

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084

- Marker Depot -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	3
4.4.	Informelle Planungen	5
4.5.	Landschaftsplanung.....	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1.	Erschließung	5
5.2.	Bauliche Nutzung.....	6
5.2.1.	Art der Nutzung	6
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
6.	Natur und Umwelt.....	9
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	9
6.2.	Umweltauswirkungen	9
6.3.	Artenschutz.....	10
7.	Immissionsschutz	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas	12
8.1.	Altlasten	12
8.2.	Kampfmittel.....	13
8.3.	Bergbau	13
8.4.	Methangas	13
9.	Denkmalschutz	13
10.	Ver- und Entsorgung.....	14
10.1.	Versorgung des Plangebietes	14
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	14
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	14
10.2.2.	Niederschlagswasser	14
10.2.3.	Schmutzwasser	15
10.2.4.	Weitere Hinweise	15
Anhang.....		16
Tabellarische Zusammenfassung		16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - umfasst das in der Gemarkung Hamm (Flur 18) liegende Flurstück 1940 (siehe *Abbildung 1*).

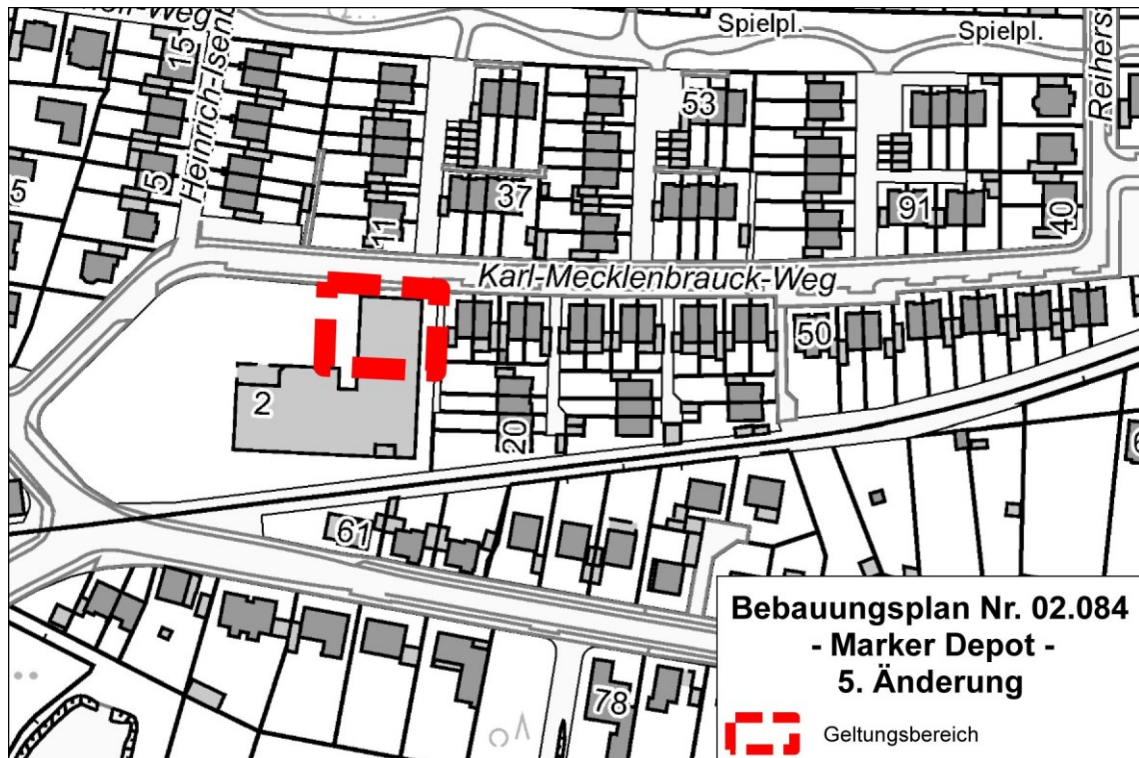


Abb. 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot -¹

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den nordöstlichen Teil des Grundstücks Karl-Mecklenbrauck-Weg 2. Auf diesem befindet sich der Lebensmittelmarkt Netto inklusive Backshop, Friseursalon und Lotto/Toto-Shop mit seinem Gebäude und der zugehörigen Stellplatzanlage. Nach Umstrukturierungen ist der nun behandelte Teilbereich unbebaut und ungenutzt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Auf dem Grundstück Karl-Mecklenbrauck-Weg 2 befindet sich der Lebensmittelmarkt Netto, der im Jahr 2019 an bereits zuvor vorhandener Stelle in veränderter Form neu errichtet wurde. In dem abgerissenen L-förmigen Gebäude zuvor vorhandene Nutzungen eines Restaurants und einer Reha-Sport-Einrichtung bestehen nun nicht mehr. Das neue Gebäude umfasst neben dem Lebensmittelmarkt noch einen Friseurladen, einen Backshop sowie eine Lotto/Toto-Annahmestelle. Für den ausparzellierten Grundstücksteil des Flurstücks 1940 (Flur 18, Gemarkung Hamm) konnte vom Eigentümer kein adäquater Nachmieter bzw. Nachnutzung gefunden werden. Dieser nordöstlich gelegene Grundstücksteil ist nicht mehr durch einen Gebäudeteil überbaut. Angelehnt an die östlich und nördlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung entlang des Karl-Mecklenbrauck-Weges soll diese Fläche daher nun ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Diese kann entweder in Form von bis zu zwei Doppelhäusern oder von einer Hausgruppe mit bis zu vier Wohneinheiten erbaut werden. Die Südseite des Karl-Mecklenbrauck-Weges ist von der Ostgrenze des Plangebietes bis zur Kreuzung mit der Reihersstraße bereits mit einem Dutzend Doppelhäusern bebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie im rückwärtigen Bereich der östlich angrenzenden Doppelhäuser befinden sich bereits mehrere Hausgruppen. Die Art der geplanten Bebauung schließt sich somit städtebaulich gut an die Bestandsbebauung an.

