Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.079

- Gewerbegebiet Lipperandstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 2
2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit 2
2.1 Planungsanlass, Planungsziele 2
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 2
4. Vorhandene Planung 3
4.1. Regionalplanung 3
4.2. Flächennutzungsplanung 4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung 4
5. Inhalt des Bebauungsplans 4
5.1. Erschließung 4
5.2. Bauliche Nutzung 5
5.2.1. Art der Nutzung 5
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 5
5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 6
5.4. Klimaschutz / Klimaanpassung 7
6. Artenschutz und Eingriffsbilanzierung 7
6.1. Artenschutz 7
6.2. Eingriffsbilanzierung 8
7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 9
7.1. Altlasten 9
7.2. Kampfmittel 9
7.3. Bergbau / Methanausgasung 9
8. Denkmalschutz / Archäologie 10
9. Ver- und Entsorgung 10
9.1. Versorgung des Plangebietes 10
9.2. Entwässerung des Plangebietes 10
10. Immissionsschutz 12
Anhang 13
Tabellarische Zusammenfassung 13

Teil I Städtebaulicher Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den in der Gemarkung Bockum-Hövel (Flur 54) liegenden Bereich zwischen dem Handelshof im Nordwesten, der Bahnlinie Hamm-Münster im Nordosten, dem Rehbach im Südosten und der Römerstraße im Südwesten, der die Flurstücke 20 und 208 komplett und das Flurstück 204 überwiegend umfasst und begrenzt wird im Norden von der nordwestlichen Seite der Zufahrtsstraße zum Handelshof, der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 204 und der Nordgrenzen der Flurstücke 208 und 20, im Osten von der Ostgrenze des Flurstückes 208 sowie im Süden und Westen von der Römerstraße, besteht die Absicht, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

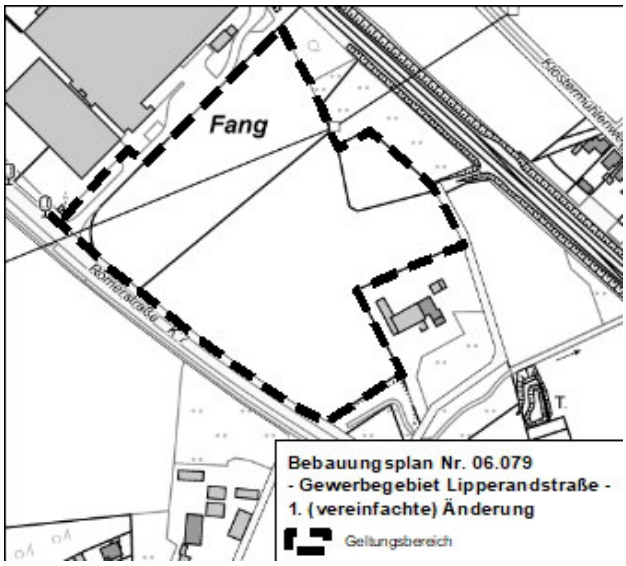

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit

2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – mit dem Ziel der Fortentwicklung gewerblich nutzbarer Grundstücksflächen entlang der Römerstraße aufgestellt. In der Folge hat sich die Fa. Handelshof am nördlichen Rand dieses neuen Gewerbegebietes angesiedelt. Die südlich angrenzende Fläche, ebenfalls für einen größeren Gewerbebetrieb geeignet, konnte seither nicht entwickelt werden. Aktuell werden im Stadtgebiet von Hamm zunehmend Gewerbeflächen für kleinere Betriebe nachgefragt. Das spezifisch hierfür zugeschnittene Flächenangebot ist jedoch deutlich zurückgegangen und wird in den nächsten 2-3 Jahren kaum noch zur Verfügung stehen. Aus diesem Anlass soll im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – das Festsetzungsgefüge um eine zusätzliche Stichstraße ergänzt werden, damit die Gewerbeflächen künftig kleinteiliger parzelliert werden können. Damit dient das Verfahren dem städtebaulichen Ziel, die zügige Entwicklung dieser vorhandenen Gewerbeflächen zu erleichtern und somit die Schaffung von Arbeitsplätzen in Bockum-Hövel zu ermöglichen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der ca. 3,8 ha große Planbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – umfasst derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Im Südwesten grenzt die

Römerstraße, im Nordwesten das Areal des Handelshofes an das Plangebiet an. Im Nordosten grenzen Gehölze und die Bahnlinie Hamm-Münster an den Änderungsbereich. Östlich davon liegt eine ehemalige Hofstelle. Südöstlich grenzt der Rehbach an den Geltungsbereich an.

