werksstraße in eine längere, bestehende Verrohrung über. Im östlichen Bereich kreuzt eine Rohrbrücke den Bach im oberen Böschungsbereich.

Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Werksstraße“ und „Am Büchsenschütz“. Durch die Anbindung an die Straße „Am Büchsenschütz“ als Verbindungstrasse zwischen der L 924 „Blankensteiner Straße“ und der L 705 „Hüttenstraße“ ist der vorhandene Baumarkt an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Anschluss des Planbereiches für den motorisierten Individualverkehr erfolgt heute über zwei bestehende Zufahrten zu den Straßen „Am Büchsenschütz“ sowie Werksstraße. Zukünftig soll die Anfahrt zum Baumarkt von der bestehenden Zufahrt an der Werksstraße und von einer verlegten Zufahrt von der Straße „Am Büchsenschütz“ erfolgen. Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt ebenfalls über die Zufahrt an der Werksstraße einzurichten.

Im Zuge der Umgestaltung der Straße „Am Büchsenschütz“ soll eine durchgängige Linksabbiegespur Abbiegevorgänge aus Richtung Osten auf die zahlreichen gewerblich genutzten Grundstücke erleichtern. Durch diese Umgestaltung kann auch die Zufahrt zum Baumarkt ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Straße „Am Büchsenschütz“ angelegt werden.

Die Buslinie 358 (Hattingen-Baak – Hattingen-Mitte – Hattingen-Welper) der BOGESTRA bindet das Plangebiet mit der Haltestelle „Henrichshütte Wendeschleife“ an das öffentliche Nahverkehrsnetz an.

3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Entwicklung im Baumarktsektor zeigt tendenziell einen ansteigenden Flächenbedarf. Der bestehende Baumarkt ist aus diesem Grund mit seinen vorhandenen rd. 4.000 qm Verkaufsflächen einem erheblichen Konkurrenzdruck hinsichtlich der Flächen- und Warenausstattung ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Grundstückseigentümer, die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen des Baumarktes sowie die Errichtung eines Gartencenters zu schaffen.

Die Erweiterung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderlich, da mit dem vorgesehenen Gebäude den heutigen Kundenansprüche hinsichtlich der inneren Gestaltung eines Baumarktes (z.B. breitere Wege zwischen den Warenregalen, größere Einkaufswagen) und der Tiefe des Warensortimentes Rechnung getragen werden soll. Durch die Errichtung eines zeitgemäßen und den heutigen Kundenansprüchen gerecht werdenden

Baumarkt wird eine größere Käuferschicht angesprochen, bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen.

Standortalternativen

Im Stadtgebiet von Hattingen stehen keine Flächen zur Verfügung, die zur Ansiedlung einer so großflächigen Nutzung wie die eines Baumarktes geeignet sind. Daher ist für die Realisierung der Maßnahme nur eine Erweiterung am bestehenden Standort des Baumarktes möglich.

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aufgrund ihrer möglichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie

- nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen
- an einem städtebaulich integrierten Standort und
- in integrierten städtebaulichen Strukturen entstehen.

Zur Beurteilung einzelhandelsbezogener Nutzungsstrukturen sowie aufgrund von Aktivitäten örtlicher Baumarktbetreiber am Standort Hattingen wurde seitens der Stadt Hattingen ein Gutachten zur Untersuchung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Situation in Auftrag gegeben.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung - GMA -, Köln, hat 1998 ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung von Bau- und Heimwerkermärkten / Gartencentern für zwei Standorte in Hattingen erstellt.

Besondere Aufgabe war dabei, die Verträglichkeit der Verlagerung des OBI-Baumarktes vom Standort Kreisstraße (Beul I) zum Standort Beuler Höhe (Beul II) sowie die mögliche Ansiedlung eines weiteren Baumarktes am Standort Hüttenstraße/Am Büchsenschütz im Hinblick auf die innerstädtischen und regionalen Belange zu überprüfen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass beide Standorte für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter geeignet sind, ohne die Belange der zentralörtlichen Gliederung und der räumlich funktionalen Ordnung zu stören. Der damals geplante OBI-Baumarkt ist mittlerweile am Standort Beuler Höhe errichtet worden. Die Untersuchung der GMA für den zweiten Baumarktstandort bezog sich auf einen in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Hellweg-Baumarktes an der Straße „Am Büchsenschütz“ gelegenen Standort. Die Ergebnisse der Untersuchung sind jedoch auf die Er-

weiterung des Hellweg-Baumarktes übertragbar. Das in der GMA-Untersuchung berücksichtigte Eckgrundstück Hüttenstraße / Am Büchsenschütz gegenüber vom jetzigen Hellweg-Baumarkt ist nicht mehr für eine Baumarktentwicklung vorgesehen.