¹ Quellenvermerk für die hoheitlichen Geodaten: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Vermessungs- und Katasteramt Hamm, 2019 - dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Bebauungsplan Nr. 02.084 - Marker Depot - (für diesen Bereich rechtskräftig in der Fassung der 4. (vereinfachten) Änderung) ist somit von seiner Ausweisung eines für die Einzelhandelsnutzung gefassten Sondergebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Das Änderungsverfahren soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sind gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB gegeben.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der ca. 1.008 m² große Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop. Die Gesamtfläche des Marker Depots liegt inmitten des Siedlungsgebietes und wird von den Wohnquartieren der Ostenallee / Ludwig-Teleky-Straße, Knappenstraße / Am Huckenholz und Heithofer Allee / Wittmannstraße / Reiherstraße / Papenweg begrenzt. Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen prägen die vorhandene Struktur. Seit dem Jahr 2002 wurde das mit dem Gesamtbebauungsplan Nr. 02.084 ausgewiesene Wohngebiet „Grüne Mark“ vermarktet und ist mittlerweile vollständig entwickelt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 bildet den nordöstlichen Teil des Grundstücks Karl-Mecklenbrauck-Weg 2. Nach Abriss und Neubau der hier befindlichen Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto ist dieser Bereich nun nicht mehr überbaut und genutzt. Südlich schließt sich das Gebäude mit der Netto-Filiale, einem Friseurladen, einem Backshop sowie einer Lotto/Toto-Annahmestelle an, westlich liegt die zugehörige Stellplatzanlage. Das nördliche und östliche Umfeld ist vornehmlich durch Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt. Westlich des Vorhabenstandortes geht die vereinzelte Wohnbebauung in eine Grünfläche mit Sportanlagen und der Realschule Mark über. Richtung Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, die den Ortsteil Mark vom Ortsteil Braam-Ostwhenemar trennen.

Südlich des Untersuchungsgebietes sind die Straßen Am Hagenkamp und die davon östlich liegende Marker Dorfstraße in der Radwanderkarte als IBA-Route (Route der Internationalen Bauausstellung) und direkt angrenzend im Norden der Karl-Mecklenbrauck-Weg als fahrradfreundlicher Weg gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde von circa 1829 bis circa 1934 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Von ungefähr 1936 bis 1945 war das Areal Teilfläche des Heeresverpflegungsdepots der Reichswehr bzw. Wehrmacht. Auf diesem betreffenden Flurstück befanden sich Wachgebäude, Lagergebäude, ein Lagerplatz sowie Gebäude mit nicht mehr bekannter Funktion. Infolge der Bombardierung 1944/45 wurden alle baulichen Anlagen leicht beschädigt. Von 1945 bis etwa 1986 verwendeten die Britischen Streitkräfte das Grundstück als Material- und Ausrüstungslager. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gab es zwischen 1954 und 1965 Lagergebäude, eine Kantine, ein Wachgebäude, Gleisanlagen sowie ein unterirdisches Kraftstofflager, im Jahr 1967 zusätzlich ein Transformatorenhaus, ein Wiegehaus, Geschäfte und Hallen. Ab 1975 war ein Teil des hier behandelten Flurstücks Brachfläche. Circa 1999 wurden die baulichen Anlagen abgebrochen sowie Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Seit dem Jahr 2005 werden die Flurstücke 1940 und 1941 (Karl-Mecklenbrauck-Weg 2) als Einkaufszentrum mit Parkplatz genutzt.

In den Jahren 2000/01 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und durch neuen Boden (feinsandige Schluffe) aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgebracht (siehe auch *Kapitel 8.1. Altlasten*). Das Untersuchungsgebiet wird von circa 1,8 bis 2,6 m mächtigen zum Teil schluffigen Fein- und Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Die Durchlässigkeit liegt bei circa 10⁻⁴ bis 10⁻⁵ m/s (durchlässig). Der darunter folgende Oberkreidemergel hat eine Durchlässigkeit von circa 10⁻⁸ bis 10⁻⁹ m/s (nahezu durchlässig).

Der mittlere Flurabstand beträgt 1,5 m bis 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60,5 bis 61 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gefälle ist nach Süden gerichtet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Klimas der Gewerbegebiete (meist hoher Versiegelungsgrad; starke Aufheizung der Flächen und unterschiedlich starke Abkühlung; offene, weite Geometrie, gute Durchlüftung, daher wenig mikroklimatische Besonderheiten; Windfeldveränderungen, Turbulenzen, Zugigkeit, zum Teil bodennahe Emissionen; schwache Wärmeinsel).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Ein Regionalplan stellt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr (RVR) dar.

