

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark –

Begründung

mit Teil I – Städtebauliche Begründung und Teil II - Umweltbericht
vom 26.10.2020

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I – Städtebauliche Begründung

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Planungsanlass und Planungsziele	3
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
4.1	Standortbewertung.....	5
4.2	Verkehrliche Situation	6
4.3	Emissionen	6
4.4	Bodenverhältnisse im Plangebiet.....	7
4.5	Überflutungsgebiet.....	7
5	Städtebauliches Konzept	8
6	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
6.1.1	Art der Nutzung	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
6.1.3	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1.4	Örtliche Bauvorschriften	11
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
6.3	Erschließung	14
6.4	Grünstrukturen	14
7	Natur und Umwelt	15
7.1	Rechtliche Grundlage / Verfahren	15
7.2	Umweltprüfung / Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	16
7.3	Artenschutz	17
8	Immissionsschutz	18
9	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	22
9.1	Altlasten	22
9.2	Kampfmittel.....	22
9.3	Bergbau	23
9.4	Methangas	23
9.5	Hinweise	23
10	Denkmalschutz	24
11	Ver- und Entsorgung.....	24
11.1	Versorgung des Plangebietes	24
11.2	Entwässerung des Plangebietes	25
11.3	Löschwasser	26
12	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	26
13	Anhang	27
13.1	Tabellarische Zusammenfassung	27
13.2	Quellen	29
13.3	Pflanzenarten-Liste	29

Teil II – Umweltbericht *(gesonderte Anlage)*

etriebes um weitere Betten sinnvoll. Zusätzlich bestehen viele Seminaranfragen in Kombination mit Übernachtungsmöglichkeiten, die zukünftig durch das Hotel Alte Mark mit bedient werden sollen. Daher sind neben den neu geplanten Hotelzimmern auch Seminarräume Teil der aktuellen Entwürfe. Das Hotel Alte Mark setzt bei der geplanten Entwicklung "Erweiterung des Hotelbetriebes" auf eine gute Lagegunst – die verkehrliche Anbindung über die Soester Straße und im Weiteren über den Hohefeldweg/ Caldenhofer Weg und die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße direkt zur Werler Straße als Zubringer zur Anschlussstelle Hamm-Rhynern der A2.

Das Unternehmen will mit der Erweiterung auch das Restaurant durch die eigenen Hotelgäste besser auslasten. Weiterhin möchte man das Hotel Alte Mark für die Zielgruppe der Seminargäste attraktiv machen, die ebenfalls der Auslastung des Hotel- und Restaurantbetriebes dienen. Die Gestaltung der baulichen Strukturen, die Präsentation der Freiflächen um das Hotel- und Seminargebäude sind neben den Nutzungsinhalten weitere Leitthemen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher auf Wunsch und Antrag des Vorhabenträgers 'Hotel Alte Mark' (Inh. Helga Schmitz-Corall und Frederik Corall) vom 18.10.2018 durchgeführt wird. Die derzeitigen Planungen, die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, wurden durch das Architektenbüro Klaus Filbert (Ostenallee 91, 59071 Hamm) entwickelt.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – sieht für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als 'Wohnbaufläche' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

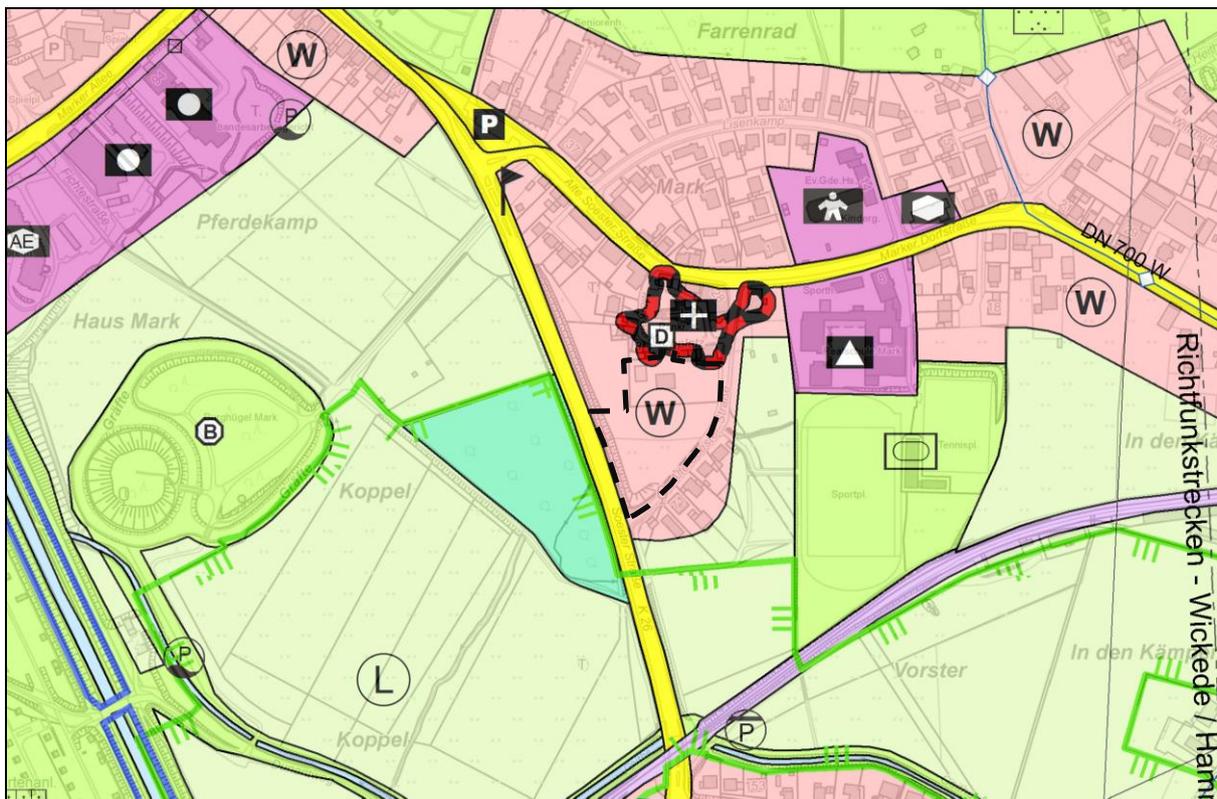


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (Stand 2019, ohne Maßstab, mit Darstellung Änderungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung)

Die geplante Hotel- und Seminarnutzung gilt als Sondernutzung und ist mit der Darstellung im wirksamen FNP nicht vereinbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht als aus

dem FNP entwickelt, einzustufen. Gemäß § 8 (3) BauGB wird daher parallel zur Aufstellung der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – die 32. Änderung des FNPs – Hotel Alte Mark – durchgeführt. Der Landschaftsplan Ost liegt außerhalb des Plangebietes und beschreibt Entwicklungsziele für den südlich angrenzenden und den westlich auf der anderen Seite der Soester Straße angrenzenden Freiraum.

Für den konkreten Planbereich besteht derzeit kein Planungsrecht. Er liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Nur für den Randbereich zur Soester Straße hin besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.012 – Soester Straße – Planungsrecht.

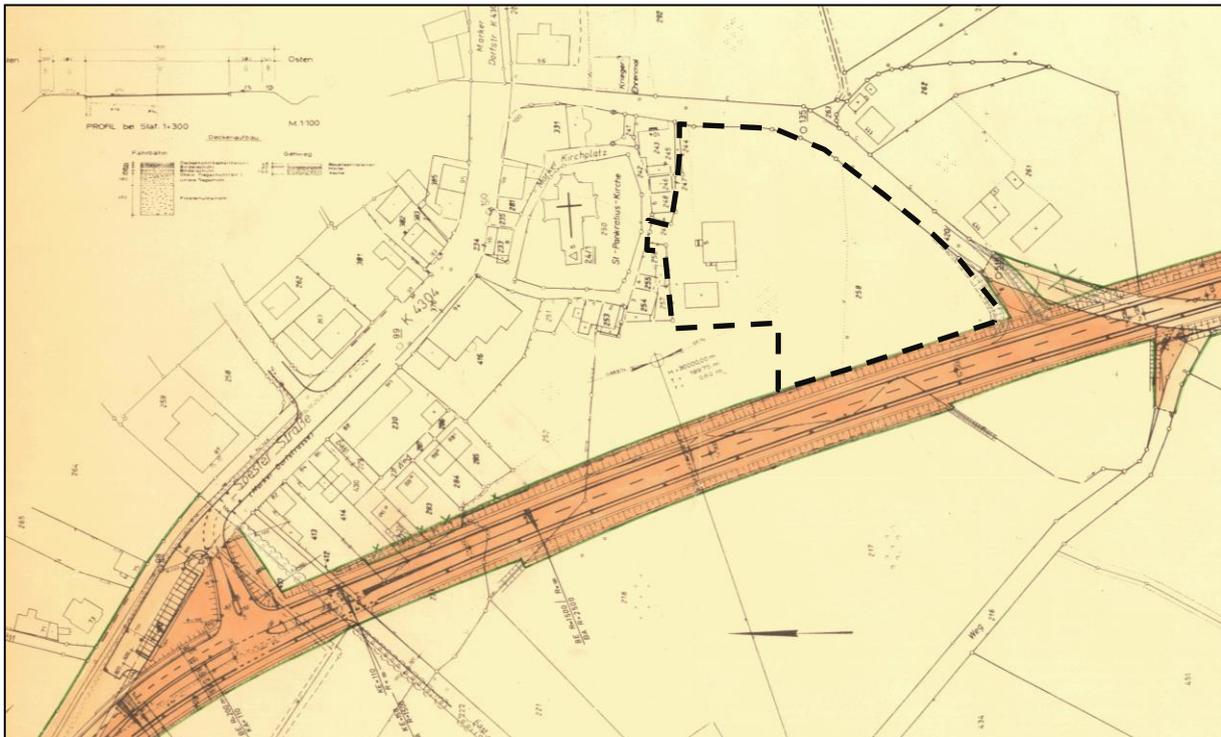


Abbildung 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.012 der Stadt Hamm (ohne Maßstab, mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 02.121)