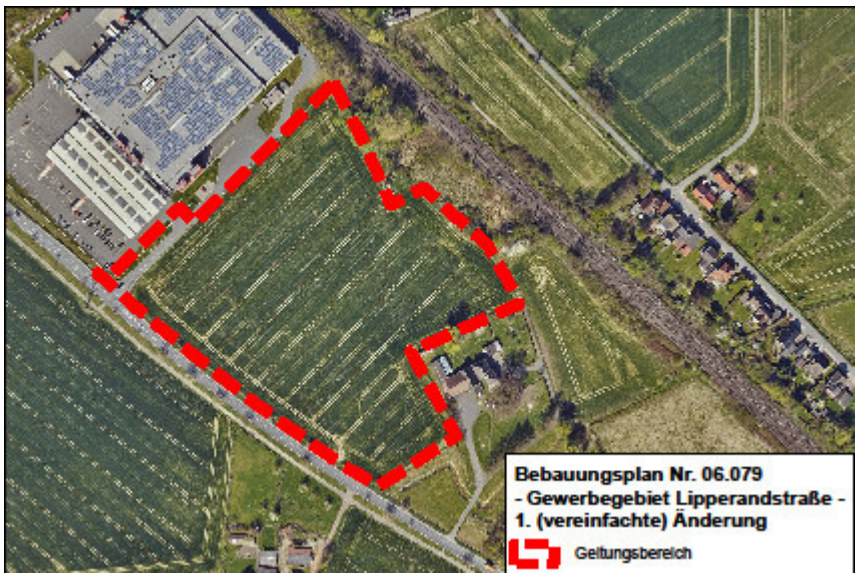

Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

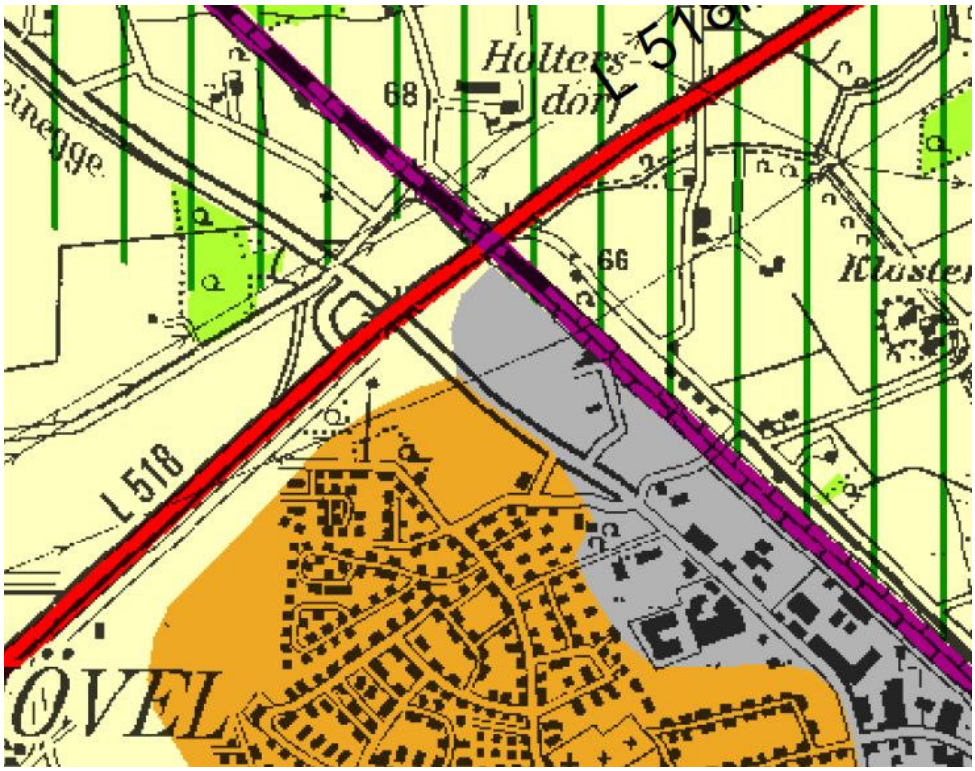

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Er muss nicht geändert werden.