Der Regionalplan Dortmund - westlicher Teil - stellt hier den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich angrenzend verläuft die Bahnbetriebsfläche der Ruhr-Lippe-Eisenbahn.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan²

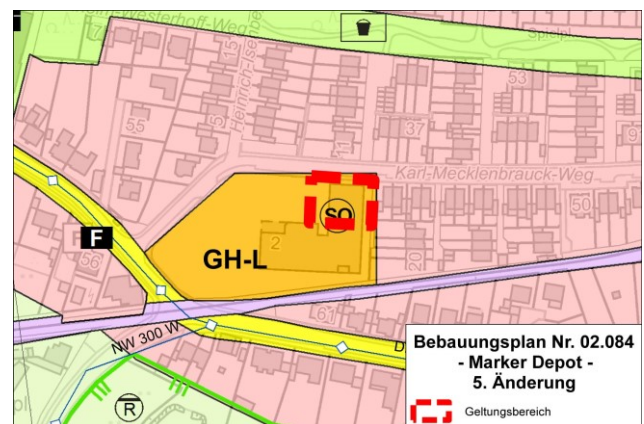


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan³

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet - Großflächiger Handel - Lebensmittel aus. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (36. Berichtigung des FNP). Die Fläche wird analog zur nördlich und östlich angrenzenden Ausweisung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 02.084 - Marker Depot - ist am 12.12.2001 rechtskräftig geworden. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde zum 23.12.2003 das zuvor als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Eckgrundstück an der Marker Dorfstraße und der Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse als Sondergebiet für Lebensmittel - Einzelhandel - mit entsprechenden Festsetzungen, Baugrenzen und Stellplätzen neu definiert. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Rechtskraft zum 25.04.2006 die planungsrechtliche Voraussetzung dafür getroffen, dass neben

² Quelle: https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt3.pdf, zugegriffen am 26.03.2020

³ Quellenvermerk für die hoheitlichen Geodaten: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Vermessungs- und Katasteramt Hamm, 2020 - dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und dem Dienstleistungsangebot zusätzlich ein Getränkemarkt an diesem Standort untergebracht werden kann. Die bisher maximal 1.000 m² große Verkaufsfläche wurde dazu um 350 m² erweitert. Mit der am 05.01.2017 in Kraft getretenen 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans wurde der innerhalb der Verkaufsflächenobergrenze von 1.350 m² für die Nutzung eines Lebensmitteldiscounters zulässige Anteil auf maximal 1.100 m² vergrößert, um durch diese Erweiterung eine Anpassung an die sich auf dem Markt geänderten Wettbewerbsbedingungen vollziehen zu können. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Flurstücke 1940 und 1941, die das heutige Grundstück des Karl-Mecklenbrauck-Weges 2 bilden, ein Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung - Lebensmittel-Einzelhandel (max. Verkaufsfläche 1.350 qm, hiervon max. 1.100 qm für einen Lebensmitteldiscountmarkt und max. 350 qm für einen Getränkemarkt; ebenfalls zulässig Dienstleistungsbetriebe) - aus. Nördlich und östlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Diese dienen als Vorbild für die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Ausweisungen.

