

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02.122

- Schützenstraße -

Begründung

Stand:

Erneuter Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebiets	2
4.	Bestehende Planung	4
4.1.	Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	5
4.4.	Informelle Planungen	5
4.5.	Landschaftsplanung.....	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1.	Erschließung / ruhender Verkehr	5
5.2.	Bauliche Nutzung.....	5
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.5.	Klimagerechte Stadtentwicklung	8
6.	Natur und Umwelt.....	9
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	9
6.2.	Artenschutz.....	9
7.	Immissionsschutz	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	12
8.1.	Altlasten.....	12
8.2.	Kampfmittel.....	12
8.3.	Bergbau	12
8.4.	Methangas	13
9.	Denkmalschutz	13
10.	Ver- und Entsorgung.....	13
10.1.	Versorgung des Plangebietes	13
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	13
10.2.1.	Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung.....	14
10.2.2.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
10.2.3.	Abwasserbeseitigung im Plangebiet.....	14
10.2.4.	Weitere Hinweise	14
Anhang.....	Tabellarische Zusammenfassung	15
		15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.122 – Schützenstraße – liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, in der Gemarkung Hamm, Flur 18 und wird begrenzt durch:

- die Westgrenze des Flurstücks 5,
- die Südgrenze des Flurstücks 5 sowie eine geradlinige Verlängerung auf eine Parallele der Ostgrenze des Flurstücks 5 im Abstand von 6 m,
- diese Parallele der Ostgrenze sowie eine geradlinige Verlängerung auf eine Parallele der Nordgrenze des Flurstücks 5 im Abstand von 32 m,
- die Westgrenze des Flurstücks 777 bis zur Westgrenze des Flurstücks 5.

Der somit knapp 0,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen westlichen Teilbereich der ehemaligen Kasernenfläche "Newcastle Barracks". Das Plangebiet grenzt östlich an die Schützenstraße und nördlich an bestehende Wohnbebauung (s. Abb. 1).

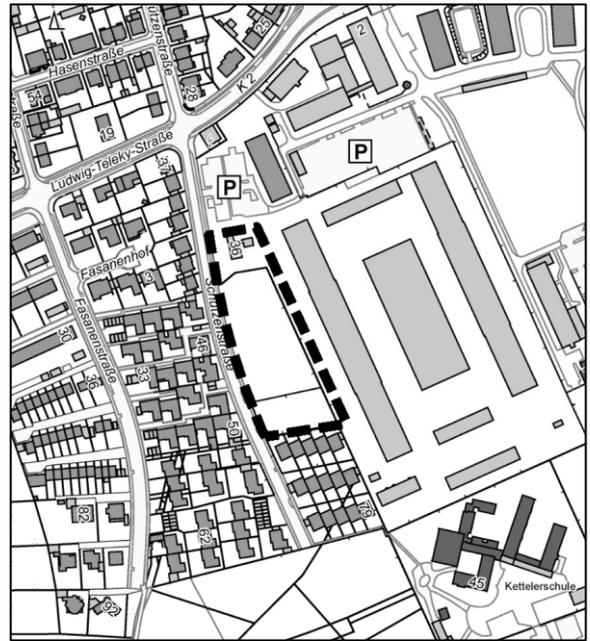


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um eine Brachfläche. Im nördlichen Plangebiet befindet sich heute noch ein Gebäude, das jedoch aufgrund seines baulichen Zustands abgerissen werden soll. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die wohnbauliche Nachnutzung der „Newcastle Barracks“ steht bereits seit vielen Jahren auf der Agenda der Stadtentwicklung. Aufbauend auf dem Strukturkonzept WerkStadtHamm aus dem Jahr 2005, indem das Gelände als ein Entwicklungsschwerpunkt für den Stadtbezirk Uentrop identifiziert wurde, ist daher 2007 ein Rahmenplan erarbeitet worden. Hierin werden erste Entwicklungsideen für das gesamte, ehemals militärisch genutzte, Areal aufgezeigt (s. auch Kap. 4.4 *Informelle Planungen*). Da der nordöstliche Teilbereich des Geländes zwischenzeitlich zu einer zentralen Aufnahmestelle des Landes für Flüchtlinge entwickelt worden ist, wurde das Konzept zunächst nicht weiterverfolgt.

Nun besteht jedoch die Chance, den hier betrachteten westlichen Teilbereich einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum, auf die der Rat mit dem Beschluss zur Wohnbaulandinitiative im Jahr 2017 reagiert hat, hat die Schaffung von Wohnbauland an Bedeutung gewonnen. Die geplante wohnbauliche Nachnutzung der Fläche trägt zur Umsetzung dieser Initiative bei und reagiert auf einen drohenden Mangel an Wohnraum im Stadtbezirk Uentrop.

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum in Hamm hat zudem, wie in vielen anderen Städten auch, bereits zu Preissteigerungen auf dem Grundstücks- und (Miet-) Wohnungsmarkt geführt. Um kontinuierlich ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, hat der Rat im Oktober 2018 einem Antrag auf eine „35 %-Quote“ für den geförderten Mietwohnungsbau zugestimmt. Im Einzelnen bedeutet das, dass der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an den genehmigten Neubauten mindestens 35 % betragen soll, wobei die Modernisierung von Bestandswohnungen für den geförderten Mietwohnungsbau miteinzurechnen ist. Mit der geplanten Realisierung eines öffentlich geförderten Wohnprojektes auf dieser Fläche wird auch diesem Beschluss Rechnung getragen. Hierfür wird die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft (HGB) als städtische Tochtergesellschaft das Bauvorhaben realisieren.

Mit der Konversion der einst militärisch genutzten Fläche wird der Zielsetzung der Innenentwicklung entsprochen. Die für die wohnbauliche Entwicklung erforderlichen Infrastrukturen sind bereits vorhanden, sodass auch ein Beitrag zu dem übergeordneten Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrszwecke bzw. eines verantwortungsbewussten Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird.