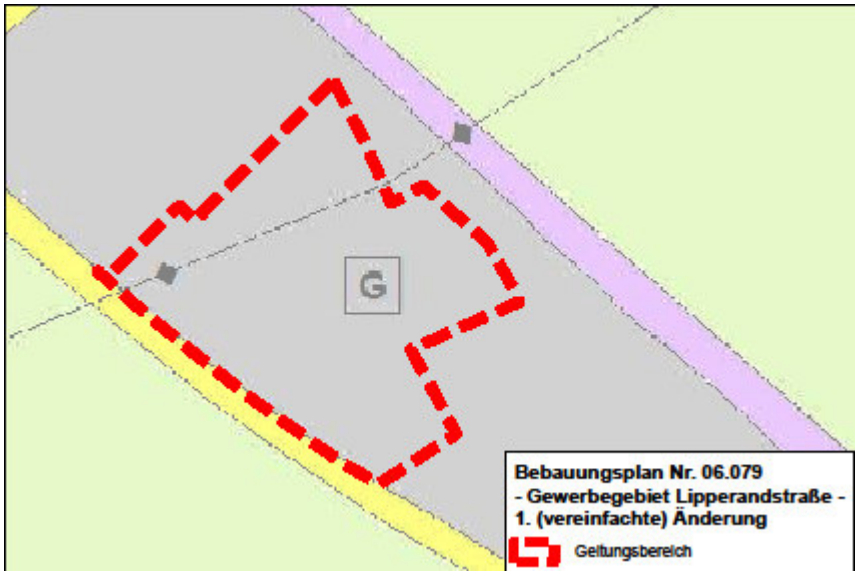

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – aufgestellt. In der Folge hat sich der Handelshof am nördlichen Rand dieses neuen Gewerbegebietes angesiedelt. Die südlich angrenzende Fläche, ebenfalls für einen größeren Gewerbebetrieb geeignet, konnte seither nicht entwickelt werden. Aktuell werden in Bockum-Hövel eher Gewerbeflächen für kleinere Betriebe nachgefragt. Aus diesem Anlass soll im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – das Festsetzungsgefüge um eine zusätzliche Stichstraße ergänzt werden, damit die Gewerbeflächen künftig kleinteiliger parzelliert werden können.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen soll künftig über die bestehende Zufahrt zum Handelshof organisiert werden. Diese bisher private Verkehrsfläche wird im Zuge der Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von ihr wird eine zusätzliche öffentliche Stichstraße abzweigen, die in südöstliche Richtung in den Änderungsbereich hinein verläuft und in einem Wendehammer direkt neben dem Masten der Hochspannungsleitung enden wird. Die vorgenannte Stichstraße ermöglicht die Parzellierung von ca. 8 – 11 kleineren Gewerbegrundstücken. Alle Grundstücke werden direkt von der Stichstraße aus erschlossen.

Eine bestehende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstückszufahrt an der Römerstraße wird aufgegeben. Das bestehende Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Römerstraße wird um diesen ehemaligen Zufahrtsbereich erweitert und gilt somit künftig auf der kompletten Länge.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird das bestehende Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes Nr. 06.079 unverändert übernommen.