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung

Marker Kirchplatz (Auszug aus dem Stadtarchiv)

Um die St.-Pankratius-Kirche mit ihrem Friedhof verdichtete sich im Laufe des 19. Jahrhunderts eine dörfliche Bebauung. Auf kleinen Parzellen rings um die Kirche wurden Fachwerkhäuser errichtet, in denen überwiegend Handwerker beheimatet waren oder die als Speicher dienten. 1820 standen hier zehn Häuser, darunter drei "Vikarienhäuser" und das Armenhaus. Östlich der Alten Soester Straße befand sich ein Schulhaus, das später als Pastorat genutzt wurde. Die Anordnung der Häuser am Marker Kirchplatz 1, 4 5a und 8 zeigen noch charakteristische Merkmale einer "Kirchhöfner"-Siedlung. Infolge der Preußischen Friedhofsreform wurde 1868 der Kirchhof als Begräbnisstätte aufgegeben und an anderer Stelle ein neuer Friedhof errichtet. Einige alte Grabstellen an der Kirche blieben erhalten.

Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem Gebäude 'Marker Kirchplatz Nr. 5a' ein Baudenkmal (traditionelles Fachwerkhaus am Kirchring). Es handelt sich hierbei um ein früheres Wirtschaftsgebäude des Pastorates, welches heute zum Wohnen genutzt wird. (Denkmalliste – Eintrag: Marker Kirchplatz 5a, Tag der Eintragung: 16.01.2007, Lfd. Nr.: 311)

Auch das ehemalige Wohnhaus des Pastors und der zugehörige Gartenbereich liegen innerhalb des Plangebietes. Diese Nutzungen werden im Bestand gesichert und sind durch die Neuplanung nicht weiter berührt. Das weitere Plangebiet ist unbebaut und aktuell als Wiese und Brachland genutzt. Einen großen Anteil am Plangebiet nehmen Grünstruktur – Bäume und Sträucher – ein. Diese wurden im weiteren Verfahren kartiert und ihr Erhaltungszustand bewertet. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. (vgl. Punkt 7 ‚Natur und Umwelt‘ der Begründung)

4.2 Verkehrliche Situation

Eine verkehrliche Anbindung ist mit der Nähe zur Soester Straße gegeben. Über die Soester Straße und im Weiteren über den Hohefeldweg/ Caldenhofer Weg und die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße erfolgt eine direkte Anbindung an die Werler Straße als Zubringer zur Anschlussstelle Hamm-Rhynern der A2. Für den Hotelbetrieb und seine Nutzungen stellt dies eine hohe Lagegunst dar.

Nordöstlich des Marker Kirchrings im Bereich der Realschule Mark und somit unmittelbar in Nähe zum Hauptgebäude des Hotel- und Gastbetriebes ‚Alte Mark‘ liegt die Bushaltestelle „Realschule Mark“, die sowohl von der Linie 6 (Hbf./Willy-Brandt-Platz bis Werries/Maximilianpark) als auch der Linie 18 (Hbf./Willy-Brandt-Platz bis Werries/Maximilianpark) angefahren wird. Beide Linien haben werktags einen halbstündlichen Takt.

Das Hotel ist zudem auch per Rad gut angebunden und besonders für Fahrradtouristen gut erreichbar. Die Römer-Lippe-Route, der Emscher-Radweg sowie die Route Industriekultur liegen in unmittelbarer Nähe.

4.3 Emissionen

Von dem Vorhaben sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der geplanten Hotelnutzung sind nicht erforderlich. Der durch das Vorhaben hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung in den angrenzenden Wohn- und Arbeitsbereichen durch Abgase führen.

Lärm

Die maßgebliche, auf das Plangebiet einwirkende Geräuschquelle ist die Soester Straße. Die Verkehrsbelastung liegt derzeit bei 12.800 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) 2%. Die zulässige Geschwindigkeit im relevanten Teilabschnitt der Soester Straße liegt bei 50 km/h. Die Alte Soester Straße liegt nördlich des Hotels und geht in die Marker Dorfstraße über. Hier liegen derzeit Verkehrsbelastungszahlen von 2.700 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) 4% vor. Die zulässige Geschwindigkeit im relevanten Teilabschnitt der Alten Soester Straße liegt bei 50 km/h. Die Straße östlich des Plangebietes ist ein Teilstück der Alten Soester Straße und endet als Sackgasse. Für diese reine Anliegerstraße liegen die Verkehrsbelastungen bei < 500 Kfz/24h, ein Schwerlastverkehrsanteil kann unberücksichtigt bleiben, da es keine Durchfahrt und keine Wendemöglichkeit für LKW gibt; hier verkehren im Regelfall allenfalls Müllfahrzeuge. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Alten Soester Straße (Teilstück der Anliegerstraße) liegt wie bei der Marker Dorfstraße bei 30 km/h. In der Prognose 2030 des städtischen Verkehrsmodells sinken die Verkehrsbelastungen im Hauptverkehrsstraßennetz geringfügig. Ursache hierfür sind weiträumige Verkehrsverlagerungen auf die geplanten Umgehungsstraßen (B 63n).

Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, RLS-90. (vgl. Punkt 8 ‚Immissionsschutz‘ der Begründung)

4.4 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Boden und Geologie im Plangebiet

Zu den Themen Boden und Geologie lagen erste Aussagen über das Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS) vor: *„Das Plangebiet wird von ca. 3 bis 4 m mächtigen, zumeist schwach schluffigen Fein- und Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Mitunter können torfig-humose Partien auftreten. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Durchlässigkeit der Niederterrasse sedimente liegt bei ca. 10^{-5} m/s (durchlässig). Im Tonmergel der Oberkreide ist eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) zu erwarten. Das Plangebiet ist in der Karte der schutzwürdigen Böden als besonders schutzwürdig wegen der Archivfunktion Plaggenesch eingestuft (Stufe 3 von 3). [...] Der mittlere Flurabstand liegt bei 0 bis 1,5 über NHN. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 60 m über NHN im Norden und 59 m über NHN im Westen des Plangebietes. Das Gefälle ist nach Südwesten gerichtet.“*

Auf Grundlage dieser ersten Aussagen und dem Verdacht auf Böden mit Archivfunktionen erfolgten verschiedene weitere Bodenuntersuchungen in den Zeiträumen 2018 und 2020. Die Ergebnisse der ersten Bodenkartierungen (aus dem Jahre 2018, BÜRO IFUA aus Bielefeld) haben für die Böden im Plangebiet jedoch keine Merkmale von Plaggenwirtschaft erkennen lassen. Eine Vermutung aus 2018, dass innerhalb des Plangebietes das Vorkommen des Bodentyps Hortisol („Gartenboden“) im kleinräumigen Ausmaß vorliegt, konnte mit einer weiteren Bodenuntersuchung (aus dem Jahre 2020, BÜRO IFUA aus Bielefeld) nicht weiter bestätigt werden. Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme von 2020: *„Bei der Bodenkartierung hat sich das Vorkommen des Hortisols nicht bestätigt. Stattdessen sind für ein Teilgebiet der Grünfläche (zeitweilig gärtnerisch genutzte) Plaggeneschböden abgegrenzt worden, deren Merkmale jedoch von denen typischer Plaggenesche abweichen und die damit im Hinblick auf ihre Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte geringwertiger einzustufen sind [...]“*

Mit einer weiteren Untersuchung hinsichtlich der Durchlässigkeit des Bodens (aus dem Jahre 2020, BÜRO URBANSKI UND VERSMOLD aus Münster) konnte auch die ursprüngliche Aussage und k_f -Werte aus dem städtischen UIS nicht bestätigt werden. Aktuell wurde ein K_f -Wert von 10^{-7} m/s ermittelt bei einem Grundwasserflurabstand von 0,6 – 0,9 m unter GOK (Geländeoberkante). Danach ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Altlasten

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs (1929-2017), der Liegenschaftskatasterkarten (1829-2019), historischer Stadtpläne (1919-2015), weiterer potentiell altlastrelevanter Datei- und Karteninformationen sowie von Bauakten (Marker Kirchplatz 5, 5a) liegen folgende Informationen vorab vor: Das Plangebiet wurde seit ca. 1829 als Gebäudefläche (mit altlastenirrelevanten Nutzungen; die meiste Zeit Pfarrhaus und Scheune) mit Gartenland, Hecken, Grünland mit Bäumen, Ackerland sowie Parkplatz genutzt. Bei den vorhandenen großmaßstäbigen Luftbildern der Jahre 1944/45 gibt es keinen Hinweis auf Bombentrichter.

Bei der Bodenuntersuchung aus dem Jahre 2018 ist im südlichen Plangebiet das Vorkommen von Bodenanschüttungen bzw. Bodenumlagerungen mit Beimengungen von technogenen Substraten (Ziegelbruch, Aschen) bis in 150 cm Tiefe festgestellt worden. Mit der ergänzenden Untersuchung aus dem Jahre 2020 (BÜRO URBANSKI UND VERSMOLD aus Münster) wurde dieses Vorkommen entsprechend der LAGA Boden (November 2004) weiter untersucht. Die chemischen Untersuchungen ergaben, dass der Boden der LAGA-Zuordnungsklasse Z0 zuzuordnen ist und somit ein uneingeschränkter Einbau erlaubt ist. Eine Kennzeichnung muss daher nicht erfolgen.