Durch die Lage der Fläche im Innenbereich besteht zudem die Chance, die Grundsätze einer klimagerechten Stadtentwicklung in besonderem Maße zu fördern. Die Planungsleitsätze des § 1 (5) BauGB wurden durch die sogenannten Klimanovelle des Baugesetzbuches („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) im Jahr 2011 aufgeweitet. Bauleitpläne sollen demnach unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“, welches unter dem Aspekt des Klimaschutzes an Bedeutung gewonnen hat, wird mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung Rechnung getragen. So ist die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich einer Ausweisung von Baugebieten „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen, um das Verkehrsaufkommen und den dadurch verursachten CO₂-Ausstoß möglichst gering zu halten. Zudem fördern die gute Anbindung des Plangebiets an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz sowie an das Radwegenetz die Mobilität im sog. Umweltverbund (s. auch Kap. 3 *Beschreibung des Plangebiets*), sodass eine CO₂-arme bzw. CO₂-neutrale Verkehrsmittelwahl begünstigt wird. Zur Anpassung an den Klimawandel wird ebenfalls durch die Lage der Fläche innerhalb eines bestehenden Wohngebiets beigetragen. So sind die Freiflächen im Außenbereich als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete von Bebauung freizuhalten und einer verträglichen Nachverdichtung der Vorrang zu geben. Weitere Aspekte einer klimagerechten Stadtentwicklung werden durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgt (s. Kap. 5.5 *Klimagerechte Stadtentwicklung*).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Erreichung dieser übergeordneten Leitlinien eine städtebauliche Neuordnung der Fläche vorzunehmen. Im Mittelpunkt steht dabei, eine verträgliche Nachverdichtung des bestehenden Wohnbereichs mit einem öffentlich geförderten Wohnbauprojekt zu ermöglichen und gleichzeitig den Erhalt der bestehenden landschaftsbildprägenden Grünstrukturen zu gewährleisten.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 02.122 – Schützenstraße – soll auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind mit der Größe des Gebiets und der dadurch bedingten Grundfläche vorhanden. Mit dem städtebaulichen Ziel der Nachnutzung einer Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung stellt die Aufstellung des Bebauungsplans einen typischen Anwendungsfall des § 13a BauGB dar.

3. Beschreibung des Plangebiets

Der etwa 8.752 m² große Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 02.122 – Schützenstraße – liegt im Stadtbezirk Uentrop, im Ortsteil Hamm-Osten. Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen Teilbereich des bis heute unter dem Namen "Newcastle Barracks" bekannten Geländes. Diese Bezeichnung stammt noch aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg, als das Gelände dem britischen Militär als Panzerkaserne diente. Bekannt ist das Gelände vielen Bürgern aber auch als ehemaliger Schulstandort der Briten, da ein Teil der Gebäude von 1960 bis 1981 für die „Windsor Girls School“ genutzt wurde; eine Internatsschule, in der die Kinder von Angehörigen der in Deutschland stationierten britischen Armee untergebracht waren. Noch heute ist fast der gesamte – überwiegend bereits in den 30er Jahren errichtete – Gebäudebestand auf der Kasernenfläche erhalten, so auch ehemalige Pferdeställe östlich angrenzend an das Plangebiet.

Südlich des Plangebietes und westlich zwischen Schützenstraße und Fasanenstraße bestehen bereits seit Jahrzehnten Wohngebiete. In dem direkt südlich an die Fläche angrenzenden Gebiet sind 1½-geschossige Reihenhäuser mit Satteldach errichtet worden. Westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schützenstraße, befinden sich Gartenhofhäuser mit Flachdächern. Die L-förmigen Bungalows sind überwiegend in geschlossener Bauweise ohne Grenzabstand errichtet worden. Eine 2-geschossige Wohnbebauung zuzüglich eines Satteldaches ist im Nordwesten in Richtung Ludwig-Teleky-Straße vorzufinden.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Norden ein über viele Jahre bereits zu Wohnzwecken genutztes Gebäude. Dieses Gebäude wurde in den 1950/60er Jahren errichtet und in der Zeit der Kaserne als Wachmannschaftsgebäude genutzt. Aufgrund seines Baualters und des baulichen Zustands soll das Gebäude abgebrochen werden, sodass die Fläche in die neue Entwicklung einbezogen werden kann. Eine im selben Zeitraum errichtete, zuletzt gewerblich genutzte Halle südlich dieses Gebäudes wurde bereits vor einigen Jahren abgerissen. Dadurch liegt ein Großteil der Fläche heute brach. Am östlichen Randbereich werden die bestehenden Grünstrukturen in Form einer Baumreihe in den Geltungsbereich aufgenommen, da sie aus städtebaulicher Sicht das Landschaftsbild entscheidend mitprägen.

Das Plangebiet ist über die Schützenstraße an die Ludwig-Teleky-Straße angebunden. Über das weitere Verkehrsnetz sind sowohl die innerörtlichen als auch die regionalen und überregionalen Verkehrsziele (Anschlussstelle A2 in Uentrop) erreichbar. Die Innenstadt von Hamm sowie der Hauptbahnhof liegen in einer Entfernung von etwa 4 km.

An der Ludwig-Teleky-Straße befindet sich, nur ca. 150 m vom Plangebiet entfernt, die nächstgelegene Bushaltestelle, die tagsüber im Halbstundentakt von der Stadtbuslinie 5 bedient wird. Am Sankt-Georgs-Platz in ca. 300 m Entfernung befindet sich noch eine weitere Bushaltestelle, die im Viertelstundentakt von den Stadtbuslinien 1 und 3 angefahren wird. Alle Linien verkehren in die Innenstadt sowie nach Werries. Mit der Linie 5 kann zudem der Ortsteil Uentrop und in der entgegengesetzten Richtung die Ortsteile Lohausenholz und Wiescherhöfen (beide im Stadtbezirk Pelkum) erreicht werden. Die Linie 1 bedient im weiteren Verlauf den Stadtbezirk Herringen und die Linie 3 verkehrt in den Ortsteil Pelkum. Damit ist das Gebiet sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Das örtliche und regionale Radwegenetz ist über die Radwege an der Ludwig-Teleky-Straße ebenfalls gut erreichbar.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist insbesondere durch das ca. 2 km entfernte Stadtteilzentrum in Werries (Maxi-Center) gewährleistet. Ergänzend befindet sich in ca. 850 m Entfernung ein Lebensmitteldiscounter östlich am Alten Uentropen Weg. Eine Apotheke befindet sich in ca. 350 m Entfernung an der Ostenallee; Ärzte sind insbesondere im 900 m entfernten Paracelsus-Haus im Kreuzungsbereich Alter Uentropen Weg / Papenweg zu finden. Zudem liegt das St. Marien-Hospital stadteinwärts in nur 600 m Entfernung. Zwei Kindertagesstätten befinden sich in einer Entfernung von unter einem Kilometer und die Kettelerschule (Grundschule) liegt nur 200 m südöstlich des Plangebiets. Mit dem Freiherr-vom-Stein-Gymnasium in Werries, der Realschule Mark und der Erlenbachschule (Hauptschule) sind auch weiterführende Schulen im Umfeld vorhanden.