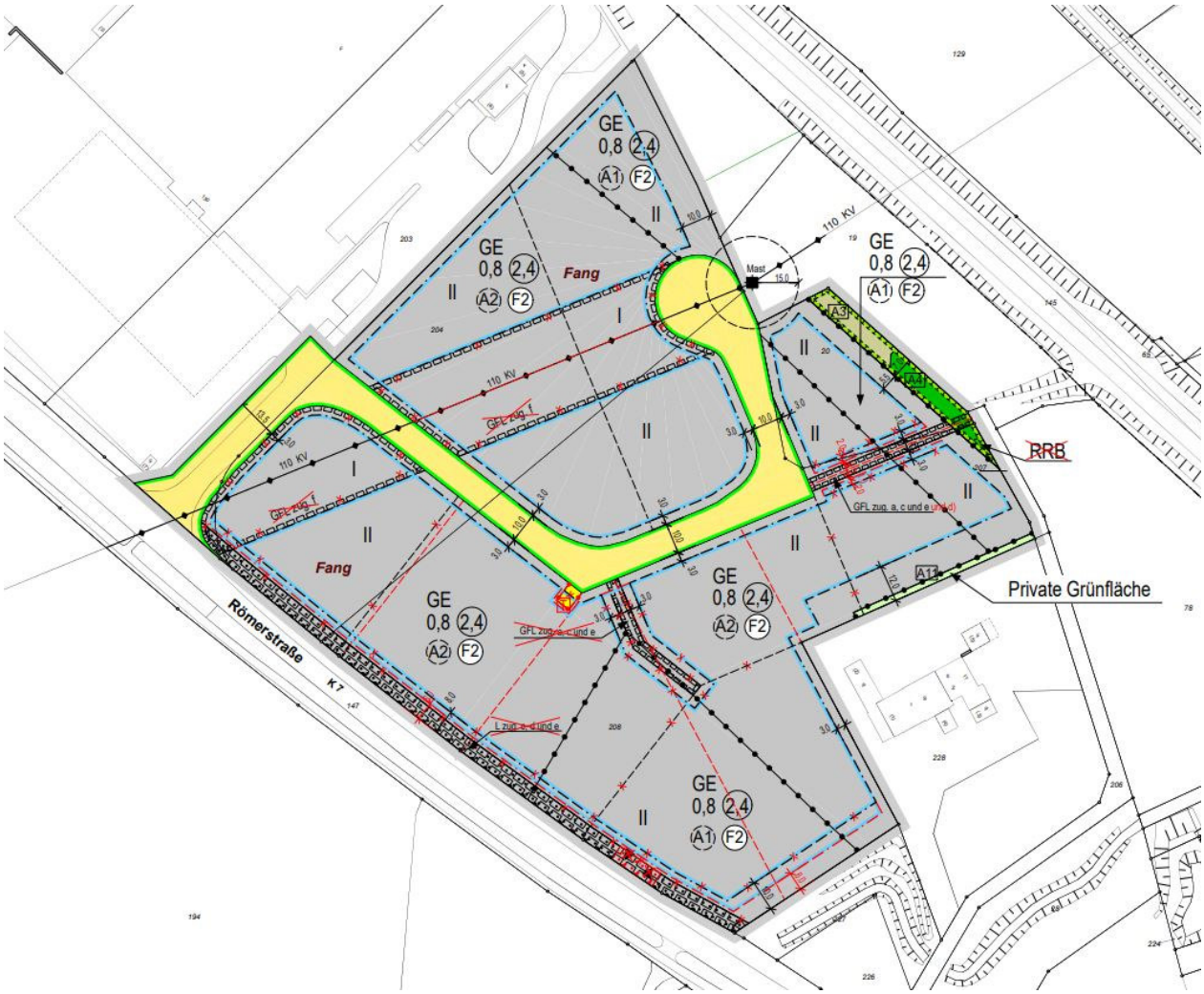

Abbildung 5: Bebauungsplanentwurf

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird das bestehende Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes Nr. 06.079 unverändert übernommen. Außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung, die das Plangebiet kreuzt, wird eine maximal zweigeschossige Bauweise, innerhalb des 32,0 m breiten Schutzstreifens eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.
Für die eingeschossige Bebauung im Bereich der Freileitung wird eine Höhenbeschränkung auf maximal 71,00 m über NHN (entspricht einer Höhe von ca. 4 m über Gelände) festgesetzt.
Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen wird aufgrund der geänderten Zielsetzung – Schaffung kleinteiliger Gewerbegrundstücke – und aufgrund der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche angepasst. Zu der neuen Stichstraße wird an allen Stellen ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Um eine flexiblere Grundstücksausnutzung am südlichen Rand des Gewerbegebietes zu ermöglichen, werden die Abstände zur Römerstraße und zum renaturierten Rehbach auf 6,0 m reduziert. Damit bleibt auch künftig gewährleistet, dass sich die Natur im Bereich des

Flächenstreifens mit einer Pflanzbindung entlang der Römerstraße und im Bereich des renaturierten Rehbaches ungestört entwickeln kann.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Strom-Mastens, der knapp nördlich angrenzend - außerhalb - des Plangebietes liegt, halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 15,0 m zu dem Mast-Standort ein.