4.5 Überflutungsgebiet

Die stadtgebietsweite Überflutungsanalyse hat das Plangebiet und die angrenzenden Straßenflächen (Soester Straße) als gering bis mäßig gefährdet identifiziert. Im Plangebiet befindet sich eine Senke. Um für die Bereiche der Bebauung zukünftig eine erhöhte Überflutungsgefährdung zu vermeiden, sollte das Gelände in diesen Bereichen auf das Niveau der nördlich angrenzenden Grundstücke angehoben werden. Weitere Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

5 Städtebauliches Konzept

Den aktuellen Planungsüberlegungen zur Errichtung einer Hotelerweiterung liegen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde:

- Der Neubau soll südlich des Gästehauses ‚Altes Pastorat‘ entstehen und teilweise den Parkplatz am Gästehaus mit überplanen.
- Es ist ein Gebäude geplant, welches sich in die städtebauliche Situation der Kirchringbebauung einfügen soll. Maßstab vor allem mit Blick auf die Höhe sind das ehemalige Pastorat und das denkmalgeschützte Wohnhaus 'August Knauft – Malermeister'.
- Es sind 18 zusätzliche Hotelzimmer (Doppelzimmer) geplant. Derzeit stehen für den gesamten Hotelbetrieb bereits 31 Zimmer (29 als Einzel- oder Doppelzimmer sowie 2 Suiten) zur Verfügung.
- Im Erdgeschossbereich liegt der Seminarbereich mit bis zu 3 variablen Seminarräumen, je nach Bedarf einzeln oder als Gesamtes nutzbar.
- Das Dachgeschoss wird als Wohnung für den Hotelbetreiber und seine Familie genutzt.

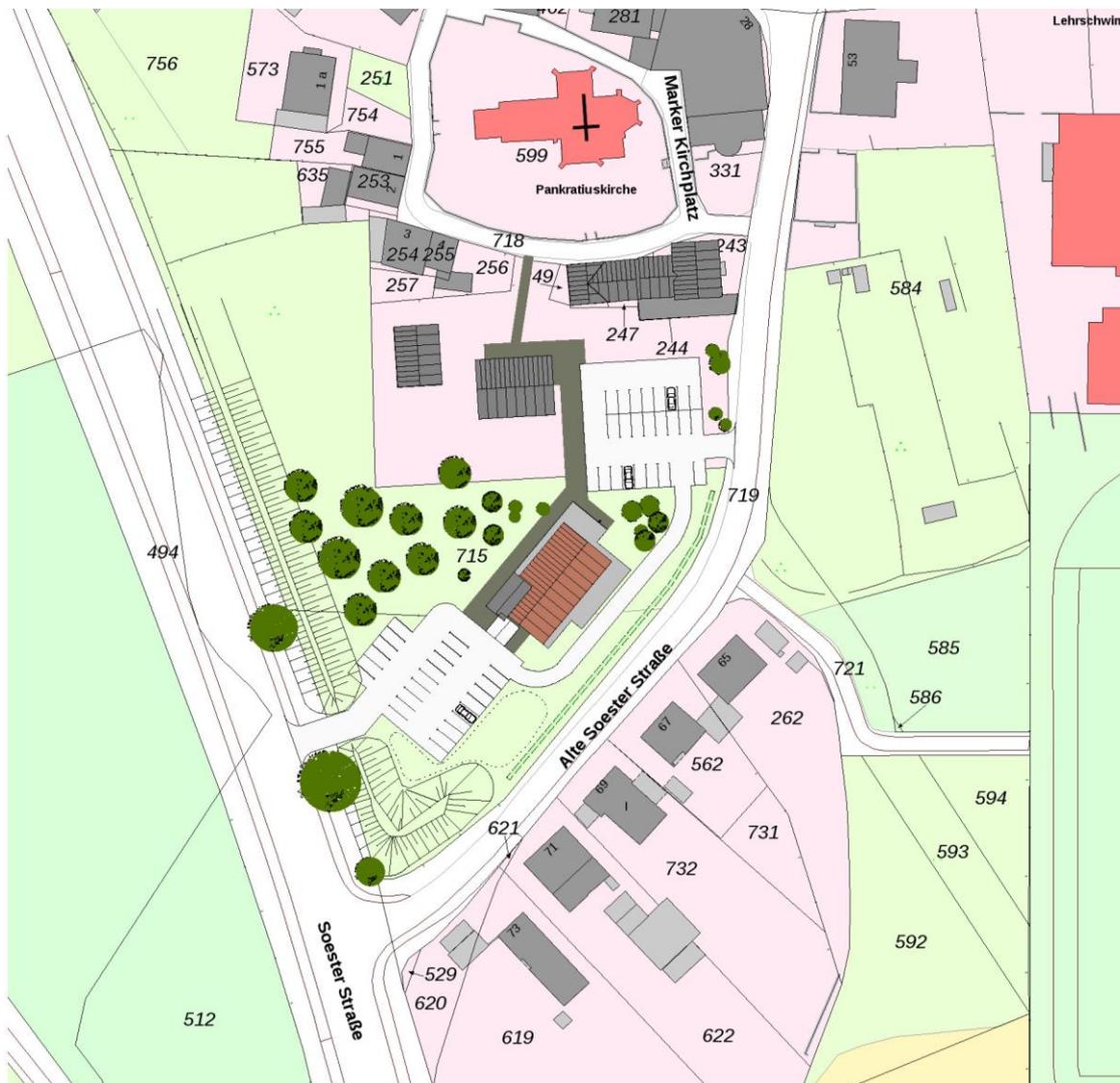


Abbildung 4 – Lageplanentwurf (Stand April 2020, ohne Maßstab, Verfasser: Dipl.-Ing. Klaus Filbert)

Die Erschließung der geplanten Hotelerweiterung und die Anbindung einer kleinen Stellplatzanlage für den Betrieb sollen vorzugsweise direkt über die Soester Straße erfolgen. Hierfür wird der Wall innerhalb des Plangebietes unterbrochen und eine zusätzliche Stellplatzanlage kann direkt an die

Soester Straße angebunden werden. Der vorhandene Stellplatz im Bereich des Pastorates, erreichbar über die Alte Soester Straße soll zudem erweitert werden, so dass sich die Situation der Park- und Suchverkehre zukünftig entspannt. Eine Verbindung der beiden Stellplätze ist in Kombination mit einer Schranke geplant. Dies führt zu einer optimalen Nutzung der Stellplatzkapazitäten und zu kurzen Fahrwegen, wenn einer der beiden Stellplätze ausgelastet ist. Die Gefahr möglicher Durchgangsverkehre zwischen Alter Soester Straße und Soester Straße wird vermieden durch die Gestaltung der Stellplatzverbindung – schmale Wegeverbindung als Einbahnstraße – und den Bau einer Schranke. Insgesamt entspricht die Regelung dem heutigen Hotelablauf – die Anfahrt / die Adresse ist Alte Soester Straße, Hotelgäste melden sich in aller Regel zunächst an der Rezeption an. Gleichzeitig führt die aktuelle Planung zu einer Verbesserung der Situation in der Alten Soester Straße.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.762 m². Der Bebauungsplan umfasst zwei Blätter. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Blatt 1 – VBB) wird das konkrete Vorhaben festsetzen und ergänzt durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 – VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt im Wesentlichen das Vorhaben mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude, Außenanlagen / Stellplätze).

Für die Absicherung der Durchführung des Vorhabens wird als weiterer Baustein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6.1.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bisher kirchliche Grundstück südlich der historischen Kirchringbebauung ‚Marker Kirchplatz‘ rund um die St.-Pankratius-Kirche. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt mit dem Gebäude ‚Marker Kirchplatz Nr. 5a‘ ein Baudenkmal, welches heute zum Wohnen genutzt wird. Mit dem ehemaligen Pastorat ‚Marker Kirchplatz Nr. 5‘ liegt ein weiteres Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Beginnend im Jahre 2003 erfolgten hierfür die Umnutzung und der Umbau zum Gästehaus für das Hotel Alte Mark. Heute sind hier 12 der insgesamt 31 hoteleigenen Zimmer als Einzel oder Doppelzimmer untergebracht. Mit der Neuplanung soll nunmehr ein weiteres Gästehaus den Hotelbetrieb mit zusätzlichen Zimmern und Seminarräumen ergänzen. Insgesamt entsprechen die genannten Gebäude und Nutzungen typischerweise einer Sondergebietsnutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO – Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

Daher erfolgt eine entsprechende Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘ (SO-Gebiet ‚Hotel‘). Im Bereich des SO-Gebietes sind neben der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben auch untergeordnete und ergänzende Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen zulässig. Dazu gehören im Einzelnen:

- a. Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
- b. Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
- c. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- d. die für den Betrieb notwendigen Stellplatzanlagen,
- e. Anlagen der Nutzung solarer Energiegewinnung.

Weiterhin sind im Sondergebiet alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Verwaltung, Lagerräume und –flächen sowie technische Infrastrukturen zulässig. Stellplätze sowie weitere Grünflächen (offene Grünflächen mit Baumstandor-

ten) und Flächen für die Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen etc.) sind ebenfalls innerhalb des Sondergebietes zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels **Baugrenzen/ Baufenster** festgesetzt, die in der Abgrenzung dem konkreten Vorhaben und der bestehenden Bebauung entsprechen. Mögliche spätere geringfügige Verschiebungen der geplanten baulichen Anlagen sind durch die Größe der Baufenster jedoch noch berücksichtigt.