Naherholungsstrukturen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ebenfalls im nahegelegenen Umfeld vorzufinden. Der Kurpark ist nur 700 m entfernt, der Burghügel Mark ist in 1,2 km und der Maximilianpark in 2,6 km zu erreichen. Die Landschaftsräume Lippe und Kanal befinden sich ebenfalls in einer Entfernung von unter einem Kilometer.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird von ca. 3 bis 4 m mächtigen mittelsandigen, teils schluffigen, teils schwach torfigen Feinsanden der Niederterrasse der Lippe aufgebaut. An der Basis können diese Sedimente auch grobsandige, feinkiesige Bestandteile aufweisen. Darunter folgt der Oberkreidemergel mit seinem Verwitterungshorizont. Die Durchlässigkeit der Niederterrasensande liegt bei ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s (durchlässig). Der Oberkreidemergel weist eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) auf. Der mittlere Flurabstand liegt bei 1,5 bis 3,0 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60,0 bis 61,0 m über NN. Die Fließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Der überwiegende Teil des Plangebietes 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). Der südliche Teil ist im Bereich des Siedlungsklimas (Leichte Dämpfung der Klimaelemente; z. T. deutlicher Einfluß der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima).

4. Bestehende Planung

4.1. Regionalplanung

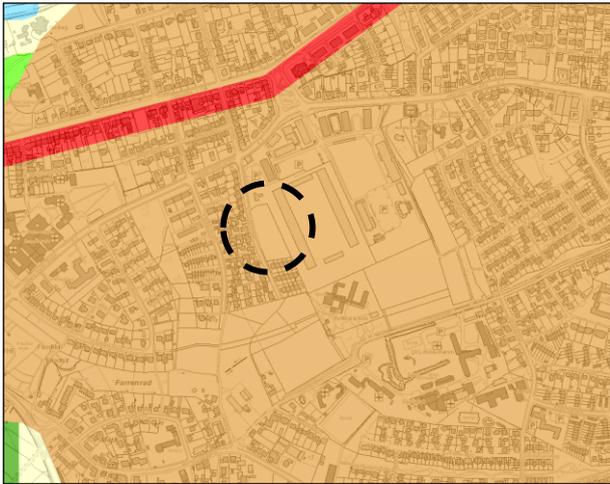


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

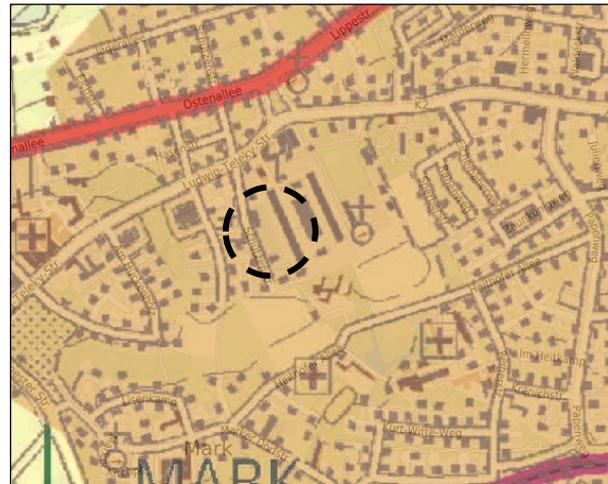


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans

Der rechtskräftige Regionalplan (Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil") der Bezirksregierung Arnsberg stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (s. Abb. 2). Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zudem befindet sich derzeit der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren, dessen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Der Geltungsbereich liegt auch gemäß dem Entwurf, der bereits öffentlich ausgelegen hat, im allgemeinen Siedlungsbereich (s. Abb. 3).

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar (s. Abb. 4). Zudem ist der Bereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Die Bodenbelastungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und ggf. zu beseitigen.