Gemäß den Feststellungen des Gutachters ordnet sich die Sonderbaufläche bzw. das Vorhaben am Standort Büchsenschütz in die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im Hinblick auf die zentralörtliche Bestimmung der Stadt Hattingen ein. Das Planobjekt würde in der gesamtstädtischen Betrachtung das Einzelhandelsangebot auf dem Baumarktsektor sinnvoll ergänzen und eine höhere Kaufkraftbindung initiieren. Nach den ökonomischen Auswirkungen würde das Planvorhaben keine strukturverändernden Wirkungen im Sinne der Schwächung der Zentralitätsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden bewirken. Unter Berücksichtigung des Umsatzverteilungseffektes sind negative Wirkungen auf benachbarte Städte nicht zu erwarten.

Räumlich funktionale Einordnung zur Innenstadt

Die räumliche Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsschwerpunkt von Hattingen-Mitte ist als dezentral zu bewerten. Nach dem Einzelhandelserlass gehören Bau- und Heimwerkermärkte nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Auf der Grundlage des Erlasses ist die Ansiedlung eines Baumarktes auch deshalb mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen und die Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Stadtbild der Hattinger Innenstadt im Vordergrund stehen und durch eine zentrale Ansiedlung gestört würden.

Der Ausnahmetatbestand des Erlasses ist hier gegeben. Aufgrund der vorstehend dargestellten Ausnahmeregelung für Standorte außerhalb von Siedlungsschwerpunkten ist die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter am Standort Büchsenschütz unproblematisch, da hinsichtlich der Sortimentsstruktur keine wesentlichen Überschneidungen mit dem innerstädtischen Einzelhandelsangebot gegeben sind.

Die großräumige Zuordnung des Standortes zum Ortsteil Hattingen-Mitte ist positiv einzuschätzen, da das Vorhaben geeignet ist, die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Hattingen und im Verflechtungsbereich zu verbessern.

Unter dem Aspekt der kleinräumigen Ausrichtung des Standortes auf das städtebaulich integrierte Versorgungszentrum der Innenstadt ist das Planvorhaben als städtebaulich verträglich einzuschätzen, da eine städtebaulich-funktionale Integration in den Hauptgeschäftsbereich und eine zumutbare Fußwegeentfernung zum Versorgungszentrum vor dem Hintergrund der speziellen Sortimentsstruktur nicht notwendig erscheint. Demgemäß ist der projektierten Einzelhandelsansiedlung (Baumarkt) keine den Hauptgeschäftsbereich schwächende städtebauliche Wirkung beizumessen.

Unter Zugrundelegung einer branchenüblichen Sortimentskonzeption für das Planobjekt ist nicht von negativen Wirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt auszugehen. Die Auswirkungen auf die benachbarten, kleineren Versorgungszentren sind aufgrund der in den Stadtteilen überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsstruktur ebenfalls als gering einzuschätzen.

Landesplanerische Anpassung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der Antragsunterlagen des Vorhabenträgers bei der Bezirksregierung Arnsberg der Antrag auf Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW gestellt. Der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde landesplanerisch unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Antragsfläche im FNP als "Sonderbaufläche Baumarkt mit Gartencenter" dargestellt, im Erläuterungsbericht des FNP in der Begrenzung auf max. 7.600 qm VK dargelegt und im Bebauungsplan entsprechend der vorgegebenen Sortimentsliste verbindlich festgesetzt wird.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst) wurde auf der Grundlage der beabsichtigten Nutzung das dadurch zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen eingeschätzt und mit den bestehenden Belastungen im Zuge der angrenzenden Straße überlagert. Dabei wurde für den geplanten Baumarkt ein Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr mit täglich jeweils rd. 1.500 Fahrten prognostiziert. In den Spitzenstunden am Nachmittag ist damit zu rechnen, dass insgesamt stündlich rd. 190 Fahrzeuge auf die Stellplatzanlage einfahren und die gleiche Zahl wieder ausfährt.

Es ist beabsichtigt, das Erschließungskonzept so vorzusehen, dass die bestehende Einfahrt an der Werkstraße weiterhin genutzt wird und die zweite Zufahrt von der Straße „Am Büchsenschütz“ erfolgen soll. Allerdings soll die Zufahrt im Gegensatz zur heutigen Situation an den östlichen Rand des Planbereiches verlegt werden, um den Kreuzungsbereich Büchsenschütz/Baumarktzufahrt/Am Schevenkamp zu entlasten. Die heutige Zufahrt gegenüber der Einmündung der Straße „Am Schevenkamp“ wird künftig lediglich als Notzufahrt (z.B. für Feuerwehrfahrzeuge) befahrbar sein. Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt über die Zufahrt an der Werksstraße.