Die einzelnen Baufenster erhalten Kennzahlen von **1** bis **3**, wobei für das Baufenster Nr. **3** noch einmal eine Unterteilung in **3.1** und **3.2** erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt. Für den geplanten Neubau wird allgemein eine **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, da mit der vorliegenden Planung des Gästehauses eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten wird. Gleiches gilt für die bestehende Bebauung mit dem ehemaligen Pastorat und dem vorhandenen Denkmal im Plangebiet.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,25** und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** auf **0,8** beschränkt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,4 zulässig. Diese Festsetzungen der GRZ und GFZ gelten für das gesamte Sondergebiet. Damit soll eine hohe bauliche Verdichtung südlich des Marker Kirchplatzes vermieden werden. Innerhalb des Plangebietes sollen weiterhin die bestehenden Grünstrukturen dominieren und durch zusätzliche Pflanzungen angereicht werden. Auch im Hinblick auf die aktuelle Diskussion der durch den Menschen verursachten Klimaveränderungen (z.B. Klimaerwärmung und Zunahme von Starkregenereignisse) ist es naheliegend, dass im Plangebiet ein großer Anteil der bestehenden Grünflächen erhalten bleibt und durch eingriffsschonende Maßnahmen ergänzt wird. So werden mit der Planung verdunstungsoffene Flächen (im Bereich der Stellplatzanlagen) geschaffen, um so die Auswirkungen auch für das lokale Klima zu minimieren.

Die weiteren Kenndaten der städtebaulichen Dichte werden bezogen auf die Baufenster festgesetzt. Für die Baufenster mit den Kennzahlen **1** und **2** werden mit den Festsetzungen zu den Vollgeschossen, der Höhenlage und der Dachform bzw. -neigung die Maße der Bestandsgebäude aufgenommen. Für das geplante Gästehaus und dem Baufenster mit den Kennzahlen **3.1** und **3.2** orientieren sich die Festsetzungen an dem unmittelbar nördlich gelegenen alten Pastorat. Daher ergeben sich folgende tabellarisch aufgeführten Festsetzungen bezogen auf die einzelnen Baufenster:

Baufenster	Geschossigkeit/ max. Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe (min. – max. in m ü NHN)	Firsthöhe (min. – max. in m ü NHN)	Gebäudehöhe (max. in m ü NHN)	Dachform/-neigung
1	II	66,0 – 66,9	71,0 – 71,8		SD (40-50°)
2	II	70,5 – 71,5	75,0 – 76,0		SD (35-45°)
3.1	III	max. 70,5	max. 76,5		SD (40-45°)
3.2	I			max. 64,5	FD

Erläuterung zum Baufenster mit der Kennzahl 3.2: Die Oberkante des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe) ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

Die Höhenbeschränkungen für das geplante Gästehaus entsprechen dem konkreten Vorhaben und können auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 – VEP) entnommen werden.

6.1.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Regenrückhaltung und Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermengen sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig.

Weiterhin sind **Stellplätze und Carports** (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Stellplätze [St], Flächen für Carports [CP]) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dies dient unter anderem dem Schutz von bestehenden Grünstrukturen und bestehender Gartenbereiche. Darüber hinaus sind aus städtebaulichen Gründen, besonders zur Vermeidung von größeren Ansammlung von Einzelgaragen zu Garagenanlagen, Garagen mit dem Vorhaben nicht geplant und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Private Verkehrswege sowie notwendige Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zur Gliederung der **offenen Stellplatzanlagen** ist es weiterhin vorgesehen je angefangene 6 Stellplätze einer offenen Stellplatzanlage einen großkronigen, heimischen Laubbaum (*vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung – Bäume, 1. Ordnung' und 'Bepflanzung – Bäume, 2. Ordnung'*) in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.) Weitere gestalterische Vorgaben werden durch die örtlichen Bauvorschriften geregelt (*vgl. Punkt 6.1.4 'Örtliche Bauvorschriften' der Begründung*)

Zur Förderung eines attraktiven örtlichen Erscheinungsbilds sind **Ver- und Entsorgungsleitungen** sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Grundrisse sind zur Verdeutlichung des Vorhabens Teil der Planurkunde (Blatt 2 – VEP). Zwecks Flexibilität in den Grundrissen werden Veränderungsmöglichkeiten an der Grundrissgestaltung zugelassen.

6.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild des geplanten Gästehauses zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassade und zur Dachausführung getroffen.

Grundsätzlich sollen sich die **Fassaden** und die **Dachflächen** der Neubebauung an die nördlich liegende Bestandsbebauung rund um den Marker Kirchplatz in Farbe, Material und Struktur orientieren. Dies dient einem einheitlichen städtebaulichen Bild, welches sich mit dem geplanten Gästehaus auch im Plangebiet fortsetzen soll. Zudem sind die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen.

Die **Fassaden** sind daher als Putzflächen in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert [HBW] von größer 50 auszuführen. Der Erdgeschossbereich kann sich dabei von den weiteren Geschossen farblich absetzen. Ein zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein usw. – kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden. Außer Glas sind glänzende, glasierte und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** werden im Bebauungsplan bezogen auf die Baufenster festgesetzt. Dabei gilt das Satteldach (SD) als klassische meistverwendete Dachform im Umfeld der historischen Kirchringbebauung. Für die Baufenster mit den Kennzahlen 1, 2 und 3.1 wird daher das Satteldach mit unterschiedlichen Dachneigungen zwischen 35° und 50° festgesetzt (vgl. Punkt 6.1.2 ‚Maß der baulichen Nutzung, Bauweise‘ der Begründung). Als Dacheindeckung sind nicht glänzende, nicht blendende bzw. nicht reflektierende Materialien zu wählen. Als Dachfarbe ist naturrot bis rot (entspricht der bestehenden Bebauung im Plangebiet) sowie graphitgrau bis grau (entspricht auch der bestehenden Bebauung im historisch gewachsenen Kirchring rund um den ‚Marker Kirchplatz‘) zulässig.

Für das Baufenster mit der Kennzahl 3.2 wird abweichend von den anderen Baufenstern das Flachdach festgesetzt, welches als Gründach auszuführen ist. Innerhalb dieses Baufensters ist ein untergeordneter Baukörper vorgesehen, der nur für den Bereich des Erdgeschosses geplant wird.

Allgemein gilt für Gebäude und Nebengebäude innerhalb des Plangebietes, die mit Flachdächern errichtet werden, dass diese als **Gründächer** herzustellen sind und mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Somit werden stadtklimatische, entwässerungstechnische und ökologische Belange berücksichtigt. Die Gründächer schaffen mikroklimatische Vorteile (Kühlungseffekte und Wärmeabstrahlung im Sommer, Dämmeffekte im Winter) und bieten mit ihren Pflanzen ein Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten. Somit kann ansatzweise der funktionale Verlust an Freiraum minimiert werden.

Die Gründächer sind mit einer Substratstärke (Magersubstratauflage) von mindestens 8 cm (entspricht einem Wasserspeichervolumen T 25 Liter pro m² Dachfläche) auszuführen. Bei einer extensiven Begrünung sind Gräser, Kräuter oder Sedum-Arten (vgl. Pflanzliste ‚extensive Dachbegrünung‘) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte) sind die Flachdächer flächig zu begrünen.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Anlagen zur **Photovoltaik** (PV-Anlage) und Dachbegrünung lassen sich grundsätzlich kombinieren, mitunter entstehen positive Effekte für die Produktivität der PV-Anlage, da hier lokale Kühleffekte der Bepflanzung gegeben sind. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

Stellplätze, Wege, Plätze, Nebenanlagen und Abstellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind zudem in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

Die Gestaltung von **Abstellplätzen für Mülltonnen** trägt ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes bei. Sie sind daher der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und dreiseitig mit standorttypischen, einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. Pflanzliste ‚Bepflanzung – standortgerechte Sträucher -‘) einzufassen und

dauerhaft zu pflegen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen und Begrünungen

Vorgaben zur Bepflanzung von unbebauten Flächen dienen dem Übergang des Planbereiches in den Umgebungsbereich und unterstützen die bereits bestehende Pflanzung und Grundstücksgestaltung.

Der Übergang von privater Fläche zum öffentlichen Raum soll eine besondere Gestaltung erfahren und überwiegend offen bleiben, so dass keine massive oder undurchsichtige Abgrenzung entsteht. Daher sind **Einfriedungen** grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Allgemein gilt dabei: Mauern und Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Flächen innerhalb des Plangebietes, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als **Grünflächen** anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes soll auch die Gestaltung und die Art der Werbung gesteuert werden. Daher sind Werbeanlagen allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an baulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Bauhöhe nicht überschreiten. Flachwerbeanlagen und Kastenkörper sind unzulässig. Es dürfen nur Einzelbuchstaben mit maximal 0,40 m Höhe angebracht werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Weiterhin sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem, blickenden oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und
- mobile Werbeanlagen.

Solartechnik

Um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie / Einrichtungen für Solartechnik (z.B. Solaranlagen, Photovoltaik-Anlagen u. ä.) allgemein zugelassen.

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt das Vorhaben konkret dar. Das Konzept des Vorhabenträgers wird durch Lageplan, Grundriss und Ansichten und eine Baubeschreibung fixiert und stellt im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine plangetreue Umsetzung sicher. Die dargestellten Grundrisse haben erläuternden Charakter und können geringfügige Änderungen erfahren, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes und die grundlegende Struktur davon unberührt bleiben. Der VEP ist von seiner Darstellung her ein eigenständiger Plan und wird auf Blatt 2 abgebildet.