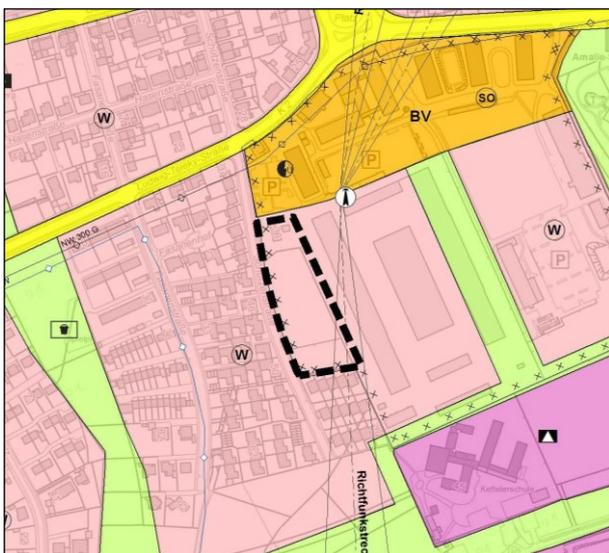


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

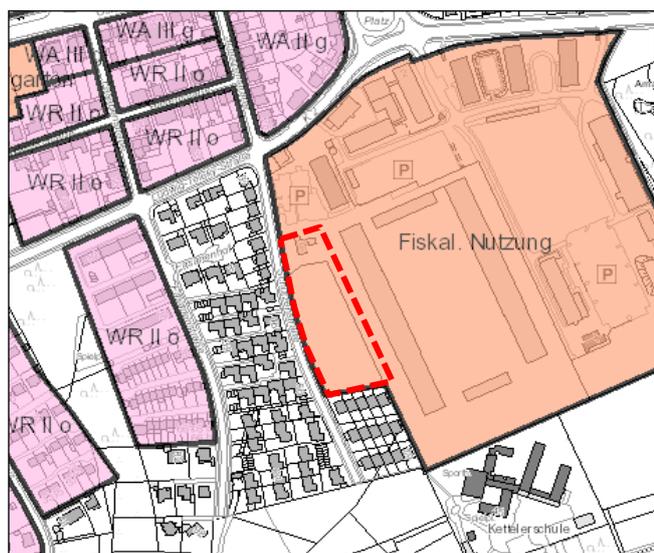


Abb. 5: Auszug aus dem Baugebietsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Geltungsbereich besteht Planungsrecht in Form des seit 1970 rechtskräftigen Baugebietsplans „Hamm“, der als einfacher Bebauungsplan fort gilt. Entsprechend der damaligen Nutzung ist das Gelände als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Fiskalische Nutzung" festgesetzt (s. Abb. 5). Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht für die Fläche nicht. Für eine wohnbauliche Nachnutzung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

4.4. Informelle Planungen

Im Jahr 2007 wurde, wie bereits erwähnt, eine Rahmenplanung für das gesamte Areal der „Newcastle Barracks“ erstellt. Auf Grundlage einer umfassenden Analyse sowie Strukturkonzepten wurde der städtebauliche Rahmenplan erarbeitet, der die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer aufgelockerten Bebauung und ergänzenden Büro- und Dienstleistungseinrichtungen im nördlichen Bereich vorsah. Ein teilweiser Erhalt der vorhandenen Gebäude wurde dabei berücksichtigt.

Das hier betrachtete Gebiet wurde als einer der Randbereiche in die Rahmenplanung einbezogen. Entsprechend der aktuellen Planung wurde hier eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt. Wie bereits erwähnt, wurde die Rahmenplanung aufgrund der Umnutzung des nordöstlichen Bereichs der ehemaligen Kasernenfläche zu einer zentralen Aufnahme- und Unterbringung des Landes für Flüchtlinge bisher nicht weiterverfolgt.

4.5. Landschaftsplanung

Aufgrund der Lage der Fläche im Innenbereich sind Belange der Landschaftsplanung durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Mit den Inhalten des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets zur Erreichung der genannten städtebaulichen Ziele vorgenommen. Aufgrund der Lage der Fläche in einem bestehenden Wohnbereich wird auf die nachbarschaftlichen Belange der Anwohner besonders Rücksicht genommen. Daneben ist auch der Erhalt des Baumbestands aufgrund seines landschaftsbildprägenden Charakters von Bedeutung.

5.1. Erschließung / ruhender Verkehr

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits beschrieben, um in der Vergangenheit bereits bebaute und erschlossene Grundstücke. Die **verkehrliche Erschließung** der Grundstücke ist über die Schützenstraße vorgesehen und damit bereits gesichert. Die Verkehrsführung der Schützenstraße selbst wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Im Bebauungsplan wird eine Wendeanlage als sonstige Darstellung gekennzeichnet, die bei Bedarf realisiert werden kann und als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, die durch die geplante Entwicklung zusätzlich in der Schützenstraße verkehren werden, dient.

Öffentliche Stellplätze stehen in ausreichender Zahl in der Schützenstraße zur Verfügung. Da auf den privaten Grundstücksflächen Besucherparkplätze eingerichtet werden, sind keine weiteren Stellplätze im Straßenraum vorzusehen.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** der neuen Wohnbebauung sind gemäß den Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der zugehörigen Verwaltungsvorschrift auf den Grundstücksflächen vorzusehen. Dabei sind die Stellplätze für Autos und Fahrräder und ihre Zufahrten in den dafür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen unterzubringen. Garagen sind aufgrund ihrer städtebaulichen massiven Wirkung nicht zulässig.

5.2. Bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des § 13a BauGB die wohnbauliche Nachnutzung der brachliegenden Fläche ermöglicht werden, um auf die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum zu reagieren. Mit der festgesetzten Art der Nutzung als **Reine Wohngebiete (WR1-WR3)** gemäß § 3 BauNVO wird diesem Ziel entsprochen. Allgemein zulässig sind demnach ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der

Bewohner dienen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, sofern sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Im südöstlichen Randbereich wird ein ca. 6 m breiter Streifen in den Geltungsbereich miteinbezogen, dem keine Baugebietskategorie zugeordnet wird. Dieser Bereich wird weiterhin von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet und daher nicht in die wohnbauliche Entwicklung einbezogen. Zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen wird ein selbstständiges Erhaltungsgebot festgesetzt (s. u.).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Definition der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Maximal dürfen demnach 40 % der Baugrundstücke bebaut werden. Damit wird die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für Reine Wohngebiete ausgeschöpft, um sowohl wirtschaftlichen Gesichtspunkten gerecht zu werden als auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gem. § 1a BauGB) zu gewährleisten. Aufgrund der Lage der Fläche im Innenbereich soll eine kompakte Bebauungsstruktur zugelassen werden, um die entstehende Wohnfläche bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu maximieren. Um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken selbst abwickeln zu können, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um maximal 50 % durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten sollen aber nicht zugelassen werden. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.2 beschränkt die Überschreitungsmöglichkeit daher auf eine GRZ von 0,6. Weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß nach § 19 Abs. 4 S. 2 2. HS BauNVO und die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO sollen daher im Plangebiet nicht zulässig sein.

In Anlehnung an die Grundflächenzahl ist die **Geschossflächenzahl** (GFZ) in den ausgewiesenen Reinen Wohngebieten auf 0,8 fixiert, sodass je Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche zulässig ist. Die GFZ ist per Definition auf die Geschossflächen der Vollgeschosse bezogen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter anderem durch die definierte **Anzahl der Geschosse** bestimmt. In Kombination mit der GRZ und GFZ ist die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Ein drittes (Ober-) Geschoss kann nur errichtet werden, wenn es die Voraussetzungen eines Vollgeschosses nach § 2 Abs. 6 BauO NRW nicht erfüllt. Innerhalb der für die beiden als zulässig festgesetzte Vollgeschosse vorgesehenen Baugrenzen muss daher ein Baukörper errichtet werden, der um mindestens ein Viertel größer ist, als das Geschoss innerhalb der oberhalb des zweiten Vollgeschosses geltenden Baugrenze, wenn diese ausgenutzt werden soll.