Bei Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsmengen und des erhöhten Verkehrsaufkommens des Baumarktes besteht an allen maßgeblichen Knotenpunkten im Umfeld des Baumarktes (Am Büchsenschütz/Werkstraße, Werkstraße/ Baumarktzufahrt und Am Büchsenschütz/Am Schevenkamp/Baumarktzufahrt) eine deutlich ausreichende Leistungsfähigkeit. An allen Punkten erreicht die Qualität des Verkehrsablaufs mindestens die Stufe C (zufriedenstellend).

Für den Fall, dass die Verkehrsbedeutung der Straße „Am Büchsenschütz“ nachhaltig zunimmt (von der Stadtverwaltung wird im Straßenzug „Am Büchsenschütz“ mit einem Zuwachs von täglich rd. 4.000 Kfz/24h gerechnet), ist die Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt „Am Büchsenschütz“/Werkstraße nach wie vor als befriedigend (Stufe C) einzustufen. Auch an der Baumarktzufahrt an der Straße „Am Büchsenschütz“ ist damit zu rechnen, dass (auch wenn für diesen Straßenzug die erwartete Belastungszunahme eintritt) eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist, so dass auch hier die Qualität des Verkehrsablaufs als zufrieden stellend eingestuft werden kann. Allerdings

ist hier vorausgesetzt, dass auf der Straße „Am Büchsenschütz“ für die Linksabbieger zum Baumarkt ein Abbiegefahrstreifen mit einer Aufstelllänge für fünf Pkw eingerichtet wird.

4.3 Immissionsschutz

Da sich im Umfeld des Baumarktes zu Wohnzwecken genutzte Gebäude befinden, ist nicht auszuschließen, dass das Schutzgut Mensch von der Planung betroffen ist. Durch das Gutachterbüro afi – Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik- wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Auswirkungen der Baumarkterweiterung auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ermittelt und bewertet hat.

Schallimmissionen Gewerbe

Im Nahbereich zum Baumarkt befinden sich die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einem Mischgebiet liegenden Wohngebäude „Am Schewenkamp 14“, „Am Büchsenschütz 3“ und an der Henschelstraße bzw. Querstraße. Das gewerblich genutzte Gebäude Am Büchsenschütz 16 liegt östlich des Baumarktes in einem Gewerbegebiet. Die dem östlichen Gebäudeteil gegenüberliegende Kleingartenanlage wird wie Mischgebiet betrachtet. Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen ist deshalb die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferverkehr verursacht werden, erforderlich.

Als schallemitzierende Tätigkeiten und Betriebsabläufe wurden für die Untersuchungen die

- An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden,
- die Fahrzeugbewegungen der Anliefer-Lkw (Warenanlieferung),
- die Fahrzeugbewegungen der LKW zum Tauschen der Container;
- die Entladegeräusche;
- und die Geräusche der Lüfter

berücksichtigt. Die lautesten kurzzeitigen Geräuschspitzen sind im Außenbereich durch das Absetzen eines Abrollcontainers und durch das Türeinschlagen auf dem Parkplatz zu erwarten.

Die Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetrieb in dem Gewerbegebiet ist durch eine Messung am 28.9.2006 ermittelt worden. Als Vorbelastung werden 55,6 dB(A) angesetzt. Durch die Erweiterung des Baumarktes kommt es zu folgenden Zusatzbelastungen tagsüber:

- Am Schewenkamp 14 von 48,3 bis 55,1 dB(A);
- im Gebiet Henschelstraße/Querstraße von 46,0 –51,2;
- an der Fassade des Gebäudes Am Büchsenschütz 3 von 47,7 – 50,2 dB(A)

- an der Fassade des Gebäudes Am Büchsenschütz 16 (GE) von 46,3 – 48,8 dB(A)
- in der Kleingartenanlage ca. 3 m vom Bürgersteig entfernt 53,4 dB(A).

An allen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB unterschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Geräuschemissionen nicht mehr relevant zum Erreichen der Immissionsrichtwerte beitragen. Als Gesamtbelastung ergeben sich folgende Werte:

- Am Schewenkamp 14 (MI) von 56,3 bis 57,5 dB(A),
- im Gebiet Henschelstraße/Querstraße (MI) von 56,0 – 56,9
- an der Fassade des Gebäudes Am Büchsenschütz 3 von 56,3 - 57,7 dB(A)
- an der Fassade des Gebäudes Am Büchsenschütz 16 (GE) von 56,1-56,4 dB(A)
- in der Kleingartenanlage ca 3m vom Bürgersteig entfernt 57,6 dB(A).

Somit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete um mindestens 2,4 dB und der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete um 8,3 dB unterschritten.