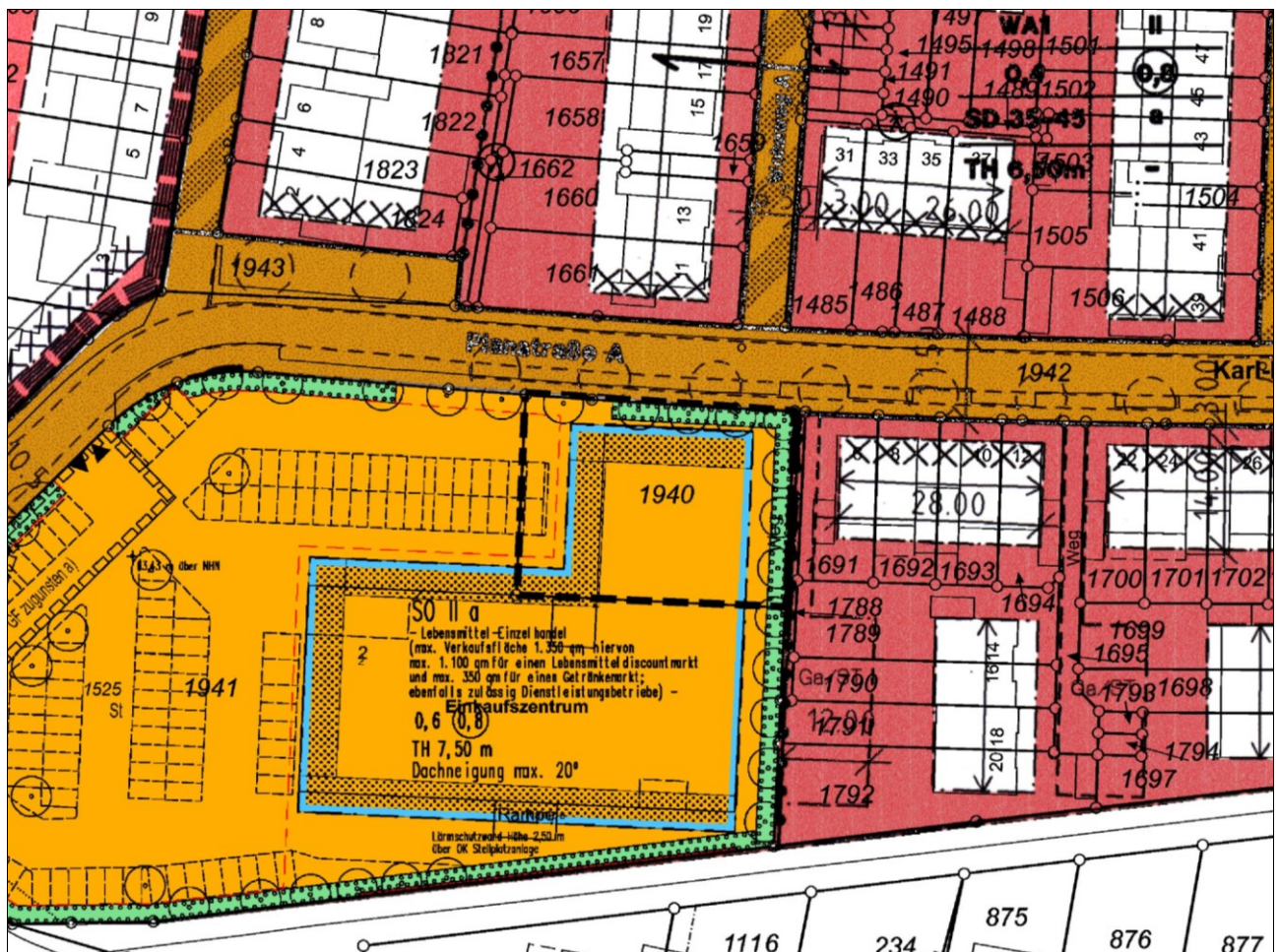


Abb. 4: Zusammenschnitt des aktuellen Planungsrechts durch den Bebauungsplan Nr. 02.084⁴; schwarz gestrichelt umrandet ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 eingetragen

Für die nun vorgesehene wohnbauliche Nutzung des mittlerweile ungenutzten Grundstücksteils ist das Planungsrecht zu ändern, hierzu soll die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

⁴ Quellenvermerk für die hoheitlichen Geodaten: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Vermessungs- und Katasteramt Hamm, 2020 - dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.4. Informelle Planungen

Kommunaler Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025

Die Stadt Hamm hat im Juli 2019 beschlossen, dass sie die Klimakrise als dringendes Problem anerkennt und Maßnahmen für mehr Klimaschutz ergreifen wird. Hierzu hat sie wie etliche Städte in Deutschland den sogenannten Klimanotstand ausgerufen. Um die bisherigen Klimaschutzbemühungen zu bündeln, weiter voranzutreiben und um weitere effektive Maßnahmen zu ergänzen, wurde der kommunale Klimaaktionsplan⁵ für die Stadt Hamm entwickelt und im Dezember 2019 beschlossen. Dieser beinhaltet Maßnahmen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes in unterschiedlichen Aktionsfeldern, er soll als Daueraufgabe gesehen und entsprechend fortgeschrieben werden. Im Themensektor „Bauen, Planen, Wohnen, Leben“ soll u.a. über die Entwicklung eines Handlungsprogramms für Klima- und energetische Ziele ein Leitfaden für die kommunale Bauleitplanung über die Einzelfälle hinaus geschaffen werden. Ein solches Programm soll über einen Beschluss des Rates gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als abwägungsrelevantes Konzept stärkere Kraft entfalten.

Auch wenn ein solches Konzept für die Bauleitplanung mit konkreten Festsetzungsvorschlägen und Maßgaben derzeit erarbeitet wird und somit noch nicht als Grundlage zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung dienen kann, sollen die mit dem Klimaaktionsplan verfolgten Ziele dennoch auch hier schon berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 werden zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. Zu den betreffenden Festsetzungen wie Oberflächengestaltung, Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünung sind entsprechende Begründungen in das Kapitel 5. *Inhalt des Bebauungsplans* aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

4.5. Landschaftsplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - soll die Errichtung von wahlweise Doppelhäusern oder einer Hausgruppe planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ist daher die bislang gültige Gebietskategorie von einem für Einzelhandelsnutzungen festgesetzten Sondergebiet gemäß 11 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu ändern. Weitere Festsetzungen u.a. zum Art und Maß der Bebaubarkeit werden entsprechend angepasst.

5.1. Erschließung

Das Grundstück ist mit dem motorisierten Individualverkehr sowie von Fußgängern und Radfahrern über den Karl-Mecklenbrauck-Weg, der vornehmlich als Wohnstraße dient, erreichbar. Eine darüber hinausgehende innere Erschließung ist aufgrund der geringen Größe und der Ausrichtung entlang der Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Etwa 100 m südwestlich schließt der Karl-Mecklenbrauck-Weg an die Marker Dorfstraße an, die in West-Ost-Richtung verlaufend von der Soester Straße im Westen (als Verbindung des Hammer Ostens mit Westtünnen) zur Ostwennemarstraße im Osten (als Verbindung der Ortsteile Werries und Braam-Ostwennemar) führt.