Die festgesetzte **Oberkante** (OK) der baulichen Anlagen bezieht sich auf das höchste Bauteil eines Gebäudes, das noch als mitprägend angesehen werden kann und definiert demnach die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Die Oberkante wird auf 73,00 m über Normalhöhennull reglementiert, sodass die Gebäude - bei den vorliegenden Geländehöhen der Schützenstraße von ca. 63 m über NHN - eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten. Nur untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen dürfen diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung des bestehenden Wohnbereichs.

Gemäß § 22 BauNVO wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. In Kombination mit den definierten überbaubaren Grundstücksflächen entstehen dadurch große Freiflächenbereiche auf den Grundstücken.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Ausweisung von Baukörpern mittels allseitiger Baugrenzen definiert. Dies dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der

Einhaltung ausreichender Abstände. Eine gesonderte Baugrenze gilt für Baulichkeiten oberhalb des 2. Vollgeschosses. In Richtung Süden, zur Schützenstraße hin, springt diese zweite Baugrenze am weitesten gegenüber der Baugrenze der darunter liegenden Vollgeschosse zurück. Dies dient insbesondere dem Schutz der Nachbarn, da ein Einblick in die Gärten der gegenüberliegenden Gartenhofhäuser an der Schützenstraße aus den obersten Geschossen verhindert wird. Dachterrassen dürfen diese Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten, sodass auch dadurch ein möglicher Einblick begrenzt wird und gleichwohl die Ansprüche der künftigen Bewohner berücksichtigt werden sollen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird ansonsten grundsätzlich ausgeschlossen, damit die im Vergleich zur bestehenden Bebauung massiveren Baustrukturen nicht zusätzlich durch Anbauten vergrößert werden.

Dem Vorhaben entsprechend Mehrfamilienhäuser zu erstellen, wird als Haustyp **Einzelhaus** festgesetzt. In den Häusern können Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen realisiert werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt und dem damit einhergehendem steigenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Hamm ist die Erstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen anzustreben. Daher sind in den Reinen Wohngebieten nur bauliche Vorhaben zulässig, die den entsprechenden gebäudebezogenen Zuwendungsvoraussetzungen für den **öffentlich geförderten Wohnungsbau** entsprechen. Somit soll den in § 1 (6) Nr. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigenden Belangen der (Wohn-)Bedürfnisse der Bevölkerung in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Dabei ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Durchmischung mit den bestehenden Einfamilienhausstrukturen im Umfeld sichergestellt. Die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft (HGB) wird als Investor das Bauvorhaben mit öffentlich geförderten Wohnungen realisieren. Geplant ist ein Projekt mit ca. 50 öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungen richten sich an Ein- bis Fünfpersonenhaushalte und haben dementsprechend verschiedene Quadratmetergrößen.

Durch die Ausweisung der Bereiche, in denen **Gemeinschaftsstellplatzanlagen** erstellt werden können, sollen in den anderen Bereichen ausreichende Freiflächen für andere Zwecke wie z. B. kleinere Spielbereiche entstehen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind dabei jeweils zwei der drei WR-Gebiete zugeordnet, sodass ausreichend Stellplätze in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Baukörpern zur Verfügung stehen.

Durch die geplante Bebauung und die erforderlichen privaten Stellplätze dient ein hoher Anteil des Baugebiets der Bebauung und zugeordneter Nutzungen. Um einen Ausgleich zu schaffen, soll eine intensive Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden. Unter anderem werden dafür **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt, die die Stellplatzanlagen einrahmen und neben ökologischen Effekten auch gestalterische Vorteile bieten. Dabei ist durch Sträucher eine lückenlose Bepflanzung mit einer Höhe zwischen 0,8 und 1,5 m herzustellen. Außerdem ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum aus der angegebenen Pflanzenarten-Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der vorhandene Baumbestand in dem östlich an die WR-Gebiete angrenzenden Bereich ist zu erhalten. Diese landschaftsbildprägenden Grünstrukturen sorgen für eine optische Abgrenzung des Baugebiets von den sonstigen ehemaligen Kasernenflächen, die bisher noch keiner Nachnutzung zugeführt wurden. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird daher eine **Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ausgewiesen. Fachgerechte Ergänzungspflanzungen sind zulässig und abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Hierbei ist die auf der Planzeichnung aufgeführte Pflanzenarten-Liste zu beachten. Zudem ist die Erhaltung von zwei Bäumen im Gebiet WR1 festgesetzt. Diese großkronigen alten Eichen haben ebenfalls einen ortsbildprägenden Charakter.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der

Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Um die Höhe der zulässigen zweigeschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind in den Reinen Wohngebieten als **Dachform** Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig. Dadurch wird eine Angleichung der Höhe der Baukörper an die bestehende Wohnbebauung nordwestlich an der Schützenstraße und somit die Einpassung in das Ortsbild gewährleistet.

Einfluss auf die **Gestaltung der Freiflächen** wird durch die Festsetzung genommen, dass alle Flächen, die nicht als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen sind. Zudem werden auch sogenannte „Schottergärten“ aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Aber auch die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien für Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fußwege trägt zu einer Erhöhung des Grünanteils und damit zu einer attraktiven Gestaltung der Freiflächen bei. Diese Festsetzungen haben zudem ökologische Vorteile (s. auch Kap. 5.5 *Klimagerechte Stadtentwicklung*).

Aus gestalterischen Gründen sind **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen mit standorttypischen, einheimischen oder standortgerechten Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. An Grundstücksgrenzen, die nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind Einfriedungen auf eine Höhe von 1,80 m begrenzt.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind die **Müllbehälter** sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

5.5. Klimagerechte Stadtentwicklung

Mit den Inhalten des Bebauungsplanes soll, wie bereits beschrieben, zu einer klimagerechten Stadtentwicklung beigetragen werden. Daher werden sowohl Maßnahmen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung umgesetzt.