Im Bereich des insgesamt 32 m breiten Schutzstreifens dürfen Pflanzen mit einer maximalen Endwuchshöhe von 5,0 m gesetzt werden. Dies wird mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

Entlang der Römerstraße wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Römerstraße.

Aus ökologischen und Gründen der Klimaresilienz wird festgesetzt, dass die geplanten Gewerbebauten mit einem Flachdach auszuführen sind. Die Flachdächer sollen grundsätzlich vollständig begrünt werden. Für notwendige haustechnische Dachaufbauten und für Solaranlagen werden max. 50% der Dachflächen von der Begrünungspflicht befreit.

Aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Klimafolgeanpassung – zur Vermeidung übermäßiger Bodenaufheizung – wird ergänzend textlich festgesetzt, dass die gewerblich nicht benötigten Freiflächen vollständig unversiegelt bleiben müssen und flächendeckend bepflanzt werden. Mit dieser hier folgend aufgeführten Festsetzung werden Versiegelungen, z.B. Schottergärten, verhindert, die zu einer Aufheizung des Mikroklimas führen und die keinen Lebensraum für Insekten und Vögel bieten:
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt, größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen.
Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Für die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird in der Nordostecke des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Hamm, des Lippeverbandes und der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Über die dort zu verlegende Leitungstrasse wird das Niederschlagswasser in nordöstliche Richtung in ein dort (außerhalb des Änderungsbereiches) zu errichtendes Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die überbaubaren Grundstücksflächen ragen bis auf 0,5 m an das 5,0 m breite GFL-Recht heran, so dass ein 6,0 m breiter Bereich von Bebauung freibleibt. Damit wird gewährleistet, dass dieser Regenwasserkanal gewartet und ggf. saniert werden kann.

Ein bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehends Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm entlang der Ostseite der Römerstraße wird nicht mehr benötigt und daher im Zuge der 1. Änderung aus dem Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes genommen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Natur- und Landschaftsschutz, die sich im Planbereich der 1. Änderung befinden, werden übernommen. Dies betrifft einen 5 m breiten Grünstreifen entlang der Römerstraße mit einer Festsetzung zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher, eine 2 m breite private Grünfläche am nördlichen Rand der bestehenden Hofstelle und einen 7 m breiten Geländestreifen am nordöstlichen Rand des Flurstückes 20. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind die dort festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege näher ausgeführt. Diese beziehen sich auf eine Feuchtbrache mit Kleingewässer / Röhricht (im Plan als A3 gekennzeichnet), auf eine Heckenstruktur entlang der Feuchtbrache (im Plan als A4 gekennzeichnet) und auf den Rand einer Obstwiese an der Hofstelle (im Plan als A11 gekennzeichnet).

5.4. Klimaschutz / Klimafolgenanpassung

In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche dazu beitragen eine klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung zu fördern. Eine Reihe von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung oder zur Begrünung u. ä. sind zum Teil als Ge- und Verbote festgesetzt und andere um Anreize für klimaangepasstes Bauen zu schaffen. In ihrer Summe stellen sie die Entstehung von ökologisch hochwertigen und klimaangepassten Gewerbevorhaben sicher. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung auf die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschränkt ist und klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden können. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und daraus resultierenden Festsetzungen weist der Bebauungsplan Nr. 06.079 in der 1. (vereinfachten) Änderung jedoch eine angemessene Klimaschutzorientierung auf.

Die folgenden Festsetzungen haben eine positive Auswirkung auf den Klimaschutz bzw. auf die Klimafolgenanpassung:

- Festsetzung einer Flachdachbebauung mit Dachbegrünungspflicht und der Möglichkeit, auf max. 50% der Fläche Solarenergie zu erzeugen. Durch die Dachbegrünung ergeben sich zusätzliche Lebensräume für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima (weniger Aufheizung) und Entlastungswirkungen für die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.
- Festsetzung für unversiegelte und vollflächig bepflanzte Freiflächen (Schottergartenverbot). Durch die Vermeidung von Versiegelungen nicht benötigter Freiflächen ergeben sich zusätzliche Lebensräume für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima (weniger Aufheizung) und Entlastungswirkungen für die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.
- Festsetzung eines Ersatzgeldes aufgrund der mit der Änderung verbundenen Eingriffe, für eine außerhalb des Planbereiches gelegene Ersatzpflanzung. Durch die Aufforstung einer 0,23 ha großen Fläche und die damit einhergehende Waldvermehrung im Stadtgebiet Hamm ergeben sich positive Auswirkungen auf das Klima, für die Grundwasserneubildung und für die Artenvielfalt.