⁵ Stadt Hamm (Hamm), 2019: Der kommunale Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025

Der Karl-Mecklenbrauck-Weg ist endausgebaut und bietet Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum. Die sonstigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über den im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg befindlichen Bushaltepunkt „Mark“, der durch die Buslinien 6 und 18 das Plangebiet mit der Innenstadt von Hamm sowie den Ortsteilen Braam-OstWennemar und Werries verbindet. Die südlich des Grundstücks verlaufende Ruhr-Lippe-Eisenbahn-Trasse wird nur in begrenztem Umfang für Gütertransporte zum Industriegebiet Hamm-Uentrop genutzt.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Im südlich des Karl-Mecklenbrauck-Weges gelegenen Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind hier gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig.

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für sportliche Zwecke ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen. Hintergrund sind hier zum einen die Nähe zu den unmittelbar östlich gelegenen Sportanlagen und zum anderen die mit dieser Nutzung zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre, die in diesem durch Wohnnutzung geprägten Teil des Quartiers unerwünscht sind. Aus dem letztgenannten Grund werden zudem die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Der hohe Grundstücksflächenbedarf dieser ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der räumlichen Größe und der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 festgesetzte Baufläche durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu Trauf- und Firsthöhen benannt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wird der überbaubare Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zusätzlich zu dem üblichen seitlichen Grenzabstand von 3,00 m um weitere 4,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die durch die dort angrenzend vorhandene Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscountmarktes entstehenden Lärmemissionen machen diesen Schutzabstand (ebenso wie die Errichtung einer Lärmschutzwand) zur Einhaltung der Lärmschutzrichtwerte erforderlich (Näheres siehe *Kapitel 7. Immissionsschutz*).

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnumfeldbedingungen. So ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die Firsthöhe (FH) von 11,00 m jeweils über der Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche des Karl-Mecklenbrauck-Weges nicht überschritten werden. Die Traufe definiert sich als Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der

Außenkante der fertigen Dachhaut / Dachoberfläche. Als (Dach-)First wird die obere Kante eines Daches verstanden, sodass als Firsthöhe die Höhe vom Boden bis hinauf zu äußerster Spitze des Firsts definiert wird.

Insgesamt orientieren sich diese und die weiteren folgenden Vorgaben an der auf der Nordseite und im östlichen Anschluss auf der Südseite des Karl-Mecklenbrauck-Weges bereits bestehenden Bebauung, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.084 errichtet worden ist. Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen dabei die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. Sie sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzte offene Bauweise, bei der Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen und mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, bildet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen den Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

Analog zu der umgebenden Bebauung sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten auf eine Breite von mindestens 6,00 m stellt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 3 BauGB ein weiteres Maß zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit zur Einpassung der Baugrundstücke in seine Umgebung dar. Zudem ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit nur eine Wohneinheit zulässig.

Ergänzend zu den oben genannten Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf maximal 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der dazugehörigen Erschließungsfläche des Karl-Mecklenbrauck-Weges. Damit soll verhindert werden, dass mögliche Kellergeschosse mehr als 0,50 m aus der Grundstücksoberfläche hinausragen.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder zwischen dieser und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums. Generell ist vor Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ein Abstellplatz (Stauration) von mindestens 5,00 m Tiefe von der frontseitigen Straßengrenzungsline des Karl-Mecklenbrauck-Weges einzuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Dies verfolgt wiederum das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Zielrichtung einer eindeutigen Definition des Straßenraums. Gemeint sind untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen, also etwa Gartenhäuser und Geräteräume oder -schuppen.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen (gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB) festgesetzt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, werden in den überbaubaren Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

„Schallschutz im Hochbau“ ausgewiesen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubauten sind hier die entsprechend vorgegebenen Werte einzuhalten (Näheres siehe *Kapitel 7. Immissionsschutz*).

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den oben genannten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (2) der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen. Auch wird etwa durch Vorgaben zur Dachbegrünung, ein Verbot sogenannter Schottergärten und die Förderung von versiegelungsoffenen Flächen eine klimagerechte Quartiersentwicklung unterstützt.