Die Beurteilungspegel des Baumarktes (Lüfter über Dach) betragen nachts zwischen 28,0 und 33,1 dB(A) im Gewerbebetriebe und zwischen 34,7 und 43,0 dB(A) im Mischgebiet. Nachts liegen die Beurteilungspegel der Lüfteranlagen um 2,0(A) bis 10,3 dB(A) im Mischgebiet und um 22,0 bis 13,1 dB(A) im Gewerbegebiet unter den Richtwerten der TA-Lärm. Damit werden nachts die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Nachbargebäuden eingehalten.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen tagsüber überschreiten den Immissionsrichtwert der TA Lärm um nicht mehr als 30 dB(A).

Insgesamt sind somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Beurteilung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen nach TA-Lärm

Die Straßen emittieren in 25 Meter Abstand zur Fahrbahnmitte im gegenwärtigen Zustand tagsüber zwischen 58,5 dB(A) (Am Schewenkamp) und 64,0 dB(A) (Am Büchsenschütz westlich der Werksstraße). Nach der Errichtung des Baumarktes ist mit Emissionen zwischen 58,6 dB(A) und 64,5 dB(A) zu rechnen. Der Verkehr mischt sich sofort mit dem Verkehr der Werkstraße und der Straße „Am Büchsenschütz“. Die Erhöhung beträgt weniger als 1 dB(A), so dass durch die Geräuschemissionen des Verkehrs auf öffentlichen Straßen keine Konflikte zu erwarten sind.

4.4 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass der bestehende Hellweg-Baumarkt am Standort Hattingen langfristig konkurrenzfähig bleibt. Daher ist es erforderlich, einerseits die Vergrößerung des Baumarktes und andererseits die Errichtung eines Gartenmarktes vorzusehen.

Aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung des Planbereiches sind mit Plandurchführung nur geringe Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter verbunden. Nähere Ausführungen zu den umweltbezogenen Schutzgütern enthält der Umweltbericht, der eigenständiger Teil dieser Begründung ist.

Insgesamt kann die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes an diesem Standort als umweltverträglich angesehen werden.

5.0 Inhalte des Planes

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Hellweg-Baumarktes mit dem eigentlichen Baukörper des Bau- und Gartenmarktes und den zugehörigen Stellplatzflächen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich die zwischen dem Baumarktgebäude und dem Sprockhöveler Bach liegenden Böschungsflächen.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes. Er soll nach dem Umbau eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 7.600 m² aufweisen. Entsprechend der verfügbaren Grundstücksflächen soll das zukünftige Gebäude mit seiner Längsfront in West-Ost-Richtung parallel zur Straße „Am Büchsenschütz“ errichtet werden. Das Gebäude selbst hat in dieser Ausrichtung eine maximale Ausdehnung von ca. 200 Metern. Im Bereich des bestehenden Gebäudeteiles besitzt der Baumarkt eine Breite von ca. 51 Metern. Aufgrund des Grundstückszuschnittes verjüngt sich das Gebäude in Richtung Osten bis auf eine Breite von ca. 24 Metern. Der Eingangsbereich ist wie bisher auch an der Nordseite vorgesehen, so dass er zur Straße „Am Büchsenschütz“ orientiert ist. Allerdings wird er in Richtung Osten verschoben, so dass er ungefähr mittig innerhalb der zukünftigen Stellplatzanlage liegt.

Die östliche Seite des Gebäudes wird durch den neuen Gartenmarkt bestimmt. Diese wird eine großflächige Glasfassade bekommen, so dass in diesem Bereich eine attraktive Fassadensituation geschaffen wird.

Die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist aufgrund der vorgegebenen Grundstückssituation und in gebäudetechnischer Hinsicht östlich des vorhandenen Gebäudes geplant. Eingriffe in die Böschung des Sprockhöveler Baches sind nach der gegenüber der früheren Fassung geänderten Planung nicht mehr vorgesehen.

Die Anlieferung ist am westlichen Ende des Baukörpers vorgesehen.

Zwischen dem Gebäude und der Werksstraße bzw. der Straße „Am Büchsenschütz“ werden die Flächen für die Stellplatzanlagen angeordnet. Insgesamt können hier ca. 185 Stellplätze errichtet werden. Die Stellplätze sollen über die Zufahrten von der Werksstraße und der Straße „Am Büchsenschütz“ erschlossen werden.