6. Artenschutz und Eingriffsbilanzierung

6.1. Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzuntersuchung vom Büro Wittenborg (Hamm) erstellt. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensakte. Ihre Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich unter anderem zu prüfen, ob mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen könnten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderungsplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans.

Für den ursprünglichen B-Plan wurden zur Überprüfung planungsrelevanter Arten umfängliche Untersuchungen durchgeführt. Arten des Offenlandes, die von der Planung betroffen sein könnten, wurden nicht nachgewiesen. Mit der Bebauung des nördlichen Teils des Geltungsbereiches (Handelshof) werden potentielle Lebensräume dieser Arten weiter eingeschränkt. Stichprobenhafte

Kontrollen im Änderungsbereich erbrachten ebenfalls keine Hinweise auf ein (mögliches) Vorkommen der Arten.

Im Änderungsbereich sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten vorzufinden; somit ist auch keine Betroffenheit dieser Arten zu erwarten.

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 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.
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.

Das ist für die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße – nicht zu erwarten.

6.2. Eingriffsbilanzierung

Durch die Änderungsplanung kommt es zu einer prozentual größeren Versiegelung durch die Festsetzung einer Erschließungsstraße an Stelle der bereits festgesetzten Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8. Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde über einen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Es wurde ein Wertpunktedefizit von 1714 WP für die geplante Änderung ermittelt. Zum Ausgleich zahlt der Vorhabenträger eine Kostenbeteiligung in Höhe von 14,00 € / m² i, also insgesamt 5.999,00 € in das Ökokonto Teilfläche 2 (Hamm-Pelkum, Martinstraße, Hochzeitswaldfläche 1; Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 8, Flurstück 487 tlw.) in Hamm. Der Eingriff in Natur- und Landschaft kann somit ohne weitere Maßnahmen ausgeglichen werden. Das Ersatzgeld wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert.

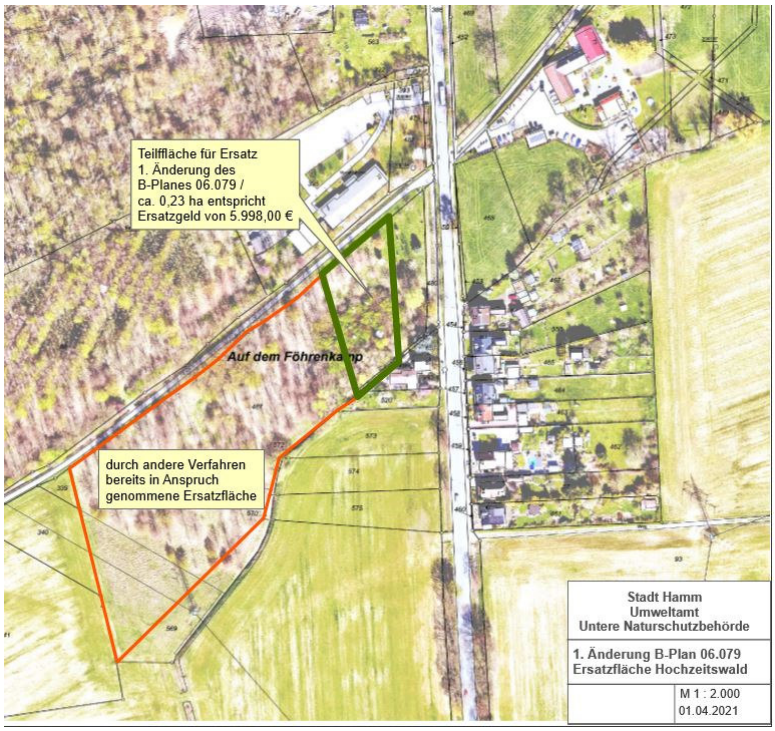

Abb. 6 Verortung der mit dem Ersatzgeld finanzierten Ausgleichsmaßnahme in Hamm-Pelkum

7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

7.1. Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet gibt es nicht. Die Fläche ist im Altlastenkataster nicht verzeichnet.