Die Gartenbereiche der entstehenden Baugrundstücke sind in Richtung Süden orientiert. Durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung bei Sattel- oder Walmdächern parallel zur Straßengrenzungsline des Karl-Mecklenbrauck-Weges werden auch die Hauptdächer in Richtung Süden orientiert. Neben der städtebaulichen Einordnung in den umgebenden Bebauungszusammenhang wird zusätzlich die Effektivität bei einer möglichen Nutzung regenerativer Solarenergie erhöht. Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in dem Bebauungsplanbereich explizit zulässig.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen trifft der Bebauungsplan angepasst an die Umgebungsbebauung die Vorgabe, dass Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer in einem Neigungsspektrum von mindestens 35° und maximal 45° zulässig sind. Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Dachdeckung ist nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Blau oder Braun zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle zusammenhängenden Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Alle Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit mehr als 10 m² Fläche sind zu begrünen. Das begrünte Dach muss mindestens eine Drän-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm haben und ist mit einheimischen und standortgerechten Arten zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Diese Dachbegrünung soll zum einen dem städtebaulichen Ausdruck und zum anderen einer Drosselung des Regenwasserabflusses sowie Verringerung des Versiegelungsgrades dienen. Insbesondere im Fall von Starkregenereignissen bieten sie auch entwässerungstechnische Vorteile, da das Regenwasser verzögert an die (je nach Intensität des Starkregenereignisses auf diese Ereignisse gegebenenfalls nicht angepasste) Kanalisation abgegeben wird.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind Lagerflächen sowie Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche - z.B. durch Begrünungsmaßnahmen oder Einhausungen, nicht aber durch Gabionen - zu entziehen.

Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig. Die Oberflächen von Hofflächen, Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen. Neben dem positiven städtebaulichen Effekt werden durch diese Verringerungen der Versiegelungen die Auswirkungen auf das Lokalklima verringert, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen wie Hitzewellen, Starkregenereignisse von besonderer Bedeutung ist.

Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen dem Karl-Mecklenbrauck-Weg und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen der östlichen oder südlichen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen lediglich als Hecken, Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem oder mit vergleichbar hitzespeicherndem Charakter sind unzulässig.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind unter anderem im Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen definiert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB gelten in den Fällen des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

6.2. Umweltauswirkungen

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

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei entspricht die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO dem errechneten Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (zulässige Grundfläche).

Da der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur gut 1.000 m² groß ist, entfällt somit die Notwendigkeit zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls.

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Areals als Einzelhandelsstandort bereits Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter / unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines bereits vollständig urban überformten Bereiches ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereiches durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, südwestlich anschließendes Sondergebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetriebe und zugehöriger Stellplatzanlage, nördlich und östlich Wohn- und Gartennutzung) nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt).

Der Bebauungsplan Nr. 02.084 - Marker Depot - setzt in seiner bislang rechtskräftigen Fassung der 4. (vereinfachten) Änderung eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche generell durch etwa Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenlagen um

bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Wenn man dies berücksichtigt, wird die zulässige Versiegelung der Grundstücksfläche durch die Festsetzungen der vorgesehenen Bebauungsplanänderung von maximal 80 % auf maximal 60 % bzw. von einer GRZ von 0,6 auf eine von 0,4 verringert.

Allerdings wurde im Bebauungsplan Nr. 02.084 zur städtebaulichen Einfassung des Einzelhandelsstandortes und zur Abschirmung gegenüber der umliegenden Wohnbebauung rund um das Grundstück / den Geltungsbereich (mit Ausnahme der vorgesehenen Zufahrtsbereiche) ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieses umfasst somit u.a. auch den 22,50 m langen nördlichen und den 27 m langen östlichen Grenzbereich der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084. Zu bepflanzen war der jeweils 2,50 m breite Streifen mit standortgerechten Laubgehölzen. Je 12 m Frontlänge war ein heimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Stieleiche, Linde oder Buche) mit einem Mindeststammumfang von 12 / 14 cm (gemessen in einem Meter Höhe über Erdboden) sowie je 10 m² Fläche waren fünf Sträucher oder Halbgehölze, mindestens 80 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Grundlage dieser Festsetzung waren auf der innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplans liegenden, so ausgewiesenen Fläche von 123,75 m² somit vier Bäume und 60 Sträucher / Halbgehölze zu pflanzen. In der Örtlichkeit stehen auf der östlichen Grenze des Grundstückes vier Eichen. Durch das 14 m tiefe Baufenster des Bebauungsplanentwurfes wird in die Kronentrauf- / Wurzelbereiche bzw. ihre Schutzzonen von drei dieser vier Bäume eingegriffen. Sie werden somit überplant und müssten im Falle von dessen Bebauung entfernt werden. Da der Zweck der Abgrenzung zwischen den verschiedenen Nutzungen Einzelhandel / Wohnbebauung in diesem Bereich obsolet geworden ist, eine Erhaltung der Bäume (auch unter Berücksichtigung des auf der westlichen Seite aus schalltechnischen Gründen erforderlichen Abstandes) eine unverhältnismäßige Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten bedeuten würde und die Vorgabe der Erhaltung nur eines einzigen der vier Bäume auf privatem Grundstück abseits des vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereiches eine nur schwer zu kontrollierende Maßnahme wäre, wird auf die Übernahme des Pflanzgebotes in die Bebauungsplanänderung verzichtet. Eine vom bisherigen Grundstückseigentümer vorgeschlagene Verpflanzung der Bäume wird aufgrund des damit verbundenen hohen Aufwandes bzw. vor allem wegen der geringen Aussichten auf ein Angehen der Bäume nach Verpflanzung an einem anderen Ort nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll als Ersatz für die wahrscheinlich bei Umsetzung des mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Bauvorhabens entfallenden Bäume die doppelte Anzahl an Bäumen (also acht) an einem anderen Ort im Stadtbezirk neu gepflanzt werden. Der Eigentümer führt die Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hamm durch. Die Ersatzbäume sollen als Platanen im Bereich des Maximilian-Parkplatzes gepflanzt werden. Entlang der Straßen Ostwennemarstraße und Ammerweg können sie hier sinnvolle Ergänzungen und Lückenschlüsse in der Allee bzw. alleeähnlichen Struktur darstellen. Die Durchführung dieser Ersatzpflanzungen wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen - allein schon aufgrund der Entfernung von etwa eineinhalb Kilometern zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (hier Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Das heißt es ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Realisierung des Bebauungsplans erfüllt werden können.