Baubeschreibung

Das Hotel „Alte Mark“ plant eine Erweiterung seines Betriebes mit einem Gästehaus zur Unterbringung zusätzlicher Hotelbetten und ergänzenden Seminarangeboten. Mit dem Vorhaben ist daher ein weiteres Gebäude geplant, welches sich in Gestaltung der Fassade und Kubatur an der bestehenden Bebauung des ehemaligen Pastorats orientiert. Das Gebäude wird als Gästehaus den Hotelbetrieb um 18 Zimmer erweitern. Die damit verbundenen 36 Bettenplätze sind auf zwei Ebenen untergebracht. Im Erdgeschoss des Gästehauses entstehen bis zu 3 Seminarräume, die auch als ein großer Raum genutzt werden können. Das Erdgeschoss verfügt über einen größeren Empfangs- und Foyerbereich entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). In der Grundfläche ist das Erdgeschoss größer als die darüber liegenden Geschosse geplant. Daher werden Teile des Erdgeschosses als eingeschossige Baukörper dem Hauptgebäude vorgelagert. Im Dachgeschoss entsteht eine Wohnung für den Vorhabenträger bzw. Betriebsleiter.

Bei dem geplanten Gästehaus handelt es sich um einen nichtunterkellerten Massivbau mit Betondecke, massiven Wänden und einem Wärmedämmverbundsystem. Die Fassade des Gästehauses wird in einem hellen Außenputz in den Obergeschossen und im DG gestaltet. Das Erdgeschoss wird ebenfalls mit einem hellen Außenputz ausgeführt, der sich jedoch farblich absetzt von den darüber liegenden Geschossen.

Weiterhin gibt es weitere Inhalte zur Baubeschreibung:

1. SD 40 - 45° mit Ziegeleindeckung – Farbe: Graphit
2. Photovoltaikanlagen auf beiden Dachflächen
3. Fassade: heller Außenputz in den Obergeschossen und im Dachgeschoss; das Erdgeschoss ist farblich dunkler abgesetzt
4. Fenster mit 3-fach Verglasung – Farbe: Anthrazit

Die Gestaltung der Außenflächen rund um das neue Gästehaus wird bestimmt durch zwei große Stellplatzflächen für die Besucher und Gäste des Hotels. Großzügige Grün- und Pflanzflächen, die auch heute bestehen, werden erhalten und ergänzt. Sie dienen der Durchgrünung des gesamten Grundstückes. Die Stellplätze werden versickerungsfähig ausgeführt. Das gesamte Grundstück ist bereits heute eingegrünt und soll auch zukünftig diesen Charakter beibehalten. Daher wird parallel zur Alten Soester Straße eine etwa 5-Meter breite Grünfläche als Pflanzstreifen, in Form einer Hecke, geplant.

6.3 Erschließung

Die westlich des Planbereichs verlaufende Soester Straße stellt eine Hauptverbindungsstraße im Stadtbezirk Hamm-Uentrop dar. Über die Soester Straße und im Weiteren über den Hohefeldweg/ Caldenhofer Weg und die Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße erfolgt eine direkte Anbindung Werler Straße als Zubringer zur Anschlussstelle Hamm-Rhyern der A2.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vorzugsweise direkt über die Soester Straße. Hierfür wird der Wall innerhalb des Plangebietes unterbrochen und eine zusätzliche Stellplatzanlage (St-Fläche) direkt an die Soester Straße angebunden. Der vorhandene Stellplatz (St-Fläche) im Bereich des Pastorates, erreichbar über die Alte Soester Straße soll zudem erweitert werden. Eine Verbindung der beiden Stellplätze ist in Kombination mit einer Schranke geplant. Die Gefahr möglicher Durchgangsverkehre zwischen Alter Soester Straße und Soester Straße wird vermieden durch die Gestaltung der Stellplatzverbindung – schmale Wegeverbindung als Einbahnstraße – und den Bau einer Schranke. Für den ruhenden Verkehr sind mit der geplanten und neuorganisierten Stellplatzanlage knapp 50 Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Gestaltung dieser Stellplatzanlage wird über die Örtlichen Bauvorschriften geregelt. (vgl. Punkt 6.1.4 'Örtliche Bauvorschriften' der Begründung)

Die Erschließung der Stellplatzanlagen wird über vordefinierte Zu- und Abfahrtsbereiche geregelt. Für das Plangebiet selbst gilt entlang der angrenzenden Verkehrsflächen ein Zu- und Abfahrtsverbot, das ergänzt wird mit festgesetzten Pflanzstreifen (vgl. Punkt 6.4 'Grünstrukturen' der Begründung). Die separaten Zufahrtsbereiche und Feuerwehruzugänge für die vorhandene Bebauung mit 'Altem Pastorat' und der zum Wohnhaus umgebauten denkmalgeschützten Scheune sind von diesem Zu- und Abfahrtsverbot ausgenommen.

6.4 Grünstrukturen

Innerhalb des Plangebiets sind unterschiedliche mitunter auch erhaltenswerte Grünstrukturen vorhanden. Der nördliche Bereich rund um die bestehenden Gebäude im Plangebiet wird als Gartenland/ Ziergarten (als kleinteiliger historischer Bauerngarten) genutzt. Dieser Bereich wird durch eine Hecke abgegrenzt. Im Bebauungsplan wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Danach sind die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) innerhalb der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Gleiches gilt für eine Fläche nördlich der bestehenden Stellplatzanlage und angrenzend an die Feuerwehruzufahrt zum Gästehaus 'Altes Pastorat' mit diversen Baum- und Gehölzstrukturen, sowie für den Bereich der etwa 3-4 m

hohen Erdwälle entlang der Soester Straße mit diversen Feldgehölzen. Auch hier sind jeweils Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Danach sind die dort vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In den Erhaltungsgebieten sind allgemein Anlagen zur Regenwasserentwässerung zulässig.

Eine weitere Grünfläche im Plangebiet liegt südlich der bestehenden Gebäude und deren Gartenbereiche. Hier findet sich teilweise älterer Gehölzbestand u.a. aus Eiche, Esche, Hainbuche und einer Baumweide mit einem dichten Unterwuchs. Innerhalb dieses Bestandes verläuft ein kleiner relativ naturnaher Graben durch das Gehölz, der von dem Niederschlagswasser der Dachflächen der Bestandsbebauung gespeist wird. Dieser Graben ist in seinem Lauf zu einem kleinen vegetationsfreien, voll beschatteten Teich aufgestaut. Für diesen gesamten Grünbereich erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Danach sind die dort vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb dieser Festsetzung sind Anlagen zur Regenwasserentwässerung zulässig.

Ergänzend zu den bereits bestehenden Grünstrukturen werden noch Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Dies soll den Bestand ergänzen und neben dem ökologischen Beitrag auch zur Grundstücksgestaltung beitragen. Im Einzelnen sind dies:

- Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung eines Zier- und Nutzgartens mit heimischen Gehölzen südlich der bestehenden Stellplatzanlage und
- Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung eines Gehölzstreifens/ einer Hecke entlang der Alten Soester Straße.

Die Fläche zur Anpflanzung eines Zier- und Nutzgartens dient der Erweiterung eines vorhandenen kleineren Bestandes an Obstgehölzen, der unmittelbar nördlich des geplanten Gästehauses liegt. Der geplante Gehölz-/ Pflanzstreifen verläuft parallel zur Alten Soester Straße und stellt einen Ersatz und in Teilen eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen dar. Dieser Pflanzstreifen nimmt zudem im südlichen Teilbereich die notwendigen Regenrückhalteflächen von etwa 210 m² auf. Die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken, offene Grabenstruktur) ist naturnah zu gestalten und funktions- und standortgerecht mit heimischen Stauden und Gräsern fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gestaltung sollen dabei die folgenden Grundsätze einer naturnahen Gestaltung berücksichtigt werden:

- eine abwechslungsreiche Böschungsgestaltung und eine geschwungenen Linienführung;
- eine abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen;
- außerhalb von Pflanzungen keine Abdeckung der Sohle und Böschung mit Oberboden;
- eine landschafts- und standortgerechte Begrünung.

Werden diese Grundsätze berücksichtigt, können geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

7 Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Plangebiet, welches für weitere bauliche Nutzungen erstmals überplant werden soll, liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher soll für den Planbereich Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht geschaffen werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB liegen nicht vor, so dass das beschleunigte Aufstellungsverfahren nicht zur Anwendung kommen kann.

7.2 Umweltprüfung / Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Die Umweltprüfung wurde ebenfalls durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG bearbeitet. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter gegeben ist. Vorgaben übergeordneter Planungen – soweit vorhanden – werden berücksichtigt bzw. eine Anpassung der Pläne vorgenommen (vgl. 32. Änderung Flächennutzungsplan).

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen;
- Bodenarbeiten sind außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März bis Ende Juni) also im Zeitraum Juli bis Mitte März zu beginnen. Wenn die Arbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden sollen, ist die Fläche vorab auf mögliche Brutvorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.
- Bodenschutz gemäß DIN 18915.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden darüber hinaus auf ca. 974 m² Fläche Pflanzgebote als „Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB“ festgesetzt.

Zur Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des LANUV (2008) durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Auf Grundlage dieser Bilanzierung wurde ein Punktdefizit von 7.725 Punkten ermittelt. Das entspricht einem Ausgleichsbedarf von etwa 1.931,25 m² Fläche (bei einer Aufwertung von Ackerfläche mit 2 WP zu Wald/ Feldgehölz mit 6 WP). Da im Gebiet keine weiteren Möglichkeiten des Ausgleichs bestehen, muss der Ausgleich außerhalb des Planbereiches erfolgen.