7.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellennummer 5/39372 Stellung genommen.

Danach liegen zurzeit 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.

Der folgende Hinweis wird aus Vorsorgegründen auf die Planurkunde aufgenommen:
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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (916-0 oder Notruf 110).

7.3. Bergbau / Methanausgasung

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 65 – Rechtsangelegenheiten / Markscheidewesen – verwaltet die verliehenen Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder, die dieses Plangebiet betreffen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methanausgasung
Zum Thema Methanausgasung wird der folgende Hinweis aus Vorsorgegründen auf die Planurkunde aufgenommen:
Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen 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 Gasdränage 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 eingeholt werden.

8. Denkmalschutz / Archäologie

Im Planbereich sind weder Denkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden.

Der folgende allgemeine Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird vorsorglich zusätzlich auf die Planurkunde aufgenommen:

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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung des Plangebietes

Das geplante Gebäude kann über die bestehenden Versorgungsanlagen mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Gebiet ist Teil des seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06.079, für den das Verfahren zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers auf den derzeit geltenden Rechtsgrundlagen nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz gewählt wurde. Durch eine zwischenzeitliche Änderung der Gesetzgebung wird das Entwässerungsverfahren nun

nach den Bestimmungen des § 44 des Landeswassergesetzes gewählt. Die Bestimmungen selbst sind inhaltlich im Wesentlichen unverändert, sodass die damaligen Festsetzungen auch noch den aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechen. 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, zu 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. Eine Versickerung wurde aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Rahmenbedingungen ausgeschlossen. Mit dem Rehbach ist im Plangebiet ein Gewässer vorhanden, sodass hier die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers besteht.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Schmutzwasser-Behandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West. Aus topographischen Gründen muss die Schmutzwasserableitung über Druckentwässerungsanlagen erfolgen. Entlang der Römerstraße wurde eine Druckrohrleitung verlegt, die Anschluss an den südlich gelegenen Mischwasserkanal in der Erlenfeldstraße hat.

Das Niederschlagswasser ist abhängig vom Verschmutzungsgrad zu behandeln und über eine Rückhaltung gedrosselt in den Rehbach einzuleiten. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes 06.079, zwischen dem Änderungsbereich und der Bahn, wurde am nördlichen Rehbachufer eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Dieses zentrale, öffentliche RRB wurde bislang nicht hergestellt, da bei den bisherigen Gewerbeansiedlungen private Niederschlagswasserbehandlungen,-rückhaltungen und Gewässereinleitungen hergestellt wurden.

Mit der kleinteiligen Entwicklung des Änderungsbereiches werden für dieses Gebiet öffentliche Abwasseranlagen einschließlich des RRB in der festgesetzten Fläche östlich des Änderungsbereiches erforderlich.

Schmutzwasser ist über ein Druckentwässerungssystem an die Druckrohrleitung in der Römerstraße anzuschließen. Die Entwässerungsplanung inklusive der Planung des Regenrückhaltebeckens und des Nachweises der Schmutzwasserdruckrohrleitung ist mit dem Lippeverband / Stadtentwässerung Hamm abzustimmen.

Abhängig von der gewählten Ableitungsvariante zum RRB sind die Kanaltrassen und öffentlichen Verkehrsflächen aufeinander abzustimmen, um Betrieb, Unterhaltung und ggfs. die Erneuerung der Kanalisation zu gewährleisten. Schächte sind grundsätzlich in öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen, ein geradliniger Leitungsverlauf kann auch durch ein Leitungsrecht gesichert 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.

10. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich durch die 1. Änderung keine Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.079. Weder die Aussagen zur Abstandsflächenregelung noch zur Lärmkontingentierung werden durch die Aufnahme einer öffentlichen Verkehrsfläche in das Festsetzungsgefüge nachhaltig beeinflusst. Die im rechtskräfigen Bebauungsplan Nr. 06.079 festgesetzte Zonierung der Gewerbegebietsfläche und die dazugehörige textliche Festsetzung werden unverändert in das Festsetzungsgefüge der 1. (vereinfachten) Änderung übernommen.