Bereits im Jahr 2016 ist die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 durchgeführt worden, die eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugrenzen zum Inhalt hatte. In diesem Zusammenhang ist ein artenschutzrechtliches Gutachten vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser.Albert.Bielefeld GbR (Bochum, 07.07.2016) erstellt worden. Dieses hatte folgendes Ergebnis: *"Die von der Aus- / Umbaumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen haben für planungsrelevante Arten keine Bedeutung. Bedeutenden Habitatstrukturen sind somit nicht betroffen und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt."* Die (damals noch) Untere Landschaftsbehörde (heute Untere Naturschutzbehörde) kam bei der Prüfung der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu folgendem Ergebnis: *„Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang-IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums oder der relevanten Wirkfaktoren.“*

Da der Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 4. (vereinfachten) Änderung liegt und die artenschutzrechtliche Prüfung erst vier Jahre vor dem erneuten Änderungsverfahren zum Planungsrecht erstellt worden ist, können diese Untersuchungen nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde auch für das geplante Bauleitplanverfahren der 5. Änderung herangezogen werden. *„Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken, wenn in Anlehnung an Kapitel 4.2, 1. Textabsatz, auf Seite 16 („7-Jahres-Frist“) der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ das Artenschutzgutachten aus 2016 auch für die 5. B-Planänderung herangezogen wird. Der Unteren Naturschutzbehörde sind nach erfolgter Prüfung des Artenschutzgutachtens in 2016 keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im B.-Planänderungsbereich bekannt geworden.“*

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Wohngebietes in ein hauptsächlich durch Wohnnutzung sowie einen Einzelhandelsstandort geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart Schall ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Zum Thema der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Straßenverkehrslärms wurde vom Stadtplanungsamt eine Lärmprognose (28.10.2019) anhand der Werte aus einer Verkehrsmessung aus dem Jahr 2017 vorgenommen. In einem Abstand von 5,0 m zwischen Straßengrenzungsline und möglichem Baufenster liegen geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß den Bestimmungen der DIN 18 005 („Schallschutz im Städtebau“) für Allgemeine Wohngebiete (WA) um 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts vor. Ab einem weiteren Abstand von 12 m werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags eingehalten. Zur Einhaltung der Nachtwerte ist ein größerer Abstand von circa 15 m erforderlich. Im Ergebnis

gilt die bisherige Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für die nördliche Fassade - wie auch bei den benachbarten Baufenstern entlang des Karl-Mecklenbrauck-Weges im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.084 dargestellt - weiterhin. Für den übrigen bebaubaren Bereich wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Für die Schaffung von Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrslärmemissionen sind somit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. So sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten des Karl-Mecklenbrauck-Weges die jeweiligen (auf der Planzeichnung aufgeführten) Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Des Weiteren war bei der geplanten Erweiterung der wohnbaulichen Flächen in unmittelbarer Nähe zum Netto-Markt mit zusätzlichem Backshop, Friseursalon und Lotto/Toto-Shop die damit einhergehende Reduzierung des Abstandes zwischen Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung schalltechnisch zu untersuchen und zu berücksichtigen. Hierzu hat das Büro uppenkamp-undpartner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (Ahaus) aufbauend auf einem Gutachten zum Umbau des Netto-Marktes am Karl-Mecklenbrauck-Weg 2 (21.12.2018) zwei ergänzende gutachterliche Untersuchungen (10.01.2020 und 18.03.2020) durchgeführt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Beurteilungspegel an dem neu geplanten Baufenster der Wohnbebauung wurden die Berechnungsgrundlagen, Emissionsansätze sowie das Berechnungsverfahren aus dem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Netto-Markt-Umbau erstellten Gutachten übernommen.

Durch die prognostizierten Geräuscheinwirkungen des benachbarten Netto-Marktes (inklusive Backshop, Friseursalon und Lotto/Toto-Shop) würden ohne die Errichtung bzw. Berücksichtigung zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen die geltenden Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes in Teilbereichen an der südlichen und westlichen Baufenstergrenze überschritten werden. Da die Richtwertüberschreitungen im Wesentlichen auf die Nutzung der unmittelbar westlich an das zu bebauende Flurstück 1940 angrenzenden Stellplatzfläche zurückzuführen sind, ist daher an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von zwei Metern über der Oberkante der Stellplatzanlage zu errichten. Des Weiteren wird das Baufenster auf eine Entfernung von 7,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das gesamte geplante Baufenster gewährleisten zu können.