Der erforderliche Kompensationswert in Höhe von 7.725 Wertpunkten wird wie nachfolgend beschrieben erreicht:

- Anpflanzung einer Obstwiese auf einer Fläche von ca. 2.640 m² auf den Flurstücken Nrn. 592, 593, 594 und 585, Gemarkung Hamm, Flur 21.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe des Umweltberichts in Abstimmung mit dem Umweltamt auf eigene Kosten durchzuführen. Die Arbeiten sind von einem Fachbetrieb in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hamm durchzuführen. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme und der dauerhafte Erhalt der hier zu pflanzenden Obstgehölze, für den ebenfalls entsprechende Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Erziehungs-, Schnittmaßnahmen mind. in den ersten 10 Jahren, erforderlich sind, sowie eine entsprechende dauerhafte extensive Nutzung bzw. Pflege des zur Obstwiese gehörenden Grünlandes, sind durch vertragliche Regelungen rechtlich zu sichern. Für das Grünland ist der Verzicht von Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung sowie eine maximal 2-schürige Mahd festzulegen. *Die rechtliche Regelung erfolgt hierzu im Durchführungsvertrag.*

Die dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen Gemarkung Hamm, Flur 21, Flurstücke Nrn. 592, 593, 594 und 585 zu diesem Zweck ist durch eine entsprechende Eintragung ins Grundbuch sicherzustellen und vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121 - Hotel Alte Mark - zu beantragen. Durch die genannten Maßnahmen können die aus den unvermeidbaren

Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG / § 4a LG NRW zu 100% kompensiert werden.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen bzw. ermittelt werden. Ergänzend wird für die Kompensationsfläche ein regelmäßiges Erfolgsmonitoring durchgeführt. Nach weitgehendem Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen (etwa 5 Jahre nach Rechtskraft) wird die Entwicklung des Plangebietes überprüft.

Die konkrete Erläuterung der Ergebnisse zu den Themen der Umwelt, sowie der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht, welcher **Teil II** der Begründung ist, dargestellt und zusammengefasst.

7.3 Artenschutz

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das BÜRO MICHAEL WITTENBORG (Stand: März 2020) durchgeführt. In der Prüfung kommt das Gutachterbüro zu folgenden Ergebnis, das in Auszügen nachfolgend aufgeführt wird:

„[...] Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- a) Biotopkataster des LANUV
- b) Landschaftsplan
- c) UIS der Stadt Hamm
- d) Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie an Hand der Kenntnisse über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten das Vorkommen der meisten der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit der Gruppe der Fledermäuse ist festzustellen, dass mögliche Quartiere der Hausfledermäuse an den Bestandsgebäuden vom Planvorhaben nicht betroffen sind. Alter Baumbestand mit Höhlen, die von Waldfledermäusen genutzt werden könnten, ist gleichfalls nicht betroffen. Eine Betroffenheit dieser Gruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Im Planbereich ist nach einer Potentialanalyse das Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten theoretisch nicht auszuschließen. Dies sind Arten, die Gehölz- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich nutzen könnten. Dies sind:

- Nachtigall
- Bluthänfling
- Star
- Girlitz
- Waldohreule.

Durch das geplante Vorhaben werden die potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nur teilweise in Anspruch genommen, so dass mögliche Brutplatzverluste durch das Vorhandensein geeigneter Ausweichhabitats im nahen Umfeld kompensiert werden.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG liegt ein „Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.“

Um das Tötungsverbot nach zu § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG zu vermeiden, welches auch z. B. die nicht planungsrelevanten Europäischen Vogelarten betrifft, wurde eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne § 39 (5) Satz 2 BNatSchG formuliert (**zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen 01.10. bis 28.02.**).

Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat kann für den Planbereich auch ausgeschlossen werden.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark – oder die 32. Änderung des FNP begründen könnten.“

8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 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.

Durch das Gutachterbüro AFI – ARNO FLÖRKE Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu Geräuschemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit dem Neubau des Gästehauses des Hotelbetriebs ‚Alte Mark‘ erarbeitet. Das Ergebnis liegt mit dem Stand März 2020 vor.

Gewerbelärm

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros AFI beschäftigt sich mit den Geräuschemissionen des geplanten Gästehauses (Hotel- und Seminarnutzung) für die umliegenden Gebäude, prognostiziert und beurteilt diese. Die TA Lärm dient hierbei als rechtliche Grundlage.

Ausgangslage für die Untersuchung sind folgende Angaben in Form einer Beschreibung des Betriebsablaufs:

- Bestand im Plangebiet: das Gästehaus „Alte Pastorat“,
- Planung: 3-geschossiger Neubau als weiteres Gästehaus, im Erdgeschoss Seminarräume, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils 9 Bettenräume und im Dachgeschoss eine Betriebswohnung für den Hotelbetreiber,
- nach Ausbau: Hotelbetrieb mit insgesamt über 90 Betten,
- nach Ausbau: 50 Stellplätze aufgeteilt auf zwei Stellplatzanlagen; eine im Norden (P1 mit 25 Stellplätzen) und eine im Süden (P2 mit 25 Stellplätzen),

- beide Anlagen sind über einen Weg verbunden, der nur von Norden nach Süden befahren werden darf,
- für beide Anlagen werden Ein- und Ausfahrten geschaffen,
- Bestand im Plangebiet: als Wohnhaus umgebaute Scheune, die betrieblichen Wohnzwecken dient,
- Planung: keine weiteren gastronomischen Nutzungen im Gästehaus geplant; Mahlzeiten nehmen die Gäste direkt im Hotel ein, welches außerhalb des Plangebietes liegt.

Grundsätzlich gehen vom Planbereich nur geringe (Lärm-)Emissionen aus, die typischerweise mit dem Hotelbetrieb und seinen Zulieferverkehren und Verkehrsbewegungen von Gästen einhergehen. Sonstige Emissionen sind nicht zu erwarten.

Laut vorliegender Prognosen ist wegen der geringfügigen Erhöhung der Übernachtungskapazitäten nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, die nicht zu einer relevanten Erhöhung der Lärmemissionen führen werden. Die Nutzung als Veranstaltungsraum für sonstige Feierlichkeiten ist nicht vorgesehen und wird mit dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan ausgeschlossen.

Ergebnisse:

Der Gutachter hat in seinem Gutachten eine Ausbreitungsberechnung an unterschiedlichen Immissionsorten (nächstgelegenen Gebäuden) vorgenommen, die die verschiedenen genannten Randbedingungen aufnimmt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung an den jeweiligen Immissionsorten und im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten, die nach TA Lärm für die Immissionsorte gelten.

Immissionsort	Immissionsort-Nr.		Fassade	rel. Höhe über Grund m	Richtwerte TA-Lärm dB(A)		Beurteilungspegel dB(A)	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht
ALTE SOESTER 32	I001	wie MI	S-FAS.	2.800	60	45	38.5	37.6
	I001		S-FAS.	5.800	60	45	43.3	42.4
MARKER KP 7	I001		S-FAS.	8.800	60	45	43.4	42.5
	I002	wie MI	S-FAS.	4.500	60	45	43.7	42.8
MARKER KP 6	I002		S-FAS.	7.300	60	45	44.0	43.1
	I004	wie MI	S-FAS.	1.500	60	45	40.2	39.3
MARKER KP 6	I004		S-FAS.	4.000	60	45	42.5	41.6
	I003	wie MI	S-FAS.	1.500	60	45	41.2	40.3
ALTE SOESTER 65	I003		S-FAS.	4.000	60	45	43.6	42.7
	I005	wie WA	NW-FAS.	2.500	55	40	39.1	38.2
ALTE SOESTER 67	I006	wie WA	NW-FAS.	2.500	55	40	39.7	38.8
	I007	wie WA	NW-FAS.	1.500	55	40	37.5	36.6
ALTE SOESTER 71	I008	wie WA	NW-FAS.	1.500	55	40	36.0	35.1
	I008		NW-FAS.	4.300	55	40	38.6	37.7
ALTE SOESTER 73	I009	wie WA	NW-FAS.	1.800	55	40	32.0	31.1

Abbildung 5 – Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme Nr. B14390 – Geräuschimmissionen durch die Neuplanung zum Hotelbetrieb ‚Alte Mark‘ an den maßgeblichen Immissionsorten (AFI – ARNO FLÖRKE Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Stand März 2020)

An den maßgeblichen Immissionsorten am Marker Kirchplatz werden die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. An den maßgeblichen Immissionsorten an der Alten Soester Straße werden auch die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten. Der lauteste Immissionsort am Marker Kirchplatz ist der Immissionsort I002 mit 44,0 dB(A) Tag und 43,1 dB(A) in der Nacht. Der lauteste Immissionsort an der Alten Soester Straße ist der Immissionsort I006 mit 39,7 dB(A) am Tag und 38,8 dB(A) in der Nacht. Das Thema der kurzzeitigen Geräuschspitzen wurde ebenfalls untersucht. Dabei sind mit den gewählten Abständen der Stellplatzanlagen zu den nächstgelegenen Immissionsorten von 18,0 Metern (Marker Kirchplatz) und 28,0 Metern (Alten Soester Straße) keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten. An den maßgeblichen Immissionsorten werden am Tag die Richtwerte der TA-Lärm um weniger als 30 dB überschritten und nachts um weniger als 20 dB.

Nach der TA-Lärm ist auch der durch den Gewerbebetrieb verursachte Verkehrslärm auf öffentlicher Straße zu beurteilen. Die höchste Zunahme der Verkehrsmengen ergibt sich auf der Alten Soester Straße (Bereich zwischen Kreuzung Marker Dorfstraße/ Alte Soester Straße und Zufahrtbereich nördliche Stellplatzanlage des Hotels 'Alte Mark') der mit 96 Kfz/Tag. Bei einer schon bestehenden Belastung von ca. 500 Kfz/Tag (geschätzt) ergibt sich eine Zunahme um ca. 19,2 %. Der Verkehrslärm nimmt damit nur um 0,8 dB zu. Damit ist das Kriterium der TA Lärm, der Zunahme um 3 dB nicht erfüllt. Auf den übrigen Straßen fällt die Zunahme noch geringer aus. Auch hier ist das Kriterium der TA Lärm, der Zunahme um 3 dB nicht erfüllt. Es sind daher keine organisatorischen Maßnahmen zur Verkehrsführung auf öffentlichen Straßen notwendig.