Im Kreuzungsbereich der Werksstraße / Am Büchsenschütz sollen zukünftig die derzeit weiter östlich liegenden Bushaltestellen verlegt werden. Hierzu ist die Anlage von Busbuchten erforderlich, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Die dafür

notwendige Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche geht zu Lasten des heutigen Baumarktgrundstückes und wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 herausgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der geplante Baumarkt sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Daher setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzung für die Grundstücksfläche des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 3 (2) BauNVO fest. Die maximale Verkaufsfläche für den Baumarkt einschließlich Gartenabteilung ist auf 7.600 m² begrenzt. Die allgemein zulässigen, baumarkttypischen Sortimente sind durch eine Positivliste mit einer maximalen Flächenbegrenzung für jedes einzelne Kernsortiment festgesetzt worden.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Zentrenrelevanz des angebotenen Warensortimentes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Abgrenzung der Warensortimente vorgenommen sowie die zulässigen Randsortimente festgesetzt. So sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die gegebenenfalls zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 760 m² beschränkt worden. Die einzelnen Sortimentsbereiche dürfen jeweils eine Größe zwischen 20 und maximal 200 m² nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung hinsichtlich der Größe der zulässigen Randsortimente wird auch den aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm NRW entsprochen. Dieses gibt in § 24a Abs. 3 vor, dass der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.

Die vorgenannten Beschränkungen dienen insbesondere auch der Sicherung der Einzelhandelsstruktur von Hattingen und der Nachbarstädte.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bestimmt. Mit diesen Festsetzungen kann für das Sondergebiet die bestehende Hochbauplanung auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. GRZ und GFZ liegen mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im westlichen Teil des Baukörpers sollen oberhalb der Anlieferung im ersten Obergeschoss die erforderlichen Sozialräume untergebracht werden. Daher wird für den Anlieferungsbereich eine maximal II-geschossige Bauweise festgesetzt, während für den übrigen Baukörper die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt wird.

Entsprechend der Hochbauplanung wird die zukünftige, maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan bei 89,0 m über NN festgesetzt., so dass hier ein Gebäude mit einer Höhe von maximal ca. 9,5 m ermöglicht wird. Die festgesetzte Höhe darf zur Ermöglichung von erforderlichen, technischen Einrichtungen (z.B. Lüfteranlagen) um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäude in offener Bauweise mit Längen bzw. Breiten über 50,00 m unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstandes zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung des Baumarktgebäudes erfolgt in West-Ost-Ausrichtung.

5.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die bestehenden Straßen (Werksstraße und Am Büchsenschütz). Von dort führen private Zufahrten auf die Stellplatzanlage bzw. zur im rückwärtigen Bereich liegenden Anlieferungszone. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.

Allerdings sollen weitere als die beiden vorgesehenen Zufahrten vom Baumarktgrundstück auf die vorhandenen Straßen ausgeschlossen werden. Auch Zufahrten im direkten Kreuzungsbereich Werksstraße/Am Büchsenschütz sollen aus verkehrstechnischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher entlang der Straßen mit Ausnahme der vorgesehenen Zufahrten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die geplanten Zufahrtsbereiche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

5.5 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ein Teil des Sprockhöveler Baches verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Grundstücksflächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Der Bach wird in diesem Bereich im Bestand bestätigt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

5.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen

Als Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

Erhalt von vorhandenen Vegetationsbeständen

Der Gehölzbestand im Böschungsbereich des Sprockhöveler Baches ist zu erhalten. Die betreffenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Pflanzung von Einzelbäumen

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 8 offene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Darüber hinaus ist pro Baum eine offene Bodenfläche von min. 3 qm vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen. Nicht im unmittelbaren Stellplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden. Von dieser Festsetzung ist die bestehende Stellplatzanlage im Sinne des Bestandsschutzes ausgenommen, da eine Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze nicht vorgesehen ist.

Begrünung der Stellplatzanlage

Um eine Mindesteingrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Stellplatzanlage und den umgebenden Erschließungsstraßen (Werksstraße und Am Büchsenschütz) dauerhaft zu begrünen sind. Dabei sind u.a. die nachfolgend genannten heimischen, standortgerechten Gehölze zu verwenden: Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) und Berberitze (*Berberis spec.*).

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Biotopqualität des Untersuchungsgebietes ist größtenteils als gering zu betrachten. Die höherwertigen Biotoptypen im Plangebiet, wie der bachbegleitende Gehölzstreifen und die Brachfläche sind aufgrund anthropogener Einflüsse z.T. stark beeinträchtigt, was die Bedeutung für Flora und Fauna vermindert. Auf den Verlust dieser Flächen wird jedoch mit externen Ausgleichsmaßnahmen reagiert, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW herausgegebenen Methode „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“. Vor Durchführung der Maßnahme ergibt der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes insgesamt 44.281 Wertpunkte. Der Gesamtflächenwert des Zustandes nach Durchführung aller Maßnahmen ergibt 43.035 Wertpunkte.