Durch diese Planungsanpassung und die aktive Lärmschutzmaßnahme können die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) an den Grenzen des Baufeldes zur Tages- und Nachtzeit in allen betrachteten Geschosshöhen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss) eingehalten werden. Zugrunde gelegt wurde dabei die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Ausführung des Bauvorhabens.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

Das Untersuchungsgebiet ist Teil einer Fläche („Marker Depot“ von circa 1950 bis 1970), die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm als Altgewerbebetrieb 809 mit Gefährungsgrad „sanierte Fläche ohne Überwachung“ geführt wird.

Im Jahr 1995 fand eine Untergrunduntersuchung auf dem Gelände statt. Hierbei wurden eine geringe Verunreinigung des Bodens durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlen-

wasserstoffe (PAK) sowie des Grundwassers durch Mineralölprodukte (möglicherweise Leckage an der ehemaligen Trafostation) festgestellt. In den Jahren 2000/01 wurde das gesamte Bodenmaterial ausgekoffert und zu der Deponie Datteln gebracht. Hiernach wurde neuer Boden (feinsandige Schluffe) aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bönen aufgebracht.

8.2. Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (gegebenenfalls Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, gegebenenfalls Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei allen Baugründeingriffen 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, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (unter der Telefonnummer 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (unter der Telefonnummer 916-0 oder Notruf 110) zu benachrichtigen.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die bergbaulichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen (Stand 17.01.2020) kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Erlaubnis- und Distriktfelder 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.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bauungsplans Nr. 02.084 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Erhaltenswerte Bausubstanz beziehungsweise Baudenkmäler sind weder im Bereich der Bebauungsplanänderung noch in der engeren Umgebung vorhanden. Denkmalrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Telefonnummer 02761 / 93750, Faxnummer 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

10.Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung der geplanten Wohneinheiten mit Trinkwasser, Erdgas und Niederspannung kann über die bestehenden Leitungssysteme des Karl-Mecklenbrauck-Weges sichergestellt werden. Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden.

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden erforderlich. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Plangebiet 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot - muss im Trennsystem über Schmutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung des Plangebietes bzw. Karl-Mecklenbrauck-Weges erschlossen werden. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-Mattenbecke.

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

10.2.2. Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets muss im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist an den im Karl-Mecklenbrauck-Weg vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

10.2.3. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet ist an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Karl-Mecklenbrauck-Weg anzuschließen.

10.2.4. Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Hamm, den 29.10.2020

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.084 - Marker Depot -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Uentrop - Ortsteil Mark - nordöstlicher Grundstücksteil des südlich des Karl-Mecklenbrauck-Weges und nördlich der Marker Dorfstraße gelegenen Lebensmittelmarktes Netto (Karl-Mecklenbrauck-Weg 2)	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- nach Abriss und Neubau des Lebensmittelmarktes mittlerweile unbebauter und ungenutzter Grundstücksteil	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Ziel des Bebauungsplans: Vorbereitung einer wohnbaulichen Nutzung - geplante Errichtung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern mit insgesamt bis zu vier Wohneinheiten	
Art des Verfahrens	beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	10.12.2019 (Vorlage-Nr. 1995/19)
	landesplanerische Abstimmung	29.11.2019 bzw. 09.12.2019
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	12.12.2019 - 21.01.2020
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit von 03.01.2020 bis 17.01.2020
	Offenlegungsbeschluss	03.06.2020
	landesplanerische Abstimmung	03.07.2020 - 04.08.2020
	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	13.07.2020 - 21.08.2020 (Kombi-Beteiligung)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	13.07.2020 - 21.08.2020 (Kombi-Beteiligung)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	36. Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Kommunaler Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025	
Organisation der Erschließung	- äußere Erschließung (Anbindung Pkw, Fuß und Rad) durch den Karl-Mecklenbrauck-Weg - keine darüber hinausgehende innere Erschließung vorgesehen	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl: 0,4; Geschossflächenzahl: 0,8 - Anzahl der Vollgeschosse maximal II - max. Firsthöhe 11,00 m, max. Traufhöhe 6,50 m - offene Bauweise - Begrenzung der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit auf maximal eine	
Grünflächen	- keine Grünflächen im Plangebiet vorhanden	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien 6 und 18 im Kreuzungsbereich Marker Dorfstraße / Karl-Mecklenbrauck-Weg; Entfernung zum Hauptbahnhof circa 3,5 km Luftlinie	
Entwässerung	- Entwässerung im Trennsystem - Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle im Karl-Mecklenbrauck-Weg vorhanden und nutzbar	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB). - Doppelter Ersatz für die innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens festgesetzten und durch die Überplanung entfallenden vier Eichen wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger im Bereich des Maximilian-Parkplatzes entlang der Straßen Ostwennemarstraße und Ammerweg gepflanzt werden (8 Platanen im Stadtbezirk).	
Sonstige Anmerkungen	- Unterstützung einer klimagerechten Quartiersentwicklung z.B. durch Vorgaben zur Dachbegrünung, ein Verbot sogenannter Schottergärten und die Förderung von versiegelungsoffenen Flächen	
Gutachten	Artenschutz	vorliegend, 07.07.2016

	Immissionsschutz: Verkehrslärm	vorliegend, 28.10.2019
	Immissionsschutz: Gewerbelärm	vorliegend, 21.12.2018 / 10.01.2020 / 18.03.2020
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 1.008 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 1.008 m ² (100 %)