Auf Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wird aus Vorsorgegründen der folgende Hinweis zum Thema „Elektromagnetische Felder“ auf der Planurkunde ergänzt:
Im Rahmen der Vorsorge nach § 4 der 26. BImSchV wird darauf hingewiesen, dass sich im Einwirkungsbereich der 110 KV-Freileitung (10 m zu den äußeren Leitern) im Freien sowie in Gebäuden keine Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten befinden sollten. Dieses ist bei den späteren Planungen zu berücksichtigen.
Der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage beschreibt den Bereich, in dem die Anlage einen signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen. Maßgebliche Immissionsorte sind Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
Dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Gebäude und Grundstücke, in oder auf denen nach der bestimmungsgemäßen Nutzung Personen regelmäßig länger – mehrere Stunden – verweilen können. Als Anhaltspunkt ist dabei die üblicherweise anzunehmende durchschnittliche Aufenthaltsdauer einer einzelnen Person heranzuziehen. Das schutzwürdige Gebäude oder Grundstück muss nicht notwendigerweise einem dauernden Aufenthalt, z. B. zum Wohnen, dienen. Voraussetzung ist weiterhin nicht, dass man sich täglich dort aufhält. Ausreichend ist beispielsweise auch ein Aufenthalt, der in regelmäßigen Abständen nur tagsüber oder nur in bestimmten Jahreszeiten stattfindet. Zur Feststellung, ob ein Gebäude oder Grundstück im Einzelfall zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder bei einem mit Wohngebäuden bebauten Grundstück im Außenbereich ist in der Regel von einer Bestimmung zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt auszugehen. Nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen dagegen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist. Hierzu zählen beispielsweise Gänge, Flure, Treppenräume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen. Auch Orte, an denen sich zwar ständig Menschen aufhalten, die Verweilzeit des Einzelnen aber in der Regel gering ist, wie beispielsweise Bahnsteige und Bushaltestellen, dienen im Sinne der Verordnung nur dem vorübergehenden Aufenthalt. (in Anlehnung an Nr. 3.1 und 3.2 der Hinweise des LAI zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, Beschluss vom 17. Und 18. September 2014).
Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt durch die Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Hamm.

Hamm, 08.10.2021

Gez. Mentz
Stadtbaurat

Gez. Muhle
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.079 – Gewerbegebiet Lipperandstraße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Bockum-Hövel - Nördlich der Römerstraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, es ist jedoch bereits als Gewerbegebiet festgesetzt	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Festsetzung als Gewerbegebiet - Ergänzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur kleinteiligeren Parzellierung der Gewerbegrundstücke	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung (Besprechungs-möglichkeit)	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	19.11.2019 – 19.12.2019
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	28.04.2021 – 28.05.2021
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	28.04.2021 – 28.05.2021
	Erneute Offenlegung gem. § 4(3) BauGB	02.08.2021 – 02.09.2021
	Satzungsbeschluss	Geplant: 14.12.2021
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar und muss nicht geändert werden.	
Organisation der Erschließung	Das Plangebiet wird über die bisher private Zufahrt zum Handelshof erschlossen, die künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Ergänzend hierzu wird eine Stichstraße in den Änderungsbereich geführt, damit ca. 8 – 11 kleinere Gewerbegrundstücke parzelliert werden können.	
Planausweisung / Dichte-werte	Das Festsetzungsgefüge des B-Planes Nr. 06.079 wird übernommen.	
Entwässerung	Entwässerung im Trennsystem	
Eingriffsbilanzierung/ Klimaschutz/ Klimaanpassung	Durch die Umwandlung von Fläche, die bisher als Gewerbefläche festgesetzt ist und künftig als Verkehrsfläche festgesetzt wird, kommt es zu einem Defizit. Da innerhalb des Änderungsbereiches kein Ausgleich möglich ist, wird ein Ersatzgeld festgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend: Februar 2021
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**39.600 qm**
	Öffentliche Verkehrsfläche	Ca. 4.300 qm
	Gewerbegebiet	Ca. 35.300 qm