Wie eingangs beschrieben, wird ein Beitrag zum Klimaschutz bereits durch die Lage des Gebiets im Innenbereich der Stadt Hamm geleistet. So entstehen kurze Wege, durch die der CO₂-Ausstoß aus den Verkehrsbewegungen minimiert wird. Auch die gute Anbindung an das Busnetz und das Radwegenetz sind in diesem Zusammenhang positiv zu bewerten. Darüber hinaus tragen auch einzelne Festsetzungen zum Schutz des Klimas bei. Die kompakte Bauweise und die Ausrichtung der Baukörper mit den langen Gebäudeseiten nach Süden haben Einfluss auf die Energieeffizienz der Gebäude. Durch die Anordnung der Eingangsbereiche im Norden der Gebäude orientiert sich die Mehrzahl der Wohnbereiche nach Süden, sodass sich durch die passive Nutzung der natürlichen Sonnenenergie der Heizenergiebedarf in den Wohnräumen verringert. Zudem haben die beschriebenen Vorgaben zur Erhaltung bestehender Gehölzbestände sowie zur Pflanzung weiterer Bäume im Plangebiet (gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB) neben gestalterischen Vorteilen auch klimaschützende Effekte. So sind Bäume natürliche Kohlenstoffspeicher, da sie CO₂ aus der Luft absorbieren und es in ihren Blättern, Ästen und dem Stamm speichern. Außerdem wird eine klimaneutrale Energiegewinnung im Plangebiet ermöglicht, indem die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude zulässig ist.

Zur Anpassung an den Klimawandel wird ebenfalls durch einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans beigetragen. Vor dem Hintergrund der steigenden Temperaturen durch den Klimawandel sollen stadtklimatische Effekte, wie erhöhte Lufttemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und eine schlechtere Luftqualität, abgemildert werden. Mikroklimatische Verbesserungen können insbesondere durch ausgleichende Grünflächen im Plangebiet geschaffen werden. Durch die Ausweisung von Baukörpern mittels Baugrenzen, entstehen große Freiflächen auf den sonstigen Grundstücksflächen. Die beschriebenen Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen gewährleisten die Entstehung eines Wohnquartiers, das an die sich wandelnden klimatischen Bedingungen angepasst ist. Neben den Festsetzungen zur Anlegung von Grünflächen und der Nutzung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien tragen insbesondere auch die Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Reduzierung der Aufheizung während Hitzewellen bei. Grund dafür ist der Schattenwurf der Vegetation sowie die Verdunstung und Transpiration der Pflanzen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird dem Investor zudem eine Selbstverpflichtung zur Begrünung der Dächer von baulichen Anlagen auferlegt. Begrünte Dachflächen heizen sich im Sommer wenig stark auf. Abkühlende Effekte auf das Mikroklima sind insbesondere durch die Verdunstung der in der Vegetationsschicht aufgenommenen Niederschläge begründet. Des Weiteren wird auch der Wasserhaushalt insgesamt positiv beeinflusst, da Niederschläge erst zeitverzögert an die Kanalisation abgegeben werden, was insbesondere im Falle von Starkniederschlagsereignissen von Bedeutung ist. Die Begrünung reduziert zusätzlich den Wärmeverlust des Hauses im Winter, sodass die Klimatisierung der darunter liegenden Räume insgesamt ausgeglichener ist. Der geringere Wärmebedarf der Gebäude leistet somit auch einen Beitrag zum Ziel des Klimaschutzes, CO₂-Emissionen zu verringern.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach dem § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" des Baugesetzbuches durchgeführt. In diesem beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Zudem entfällt auch die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, da Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6.2. Artenschutz

Artenschutzbelange sind bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Daher ist vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung aus Hamm eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden, die zu nachfolgendem Ergebnis kommt.

In der Artenschutzprüfung der Stufe I konnten innerhalb des Planbereichs Hinweise auf ein Brutvorkommen einer planungsrelevanten Vogelart, den Star, gefunden werden. Weitere Hinweise auf das mögliche Brutvorkommen bzw. einer Eignung als Lebensraum von planungsrelevanten Vogelarten ergaben sich nicht. Der Turmfalke nutzt das Areal zur Nahrungssuche, brütet aber außerhalb. Weiterhin brütet ein Krähenpaar in einer Eiche und der Hausrotschwanz, beides nicht planungsrelevante Arten, vermutlich auf dem Dachboden des Bestandsgebäudes.

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist mit einer geringen Wahrscheinlichkeit zu bewerten. Dies trifft sowohl für die Gruppe der „Hausfledermäuse“, die im Gebäude brüten könnten, als auch für die sogenannten „Waldfledermäuse“, die möglicherweise Baumhöhlen als Quartiere nutzen, zu.

Für den Star als potentiell betroffene planungsrelevante Art wurde eine Art-für-Art-Betrachtung der Stufe II durchgeführt. Bei einer Begehung wurde ein mutmaßlicher Brutnachweis dieser Art erbracht. Die Bruthöhle befindet sich im Plangebiet in der siebten Roteiche von Süden aus gesehen.

Der Star wäre hier überwiegend durch den Verlust des Höhlenbaums und somit seiner Fortpflanzungs- und Ruhestätte betroffen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltung der Altbäume bleiben diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten. Die Baufenster rücken zum Teil nahe an die Bäume, insbesondere an den Kronenbereich heran. Nahe dem Baum ist eine Stellplatzanlage geplant.

Zum Schutz des Brutbaums bzw. der gesamten Baumreihe werden daher Maßnahmen festgelegt. Bei Beachtung dieser Maßnahmen kann der Fortbestand des Gehölzbestandes und somit auch der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Stars gesichert werden.

Der Star ist als Höhlenbrüter und als Kulturfolger insgesamt wenig störanfällig, indirekte Störungen bei der Durchführung der Baumaßnahmen können nicht völlig ausgeschlossen werden. Hierzu werden weitere CEF-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren) festgelegt, die dem Tier ein Ausweichen ermöglichen sollen. Langfristig wird durch diese Maßnahmen im Planbereich der Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichergestellt, um die ökologische Funktion der

(möglicherweise) von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erhalten (vgl. § 44 (1) Satz 5 BNatSchG).