Straßenverkehrslärm

Der Planbereich und sein Umfeld unterliegen im Wesentlichen den Einwirkungen (Immissionen) der viel befahrenen Soester Straße. (vgl. Punkt 4.3 ‚Emissionen‘ der Begründung)

Innerhalb des Plangebietes und an den bestehenden Gebäuden kommt es bereits heute zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005. Da für das geplante Sondergebiet die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wie ein allgemeines Wohngebiet erfolgt, kommt es an vielen Fassaden auch weiterhin zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Jedoch werden an keiner Fassadenseite eines Gebäudes im Plangebiet die Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) für Mischgebiete überschritten. Nur nachts wird im Dachgeschoss des geplanten Gästehauses der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Hierzu wird durch das Gutachterbüro AFI – ARNO FLÖRKE Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik ergänzt:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, das im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Die 16. BImSchV bietet, obwohl in diesem Zusammenhang nicht anwendbar, eine Orientierung für die Abwägung, weil sie der gesetzgeberischen Wertung Rechnung trägt, dass Dorf- und Mischgebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die hierauf zugeschnittenen Immissionsgrenzwerte für den Regelfall gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen regelmäßig möglich ist, (64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht), werden an den Fassaden eingehalten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) wird weder tags noch nachts an einer Gebäudefassade überschritten.“

Innerhalb des Plangebietes liegen die einzelnen Gebäudefassaden in den Lärmpegelbereichen I bis III der DIN 4109. Damit sind resultierende Bauschalldämm-Maße für die einzelnen Fassaden zwischen 30 und 35 dB zu erwarten. Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche für jede einzelne Fassade, entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Darstellung ‚Karte 14 – Lärmpegelbereiche in dB(A)‘ aus dem Lärmgutachten Nr. B14390 vom 24.03.2020 des Büros afi – Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) festgesetzt.



Abbildung 6 – Darstellung der Lärmpegelbereiche an den einzelnen Fassaden – Karte 14 aus der gutachterlichen Stellungnahme Nr. B14390 (AFI – ARNO FLÖRKE Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Stand März 2020)

Ein aktiver Schallschutz ist bereits mit dem vorhandenen ca. 3,0 m hohen Wall an der Soester Straße vorhanden. Jedoch werden aufgrund der Lage und der Höhe hierdurch nicht alle Geschosse und Fassadenseiten ausreichend geschützt. Für die verbleibenden Überschreitungen werden daher zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude vorgegeben. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes weiter definiert:

„Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Soester Straße für das Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Wert $K_{Raumart}$ nach DIN 4109-1-2018-01, Abs. 7.1), wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$

für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abs. 4.5.5, wie im B-Plan dargestellt. Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.“

Durch eine Wegeführung auf dem Grundstück selber, in Kombination mit einer Einbahnstraßenregelung und Beschränkung sollen darüber hinaus Durchgangsverkehre und Parkplatzsuchverkehre im Bereich der Alten Soester Straße vermindert und so eine zusätzliche Belastung für die Anwohner vermieden werden. Durch die Einhaltung entsprechender Abstände der Parkflächen zu den nächstgelegenen Häusern wird eine Überschreitung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsarten vermieden.

Weitere und detaillierte Informationen sind dem Lärmgutachten (Gewerbelärm und Verkehrslärm) zum Vorhaben „Hotel Alte Mark“ [erstellt von AFI – Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See (Stand März 2020)] zu entnehmen.

9 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. (vgl. Punkt 4 ‚Städtebauliche Bestandsaufnahme‘ der Begründung)

9.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat zur Kampfmittelsituation unter der Fundstellennummer 5/38993 Stellung genommen (Schreiben von Juli 2019). Danach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird daher ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. 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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110).“

Die Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) bis heute zur Verfügung stehen. Sie ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

9.3 Bergbau

Die Bebauungsplanfläche befindet sich über auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Es erfolgt im Bebauungsplan eine generelle Kennzeichnung in Textform gem. § 9 (5) BauGB: *"Unter den im Geltungsbereich liegenden Fläche ging der Bergbau um. Auch nach Beendigung des Kohleabbaus muss mit bergbaulichen Auswirkungen gerechnet werden."*

9.4 Methangas

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.121 liegt demnach in Zone III:

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 02.121 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. 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.

9.5 Hinweise

DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Quellen

Die auf der Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:

„Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Der überwiegende Teil besteht aus Gartenland, Hecken, Grünland mit Bäumen, Ackerland sowie Parkplatz. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).“

Des Weiteren erfolgt ein Hinweis darauf, dass der Einbau von Recyclingschotter im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht möglich ist, da der Grundwasserflurabstand an allen untersuchten Punkten weniger als 1 m unter Gelände betrug. (vgl. Punkt 4.4 ‚Bodenverhältnisse im Plangebiet‘ der Begründung)

Bodenverunreinigungen

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

10 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Denkmalgeschützte Gebäudesubstanz besteht mit der Baustruktur rund um den Marker Kirchplatz. (vgl. Punkt 4, Städtebauliche Bestandsaufnahme der Begründung) Beeinträchtigungen der vorhandenen Baudenkmäler ist durch die Neuplanung nicht gegeben, da ein Heranrücken ausgeschlossen wird. Dies wurde in der Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Hamm bestätigt.

Archäologie und Bodendenkmäler

Die Planung betrifft einen in der Stadt Hamm während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. In der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um die Pankratius Kirche, eine Bestattung unbestimmter Zeitstellung, den Turmhügel Burg Mark sowie eisenzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass archäologische Befunde/Funde innerhalb des Plangebietes liegen, die mit der Pankratius Kirche bzw. dem Kirchenumfeld in Zusammenhang stehen. Die bereits bekannten Lesefundstellen lassen ein Vorhandensein von eisenzeitlichen und mittelalterlichen Siedlungsplätzen in dem Areal vermuten, die sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen. Siedlungsplätze dieser Zeitstellungen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Auch liegen in Ihrer Nähe oft die zugehörigen Bestattungsplätze.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen ist das Plangebiet, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Bagger Sondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird es zudem einen generellen Hinweis geben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgung des Plangebietes

Die Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Alten Soester Straße sichergestellt werden. Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten bzw. Anschlusskonzepten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden.

Im bebauten Bereich Marker Kirchplatz Nr. 5 und 5a befinden sich Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Die vorhandenen Versorgungssysteme dienen der Versorgung und müssen dauerhaft in Betrieb bleiben.

Auch sind in den umliegenden Siedlungsbereichen Versorgungsnetze für Kommunikation vorhanden und können bei Bedarf für das geplante Vorhaben ausgebaut werden.

11.2 Entwässerung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über einen Schmutzwasserkanal im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung östlich des Plangebietes (Bereich Alte Soester Straße) erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

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 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah 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.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein öffentlicher Regenwasserkanal zur Einleitung des Oberflächenwassers steht innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Im Bebauungsplanverfahren wurde daher zur Konkretisierung der Entwässerung eine fachtechnische Untersuchung (Stand: Februar 2020) durch das INGENIEURBÜRO BÖRGERS durchgeführt. Grundlage der Untersuchung sind die vorliegenden Bodenkartierungen und Ergebnisse zur Bodendurchlässigkeit.

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm ist man bisher von einem Boden mit einem k_f -Wert von 10^{-5} m/s und somit von einer guten Durchlässigkeit des Bodens ausgegangen. Dieser Wert konnte sich jedoch nicht bestätigen. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen (Stand: März 2020) des BÜROS URBANSKI UND VERSMOLD aus Münster haben k_f -Werte von 10^{-7} m/s ermittelt bei einem Grundwasserflurabstand von 0,6 – 0,8 m unter GOK (Geländeoberkante). Danach ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit den vorliegenden Bodenparametern ist eine Versickerung des Oberflächenwassers als Regenwasserableitung nicht möglich. Daher ist das Regenwasser über eine Regenrückhaltung gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Hierfür wurde durch das INGENIEURBÜRO BÖRGERS folgende Regenwasserableitung vorgeschlagen: „[...] Auf der Grundlage der zukünftig gewünschten Befestigung auf dem Grundstück wurde eine Regenrückhaltung gem. Arbeitsblatt A 117 der DWA für ein 30-jähriges Regenereignis mit einer Abflussspende von 5 L/s*ha berechnet. [...] Auf der Grundlage dieser Randbedingungen wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 39 m³ bei einem Abfluss von 2,8 l/s ermittelt. [...] Denkbar wäre eine Teichfläche von ca. 200 m² mit einem Überstau von ca. 20 cm als Rückhaltevolumen. Denkbar wäre auch ein unterirdischer Staubehälter, der mittels Pumpe entleert wird. Als Vorflut für die Abflussmenge sowie eines Notüberlaufs dient eine vorhandene Verrohrung DN 300 in der Soester Straße mit weiterer Vorflut zu einem offenen Graben mit weiterer Vorflut zur Ahse. [...]“

Schmutzwasserbeseitigung:

Der Anschluss des Schmutzwassers kann beispielsweise an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Alten Soester Straße erfolgen. Über den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Tiefenlage ca. 2,20 m) kann das anfallende Schmutzwasser in Richtung des öffentlichen Pumpwerks Alte Soester Straße transportiert werden. Von dort aus wird es in den nördlich gelegenen Mischwasserkanal (Bereich Marker Kirchplatz) gepumpt. Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist zu klären, ob das vorhandene Pumpwerk den zusätzlichen Schmutzwasseranfall mit aufnehmen kann oder ertüchtigt werden muss. Alternativ kann das anfallende Schmutzwasser über ein privates Schmutzwasserpumpwerk in Richtung des o.g. öffentlichen Mischwasserkanals entsorgt werden.