Aus der Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff und nach Durchführung der Bau- maßnahme einschließlich der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein geringes Defizit von 1.246 Biotopwertpunkten. Der Eingriff kann demzufolge nicht im Untersuchungsgebiet ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit wird durch eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zur Kompensation des verbleibenden Defizits ist auf dem Gebiet der Stadt Hattingen eine Maßnahme zur Verbesserung der Durchgängigkeit in einem oberhalb des Plangebietes befindlichen Gewässerabschnittes des Paasbaches/ Sprockhöveler Baches vorgesehen. Für den Paasbach ist vom Ruhrverband ein Konzept zur naturnahen Entwicklung des Fließgewässers (KnEF) erarbeitet worden. Die geplante Maßnahme entspricht der Planung des KnEFs und ist mit der Stadt Hattingen, dem Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Ruhrverband abgestimmt worden. Durch die externe Kompensationsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung des Sprockhöveler Baches im Bereich der Pannhütter Straße geplant. Es soll ein vorhandenes, nicht mehr genutztes Brückenbauwerk/Stegplatte/Brückenplatte zurück gebaut werden, so dass die Durchgängigkeit des Paasbaches gegeben ist.

5.7 Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich von auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Im nordwestlichen Bereich der Fläche hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann. Diese Hohlräume oder Verbruchzonen unter dem Plangebiet können eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.

Die betreffenden Flächen im nordwestlichen Bereich werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen im Einwirkungsbereich von ehemaligem, oberflächennahen Bergbau gekennzeichnet.

Da allerdings in diesem Bereich keine hochbaulichen Tätigkeiten stattfinden sollen und lediglich die vorhandenen Parkplätze planungsrechtlich bestätigt werden sollen, sind Auswirkungen durch ehemaligen Bergbau auf die Planung zunächst nicht absehbar.

5.8 Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber 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 Stadt Hattingen als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG - 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kanaltrassen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Kanaltrassen (Regenwasser-Abschlagskanal und Mischwasserhauptsammler). Darüber hinaus werden zwei weitere Kanäle als „Bypässe“ zu den vorhandenen Kanälen errichtet. Sämtliche Maßnahmen im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen sind mit dem Fachbereich 70 - Stadtbetriebe und Tiefbau- der Stadt Hattingen abzustimmen.

6.0 Durchführung der Planung

6.1 Ver- und Entsorgung

Neben Ver- und Entsorgungsleitungen, die als Hausanschlussleitungen für den vorhandenen Baumarkt innerhalb des Planbereiches erforderlich sind, verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei Kanaltrassen (Regenwasser-Abschlagskanal und Mischwasserhauptsammler).

Einer Überbauung der vorhandenen Kanäle wurde unter der Voraussetzung zugestimmt, dass zwei neue Kanäle in gleicher Dimension errichtet werden, die als „Bypass“ für die vorhandenen Kanäle dienen sollen. Sie gehen nicht in Funktion, sondern würden nur bei zukünftigen Problemen mit den vorhandenen Kanälen in Betrieb genommen werden. Die „Bypass-Kanäle“ sollen so errichtet werden, dass eine Inbetriebnahme in wenigen Stunden möglich wäre. Weitere Einzelheiten werden im zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hattingen abzuschließenden Erschließungsvertrag aufgenommen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass sämtliche Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Schutzstreifen der vorhandenen und künftigen unterirdischen Leitungen mit den Fachbereich 70 -Stadtbetriebe und Tiefbau- der Stadt Hattingen abzustimmen sind.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Vorbelastungen des Bodens (s. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG DES GID, JUNI 2005) nicht möglich.

Das auf den Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenso wie das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Mischsystem eingeleitet werden, welches ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme dieser Wassermengen aufweist. In der Schmutzfrachtberechnung des Ruhrverbandes wurde das Plangebiet bereits vollständig als Flächen im Mischsystem angesetzt, so dass nach Angaben des Ruhrverbandes die Möglichkeit besteht, die befestigten Parkplatz- und Fahrbahnlflächen an die Mischkanalisation anzuschließen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll dagegen direkt in den angrenzenden Paasbach eingeleitet werden.

6.2 Altlasten

Laut Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Geotechnik-Institut-Dr.Höfer vom Juni 2005 bzw. der Gefährdungsabschätzung (4. Bericht) vom 22.02.2006 befinden sich ca. 2 m bis 10 m mächtige Anschüttungen, die von pleistozänen Lösslehen in Schichtstärken von etwa 1 m bis 5 m unterlagert werden. An der Straße „Am Büchsenschütz“ betragen die Auffüllungsmächtigkeiten etwa 1,0 m bis 2,0 m. In Richtung „Sprockhöveler Bach“ nehmen die Schichtstärken der Auffüllungen bis auf ca. 10,0 m zu.

Die Auffüllungen setzen sich z.T. aus umgelagerten bindigen Böden mit Bauschutteinlagerungen, in der Regel jedoch aus Schlacken und Bauschuttrückständen zusammen. Den Analyseergebnissen zufolge weisen die untersuchten Mischproben erhöhte Schwermetall- und PAK- sowie Kohlenwasserstoffverunreinigungen auf, so dass die auszuhebenden Auffüllungen entsprechend entsorgt werden müssen.