Weiterhin erfährt das Nahrungshabitat durch die Bebauung der Rasenfläche Einschränkungen. Diese bietet dem Tier derzeit optimale Bedingungen zur Nahrungssuche direkt am Nistplatz. Bei einer Überprüfung des Umfeldes wurde festgestellt, dass sowohl in den Gärten im Umfeld (Sträucher und Bäume) wie auch im südlichen Bereich der ehemaligen Kaserne (Sträucher, Bäume und offene Rasenflächen) adäquate Nahrungshabitate bestehen, die den Verlust kompensieren können.

Zur Vermeidung jeglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen und Vogelarten, die im Gebäude brüten könnten, sowie zum Schutz der alten Bäume (insbesondere auch des Brutbaums des Stars) sind folgende Nebenbestimmungen (Vermeidungsmaßnahmen und Risikomanagement und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zwingend zu beachten bzw. durchzuführen:

Bauzeitenregelung

Der Abbruch / Rückbau des Gebäudes ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Dadurch fällt er in die Zeit der Winterruhe der Fledermäuse und insbesondere außerhalb des „kritischen Zeitraums“ der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Mai bis Ende August) und außerhalb der Hauptbrutzeit.

Erhalt und Schutz der Baumbestände

Die beiden im Bebauungsplan festgesetzten alten Eichen sowie die Roteichenreihe auf der östlich an die WR-Gebiete angrenzenden Fläche sind zu erhalten und zu schützen.

Evtl. Rückschnittmaßnahmen an diesen Bäumen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchgeführt werden.

Bei den Baumaßnahmen einschließlich der bauvorbereitenden und baubegleitenden Maßnahmen (z.B. Erschließungsmaßnahmen, Leitungsverlegemaßnahmen, Anlage von Lager-, Abstell- und Bewegungsflächen usw.) sind zum Schutz und Erhalt der Bäume die Vorgaben der DIN 18920 (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) und der RAS-LP 4 (*Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen*) zwingend einzuhalten. Hierzu ist u.a. folgendes zwingend einzuhalten bzw. zu beachten:

- Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50 m Abstand mit einem 2 m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5 m benötigen. Wenn diese Abstände – nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung – nicht einzuhalten sind, dann müssen Bäume durch eine mindestens 2 m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.
Der Brutbaum des Stars ist während der Brutzeit (Anfang April bis Mitte Juni) mit einem Zaun zu umgeben, der mindestens den Traufbereich der Krone umfasst, um Störungen zur Brutzeit zu minimieren.
- Wurzeln dürfen nicht durch Auftragungen von Boden beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall – nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung – unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden.
Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden. Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen.
- Fundamente im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Falls – nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung – unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln. Es sollen keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies – nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung – unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelte Beläge dürfen nur bis zu 30%, offene Beläge nur bis zu 50% des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Ökologische Baubegleitung

Für das Vorhaben (hierzu zählen u.a. die Abbruchmaßnahmen, die Baumaßnahmen, die bauvorbereitenden und die baubegleitenden Maßnahmen u.s.w.) ist eine fachgutachterliche ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist dem Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, vor Beginn der o.g. Maßnahmen schriftlich anzuzeigen. Spätestens 3 Monate nach Abschluss der o.g. Maßnahmen ist dem Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, eine kurze schriftliche Dokumentation über die erfolgte ökologische Baubegleitung unaufgefordert vorzulegen.

Rechtzeitig vor dem Abbruch ist das Gebäude von der ökologischen Baubegleitung auf Vorkommen von Fledermäusen und sonstigen Arten zu untersuchen. Falls erforderlich, sind von der ökologischen Baubegleitung geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu veranlassen und zu begleiten.

Die Einhaltung der o.g. Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für den Baumbestand sind durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind im Vorfeld und der während der Bauphase mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Schaffung von Ersatzquartieren (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Vor Beginn der o.g. Maßnahmen sind 2 geeignete Nisthilfen für den Star (*Sturnus vulgaris*) im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Starennisthöhle, mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und anzubringen.

Bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zudem minimieren die Maßnahmen auch die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt, allerdings gilt auch hier weiterhin das Tötungsverbot.

7. 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 die Lage des Gebiets innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Bestandsquartiers ergeben sich potentiell nur wenige näher zu betrachtende Immissionsschutzkonflikte. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Einzig die Immissionsart Schall ist einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet fügt sich die Planung spannungsfrei in die bestehenden Wohnstrukturen ein. Von der geplanten Wohnnutzung ausgehende unverträgliche Emissionen sind nicht zu erwarten.

Die Schützenstraße dient als Wohnstraße ausschließlich der Quell- und Zielverkehre der angrenzenden Wohngrundstücke. Durchgangsverkehre sind aufgrund der fehlenden Verbindung generell ausgeschlossen. Nur in den Stoßzeiten der Schulverkehre sind Hol- und Bringverkehre aufgrund der Verbindung der Schützenstraße zur Schule über einen Fußweg möglich. Eine daraus hervorgehende unverträgliche Lärmbelastung ist jedoch nicht zu erwarten.

Die durch den Verkehr stärker belastete Ludwig-Teleky-Straße (K 2) befindet sich in einem Abstand von mehr als 80 m zu den vorgesehenen Baufenstern. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die Verkehre ausgelöste unverträgliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Weitergehende Untersuchungen zu den verschiedenen Immissionsarten sind daher nicht durchzuführen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung des Plangebiets sind Kontaminationen im Boden des Areals nicht auszuschließen. Anlässlich der Entwicklungsabsichten für das Gesamtareal der Newcastle Barracks wurde bereits im Jahr 2007 der Boden und die Bodenluft auf Anhaltspunkte für Altlasten und deren Ausmaß untersucht. Darauf aufbauend wurden Bodenuntersuchungen der Phasen I (Historische Recherche) und der Phasen IIa (Orientierende Untersuchung) und IIb (Detailuntersuchung) im Laufe der letzten Jahre durch unterschiedliche Gutachter durchgeführt. Auf dem hier betrachteten Teilstück des Kasernengeländes sind aus diesen Untersuchungen zwei Verdachtsflächen hervorgegangen, die einer detaillierten Analyse bedurften. Daher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Bodenuntersuchungen vom Büro GUCH Geologie+Umwelt -Consulting Hamm GmbH durchgeführt.