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 weitere Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Mit Blick auf die notwendige Anpassung an das durch den Klimawandel veränderte Niederschlagsgeschehen empfehlen wir generell, alle Möglichkeiten zur Begrenzung und Verlangsamung der Niederschlagsabflüsse auszuschöpfen und die Entwässerung gekoppelt mit einer Überflutungsprüfung zu entwickeln, auch wenn sie aufgrund der Größe des Plangebietes gesetzlich nicht gefordert ist.

11.3 Löschwasser

Generell ist im Zuge des Bauantragsverfahrens darauf zu achten, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Dies ist besonders bei Begrünung und öffentlichen und privaten Zufahrtsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des 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/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 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.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

12 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

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

Für **Teil I** – Städtebauliche Begründung und **Teil II** – Umweltbericht

Hamm, 26.10.2020

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Heinz-Martin Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

13 Anhang

13.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 02.121 – Hotel Alte Mark	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Uentrop, Ortsteil Mark, zwischen Alte Soester Straße, Marker Kirchplatz (mit Pankratius Kirche) und Soester Straße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - nördlicher Geltungsbereich mit altem Pastorat bebaut und einer Stellplatzfläche für Gäste des Hotels; - südlicher Geltungsbereich unbebaut und derzeit als Grün- und Brachfläche genutzt; 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel des Bebauungsplanes: Ergänzung des Hotelstandortes 'Alte Mark' durch ein "Gästehaus" mit weiteren Gästezimmern (Obergeschoss) und Räumen zur Seminarnutzung (Erdgeschoss); - im Dachgeschoss Wohnnutzung für Inhaber des Hotels; - Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen rund um das Gästehaus für Hotel- und Seminarbesucher; 	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	26.03.2019 (Vorlage Nr. 1725/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019
	Landesplanerische Abstimmung	gem. § 34 (1) LPIG am 18.07.2019 gem. § 34 (5) LPIG <i>erfolgt noch</i>
	Bürgerversammlung	18.12.2019
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2020 (Vorlage Nr. 2225/20)
	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020
	Satzungsbeschluss	<i>geplant für Dezember 2020</i>
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell Wohnbaufläche - geplant Sondergebietsfläche; - Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB (32. Änderung des FNP) 	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - die äußere Erschließung (Anbindung Pkw zu Fuß und per Rad) erfolgt über die Soester Straße und Alte Soester Straße; - eine Verbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen erfolgt auf privaten Grundstück; - Durchfahrt nur für Gäste des Hotels; Steuerung über Beschilderung und Schranken 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet, maximal III Vollgeschosse (in offener Bauweise) für die Neuplanung; Bestandssicherung für das ehem. Pastorat und das Denkmal; - GRZ 0,25 (Überschreitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,4 zulässig) und GFZ 0,8 	

Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Erhaltungsgebote für bestehende Grünstrukturen, private Gärten; - Anpflanzgebote entlang der Alten Soester Straße und südlich der bestehenden Stellplatzanlage des Hotels 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: oberirdische ca. 50 Parkplätze auf zwei Stellplatzanlagen; - Stellplatzanlagen mit Anbindung von der Soester Straße und von der Alten Soester Straße; - Durchfahrt nur für Gäste des Hotels; Steuerung über Beschilderung und Schranken 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung im Trennsystem; - Schmutzwasser beispielsweise an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Alten Soester anschließen; alternativ Anschluss auch über ein privates Schmutzwasserpumpwerk in Richtung des öffentlichen Mischwasserkanals im Bereich des Marker Kirchplatzes denkbar; - Regewasserableitung über Regenrückhaltung auf dem Grundstück in den Vorfluter westlich der Soester Straße (Graben mit Zulauf zur Ahse) 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Ausgleich im Plangebiet; - der Großteil der Kompensation liegt außerhalb und in räumlicher Nähe des Plangebietes (Flurstücke Nrn. 585 und 592 – 594, alle Flur 21, Gemarkung Hamm) 	
Sonstige Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmäler: Alte Soester Straße 32 (außerhalb des Geltungsbereiches), Marker Kirchplatz 5a (innerhalb des Planbereiches); - Untersuchungen zu Bodendenkmäler werden im Rahmen der späteren Bautätigkeiten durchgeführt; 	
Gutachten	Artenschutz	<i>März 2020</i>
	Immissionsschutz	<i>März 2020</i>
	Entwässerung	<i>Februar 2020</i>
	Hydrogeologie / Boden / Altlasten	<i>Oktober 2018 / März 2020</i>
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 7.762 m²
	Sondergebiet	ca. 7.762 m ²
	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 990 m ²
	Stellplatzanlage und Nebenanlagen	ca. 1.780 m ²
	Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (inkl. Regenrückhaltefläche)	ca. 944 m ²
	Pflanzerhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB	ca. 1.860 m ²
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca. 1.114 m ²
	Sondergebiet ohne weitere Zuordnung	ca. 1.074 m ²

13.2 Quellen

Lärmschutz

- **Lärmgutachten** Nr. B14390 (Gewerbelärm und Verkehrslärm) zum Vorhaben „Hotel Alte Mark“ [erstellt von AFI – ARNO FLÖRKE Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See (Stand März 2020)]

Artenschutz/ Umweltprüfung

- **Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG** [erstellt vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm (Stand März 2020)]

- **Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB** [erstellt vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm (Stand März 2020)] – Ergebnis ist **Teil II** der Begründung

Hydrologie/ Boden/ Altlasten

- **Baugrunduntersuchung** (Versickerungsfähigkeit, Grundwasserstand und Altlasten) zum Vorhaben „Hotel Alte Mark“ [erstellt vom BÜRO URBANSKI UND VERSMOLD, Münster-Hiltrup (Stand März 2020)]

- **Bodenkartierung** zum Vorkommen von Böden mit Archivfunktion zum Vorhaben „Hotel Alte Mark“ [erstellt vom IFUA – Institut für Umwelt-Analyse, Bielefeld (Stand März 2020)]

Entwässerung

- **fachtechnische Stellungnahme zur Entwässerung** [erstellt vom BÜRO BÖRGERS, Hamm (Stand Februar 2020)]

13.3 Pflanzenarten-Liste

Für Anpflanzungen im Planbereich sollte aus folgenden autochthonen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation (feuchter Buchen – Eichenwald bzw. Eichen-Hainbuchenwald) bzw. standortgerechten einheimischen Arten (Herkunftsnachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwachspflege ist zu gewährleisten und die Pflanz- und Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Pflanzenarten-Liste:

Bepflanzung - Bäume, 1. Ordnung -

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Bepflanzung - Bäume, 2. Ordnung -

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel- bzw. Wildkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche bzw. Vogelbeere

Bepflanzung - standortgerechte Sträucher -

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuß
Salix caprea	Salweide

Crataegus monogyna, C. laevigata	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata, C.monogyna	Weißdorn

Pflanzgröße:Sträucher: Str., 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose WarePflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, DreiecksverbandSolitärbäume (Bäume 1. Ordnung) (Stellplatzanlagen):

16/18 cm Stammumfang in 1 m Höhe, mit Ballen; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in der jeweils gültigen Fassung

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrerschutz ist zu verzichten. Bei Pflanzung in einer Baumscheibe ist diese flächig zu begrünen.

Pflanzenarten-Liste:**Bepflanzung an Regenrückhalteflächen - Stauden, Gräser und Kräuter -**Gräser:

Festuca rubra	Rotschwingel
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Agrostis gigantea	Großes Straußgras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras

Kräuter:

Prunella vulgaris	Braunelle
Ranunculus repens	Kriech. Hahnenfuß
Achillea millefolium	Schafgarbe
Lychnis flos-cuculi	Kuckuslichtnelke
Lotus uliginosus	Sumpfhornklee
Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich

Der Kräuteranteil ist bei Verringerung von ‚Poa annua‘ noch erweiterungsfähig. Die Ansaatdichte sollte etwa 5 g/m² betragen, keinesfalls mehr als 10 g/m².

Pflanzenarten-Liste:**Vorgaben zur Bepflanzung mit Obstgehölzen (Auswahl und –größe)**

Bei den Obstbäumen sind heimische Hochstammarten (mittelgroß bis groß) zu verwenden. Die langfristige fachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Für die Fläche ist der Verzicht von Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung festzulegen.

Sorten (Beispiele)

Apfelsorten (Pflanzabstand je nach Sorte ca. 8-12 m): Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Kaiser Wilhelm, Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Nordhausen und Winterglockenapfel;

Birnensorten (Pflanzabstand ca. 8 m): Köstliche aus Charneux, Gute Luise, Bosc`s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Alexander Luks und Williams Christbirne;

Kirschsorten (Pflanzabstand Süßkirsche etwa 10-12 m, Sauerkirsche etwa 4m): Büttners Rote Knorpelkirsche (Süßkirsche), Große Prinzessinnenkirsche (Süßkirsche), Schneiders`s Späte Knorpelkirsche (Süßkirsche) und Schattenmorelle (Sauerkirsche);

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen (Pflanzabstand ca. 6m): Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetsche und Mirabelle von Nancy;

Sonstige: Walnuss (*Juglans regia*),

Pflanzgröße:

Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe, mit Pflanzpfählen, dauerhafter Schutz vor Verbiss ist zu gewährleisten

Pflanzenarten-Liste:

extensive Dachbegrünung

Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.