Die Bodenluftpegel sind vom Hygiene-Institut des Ruhrgebiets zu Gelsenkirchen am 14. Februar 2006 beprobt worden. Die Analytik erstreckte sich auf die Messung der Gehalte „deponietypische Gase“ sowie der organischen „Spurengase“ (leichtflüchtige Aromate und Chlorkohlenwasserstoffe). In Relation zu den Hintergrundkonzentrationen der Bodenluft auf „altlastfreien“ Flächen sind nur vereinzelt und im quantitativen Ausmaß überschaubare Anreicherungen an BTEX-Aromaten und an Chlorkohlenwasserstoffen nachweisbar. Messbare Gehalte an Methan wurden nicht festgestellt; die übrigen Bodenluftbefunde sind als unauffällig zu bezeichnen.

Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung auf dem o.g. Gelände sind die ermittelten Befunde aus umwelthygienischer Sicht als unerheblich anzusehen.

Bei der geplanten Nutzung des Geländes besteht im Hinblick auf Sicherungsmaßnahmen somit kein Handlungsbedarf, so dass das Bauvorhaben aus Sicht des Ingenieurbüros Geotechnik-Institut-Dr.Höfer wie geplant ausgeführt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Bei der Verwertung bzw. Entsorgung sind abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten. Laut Baugrunduntersuchung sind die Böden im Untersuchungsbereich der Klasse >Z2 gem. LAGA-Erlass zuzuordnen. Die Entsorgung der Aushubböden auf einer dementsprechend zugelassenen Deponie ist somit erforderlich.

6.3 Bodenverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich fast ausschließlich versiegelte Flächen. Auch der Sprockhöveler Bach und seine Böschung sind anthropogen überformt. Natürliche Bodenverhältnisse sind daher in der Regel nicht vorzufinden.

7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

8.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes in der Hand eines Einzeleigentümers befinden.

Die Sicherung der erforderlichen Planungsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, der zwischen dem Investor und der Stadt Hattingen geschlossen wird.

9.0 Städtebauliche Daten

Sondergebiet	ca. 21.260 m²
- davon überbaubare Flächen	ca. 8.530 m ²
- davon Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	ca. 7.050 m ²
- davon Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträucher	ca. 4.280 m ²
Wasserflächen	ca. 470 m²
Plangebiet gesamt	ca. 21.730 m²

10.0 Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Hattingen keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen.

Hattingen / Essen, 18.09.2007, ergänzt am 25.07.2008

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 151

"Baumarkt Büchschütz"

Bearbeitung:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45 130 Essen

Tel: 0201/86070-0

Fax: 0201/86070-50

mail@ash-planung.de

I. Ziel des Bebauungsplans

Mit dem aufgestellten Bebauungsplan sollen im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen des vorhandenen Baumarktes sowie die Errichtung eines Gartencenters geschaffen werden.

Die Entwicklung im Baumarktsektor zeigt tendenziell einen ansteigenden Flächenbedarf. Der bestehende Baumarkt ist aus diesem Grund mit seinen vorhandenen rd. 4.000 qm Verkaufsflächen einem erheblichen Konkurrenzdruck hinsichtlich der Flächen- und Warenausstattung ausgesetzt. Die Erweiterung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderlich, da mit dem vorgesehenen Gebäude den heutigen Kundenansprüche hinsichtlich der inneren Gestaltung eines Baumarktes (z.B. breitere Wege zwischen den Warenregalen, größere Einkaufswagen) und der Tiefe des Warensortimentes Rechnung getragen werden soll. Durch die Errichtung eines zeitgemäßen und den heutigen Kundenansprüchen gerecht werdenden Baumarkt wird eine größere Käuferschicht angesprochen, bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen.

II. Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hattingen hat in seiner Sitzung am 28.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Baumarkt Büchsenschütz“ beschlossen.

In seiner Sitzung am 20.09.2007 hat der Rat der Stadt diesen Beschluss wieder aufgehoben und in gleicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan für ein erweitertes Plangebiet aufzustellen. Dieser erneute Aufstellungsbeschluss wurde erforderlich, da der Investor zwischenzeitlich ein benachbartes Grundstück erwerben konnte, das in die Baumarkterweiterung einbezogen werden sollte. Durch diese Erweiterung konnten ursprünglich vorgesehene Eingriffe in den Böschungsbereich des Sprockhöveler Baches vermieden werden.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und des städtebaulichen Konzeptes in der Zeit vom 27.11. – 08.12.2006 im Stadtplanungsamt der Stadt Hattingen an der Werksstraße statt. Es wurden keine Anregungen von seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Auf die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach der Erweiterung des Plangebietes konnte verzichtet werden, da durch die Erweiterung die grundsätzlichen Zielstellungen der Planung nicht geändert wurden.

Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.05.2008 bis 27.06.2008 einschließlich durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden, deren Interessen durch die Planung berührt werden, wurden gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** mit Schreiben vom 14.11.2006 um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Aspekten vorgebracht:

Umwelt

- Für die angestrebte Inanspruchnahme der Bachböschung für die vorgesehene Überbauung muss ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren abgeschlossen sein
- Für die Kompensationsmaßnahme ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Paasbach ist ein Wasserrechtsantrag vorzulegen

Verkehr

- Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (Erläuterung einer Buslinie) sollten in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden

Ver- und Entsorgung

- Hinweis darauf, dass die betreffenden Flächen in der Schmutzfrachtberechnung des Ruhrverbandes bereits als Flächen im Mischsystem berücksichtigt worden sind. Falls eine Ableitung der Niederschlagswässer von den befestigten Parkplatzflächen in den Paasbach vorgesehen wird, ist eine Behandlungsanlage zu errichten
- Vorhandensein von mehreren Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG innerhalb des Planbereiches

Bergbau

- Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bereich von verschiedenen Bergwerksfeldern; Empfehlung der Einschaltung eines Sachverständigen hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse sowie Anregung der Aufnahme einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich benachbarter Kommunen gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** an der Planung beteiligt.

Dabei wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- Abstimmungserfordernis der geplanten externen Kompensationsmaßnahme am Paasbach mit der Unteren Wasserbehörde
- Fachgutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen in enger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde
- Nochmaliger Hinweis darauf, dass in der Schmutzfrachtberechnung des Ruhrverbandes die betreffenden Flächen als Flächen im Mischsystem berücksichtigt worden sind und eine Prüfung erfolgen sollte, ob auch die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer über das Mischsystem abgeleitet werden sollten
- Falls eine Ableitung der Niederschlagswässer von den befestigten Parkplatzflächen in den Paasbach vorgesehen wird, ist eine Behandlungsanlage zu errichten.

4. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB detailliert untersucht und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung in einem Umweltbericht beschrieben.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dokumentiert.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann im Sinne der Eingriffsregelung nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen. Nach Einbeziehung der internen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt ein noch extern auszugleichendes Biotopwert-Defizit von ca. 1.246 Punkten. Als externe Kompensationsmaßnahme ist die naturnahe Entwicklung eines Gewässerabschnittes des Paasbaches (Rückbau eines nicht mehr genutzten Brückenbauwerkes/Stegplatte/Brückenplatte/Bereich Pannhütter Straße) geplant, wodurch das Defizit vollständig ausgeglichen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wie z.B. den Schutz verbleibender vorhandener Gehölzstrukturen und die geplante Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Einzelbäumen, für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf den Verlust einer heutigen Brachfläche wird mit einer externen Ausgleichsmaßnahme reagiert, die im funktionalen Zusammenhang (Ökologische Verbesserungsmaßnahmen am Paasbach) mit dem Eingriff steht.

Demzufolge ist auf Basis der Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der meisten Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Darüber hinaus haben die (Fach-) Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Darüber hinausreichende Maßnahmen zur nachträglichen Überwachung der Umweltauswirkungen, die über die bereits bestehenden Instrumente und rechtlichen Vorgaben hinausgehen, werden für nicht erforderlich erachtet.

III. Abwägungsergebnis

1. Abwägung von Planungsvarianten

Im Stadtgebiet von Hattingen stehen keine Flächen zur Verfügung, die zur Ansiedlung einer so großflächigen Nutzung wie die eines Baumarktes geeignet sind. Daher ist für die Realisierung der Maßnahme nur eine Erweiterung am bestehenden Standort des Baumarktes möglich.

Aus verschiedenen vom Investor geprüften Planungsvarianten wurde letztlich die Variante ausgewählt, für die nunmehr im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Über den Umgang mit den Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie den Umgang mit den Umweltbelangen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.09.2008 entschieden. **Dem Ergebnis der Umweltprüfung wie im Umweltbericht beschrieben, wird gefolgt.**

Als externe Kompensationsmaßnahme ist die naturnahe Entwicklung eines Gewässerabschnittes des Paasbaches (Rückbau eines nicht mehr genutzten Brückenbauwerkes/Stegplatte/Brückenplatte/Bereich Pannhütter Straße) vorgesehen.

3. Berücksichtigung sonstiger Belange

Die weiteren vorgetragenen Anregungen zu den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren und der Berücksichtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen wurden berücksichtigt. Auch die bergbaulichen Belange sind durch Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung berücksichtigt worden.

Hattingen, den 30.09.2008

Stadt Hattingen

i.A.

gez. Rohde