Der Boden wurde gesondert für den unbebauten Teilbereich im Süden (Gutachten vom 09.12.2019) und den noch bebauten Teilbereich im Norden (Gutachten vom 27.01.2020) untersucht. Für das südliche Grundstück wurden laut des vorliegenden Gutachtens deutliche Belastungen des Untergrundes ermittelt. Hierbei ist vorwiegend das Auffüllungsmaterial mit Anteilen an HO-Schlacken als z.T. deutlich mit PAK verunreinigt einzustufen. Die gem. Bundesbodenschutz-Verordnung geltenden Grenzwerte für den Benzo(a)pyren Gehalt (Leitparameter der PAK) von 4 mg/kg für Wohnbebauung bzw. 2 mg/kg für Kinderspielflächen werden teilweise deutlich überschritten. Es wird somit im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken erforderlich, das belastete Material aufzunehmen und zu entsorgen oder der Verwertung zuzuführen.

Für den nördlichen, kleineren Teilbereich der Fläche ergaben sich hingegen keine Hinweise auf signifikante Bodenbelastungen. Einschränkend wird in dem Gutachten jedoch darauf hingewiesen, dass das Gebäude für die Sondierarbeiten nicht zugänglich war.

Aufgrund dieser Ergebnisse und der noch durchzuführenden weitergehenden Untersuchungen sind die Böden der Fläche, als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, einzustufen. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind vor einer Bebauung zwingend durchzuführen.

8.2. Kampfmittel

Nach heutigem Stand liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung und teilweise Beschlussfläche) sind jedoch bei anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang die vom KBD-WL geforderten Sicherheitsüberprüfungen durchzuführen (z.B. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, Sondieren von (Keller-) Baugruben, Untergrunderkundungen).

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen 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 dies der Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder der Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) unverzüglich zu melden.

8.3. Bergbau

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

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des frühzeitigen Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich der Plangebiets nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau dokumentiert. Zudem weist die Behörde auf verliehene Bergwerks-, Distrikts- und Erlaubnisfelder hin. Aktuelle Informationen zur bergbaulichen Situation sind im Bedarfsfall erneut 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 des Bebauungsplans Nr. 02.122 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 sind beim Umweltamt der Stadt Hamm einzuholen.

9. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Kulturdenkmale sind für den Planbereich in der Denkmalliste der Stadt Hamm nicht verzeichnet. Hinweise auf Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorgebracht worden. Nicht bekannte Bodendenkmäler können jedoch neu entdeckt werden. Deshalb wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung der geplanten Objekte mit Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Schützenstraße sichergestellt werden. Für die Stromversorgung sind ggf. (je nach Leistungsanforderung) Netzverstärkungsmaßnahmen erforderlich.

Als Versorgungsträger für den Planungsbereich ist die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH im Rahmen der Erschließungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

Zur Löschwasserversorgung sind im Baugebiet geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW nachzuweisen. 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. Die für alle möglichen Nutzungsarten erforderlichen 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden können bereitgestellt werden. 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 ist über einen Mischwasserkanal im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung westlich des Plangebietes (Bereich Schützenstraße) erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-Mattenbecke.

10.2.1. 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.

10.2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits in der Vergangenheit bebaute und erschlossene Grundstücke, für die keine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht.

Dennoch wurden für das Plangebiet die Voraussetzungen geprüft, um im Zuge der Neubebauung das Niederschlagswasser eventuell von der Mischwasserkanalisation abzukoppeln und diese zu entlasten. Möglichkeiten einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung sind jedoch nicht gegeben. Weder liegen die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine dauerhafte Versickerung vor, noch gibt es eine Vorflut durch Oberflächengewässer.

10.2.3. Abwasserbeseitigung im Plangebiet

Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet weiterhin über die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über den Mischwasserkanal in der Schützenstraße.

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, 04.02.2022

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 02.122 – Schützenstraße –	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Uentrop - Ortsteil Hamm-Osten - Westlicher Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes "Newcastle Barracks", östlich der Schützenstraße sowie der angrenzenden Wohnbebauung, nördlich bestehender Wohnbebauung 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Brachfläche - Im nördlichen Bereich befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude, das jedoch abgerissen wird - Im östlichen Randbereich bestehende Grünstrukturen in Form einer Baumreihe 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung: Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Fläche - Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum in zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	09.07.2019 (Vorlage Nr. 1889/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	26.08.2019 - 24.09.2019
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 08.10.2019
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2020 (Vorlage Nr. 2256/20)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	06.07.2020 - 14.08.2020 (Kombi-Beteiligung mit Auslegung gem. § 4a (2) BauGB)
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	13.07.2020 - 21.08.2020 (Kombi-Beteiligung mit Behördenbeteiligung gem. § 4a (2) BauGB)
	Ergänzendes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB	07.10.2020 – 21.10.2020
	Sonstige	Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB mit erneuter Offenlage vom 20.09.2021 - 20.10.2021
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Rahmenplan Newcastle Barracks (2007)	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung weitgehend vorhanden: Das Plangebiet ist westlich über die Schützenstraße erschlossen - Private Zufahrten zu den Stellplatzanlagen über Schützenstraße 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: WR - Anzahl Vollgeschosse: II - Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig - offene Bauweise - Grundflächenzahl: 0,4 - Geschossflächenzahl: 0,8 - Höhe: Oberkante max. 73,00 m ü. NHN - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Flächen zur Erhaltung des Baumbestandes im östlichen Randbereich - Festsetzung zum Erhalt von zwei Bäumen im Gebiet WR1 - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Einrahmung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen 	

	- Anpflanzen eines Baumes je angefangene 5 Stellplätze auf den Grundstücksflächen	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privaten Grundstücksflächen - ÖPNV: Nächstgelegene Bushaltestellen an der Ludwig-Teleky-Straße (Linie 5) und am Sankt-Georgs-Platz (Linie 1 und 3)	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems: Mischsystem (Anschluss an Kanal in der Schützenstraße)	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Liegt vor: 17.04.2020
	Bodenuntersuchung	Liegt vor: 09.12.2019 (Teilbereich I), 27.01.2020 (Teilbereich II)
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 8.745 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WR)	ca. 7.915 m ² (90,5 %)
	Erhaltungsgebot	ca. 831 m ² (9,5 %)