

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

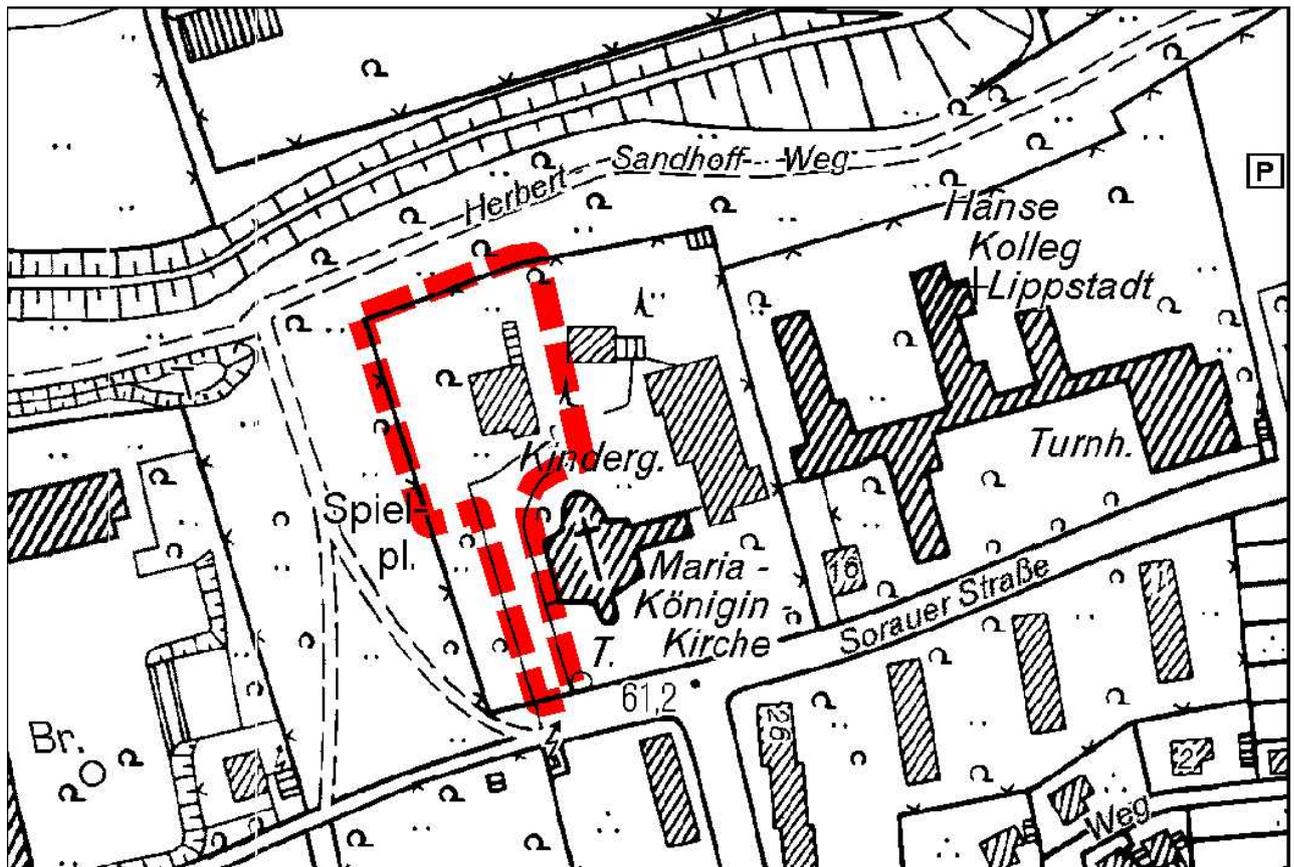
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
4.	Vorhandene Planung	4
4.1.	Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße -)	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans	5
5.1.	Erschließung	5
5.2.	Bauliche Nutzung	6
5.2.1.	Art der Nutzung	6
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	7
6.	Natur und Umwelt	7
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	7
6.2.	Umweltauswirkungen	8
6.3.	Artenschutz	8
7.	Immissionsschutz	9
7.1.	Schallimmissionen	9
7.2.	Erschütterungen	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	11
8.1.	Altlasten	11
8.2.	Kampfmittel	12
8.3.	Bergbau	12
8.4.	Methangas	12
9.	Denkmalschutz	13
10.	Ver- und Entsorgung	13
10.1.	Versorgung des Plangebietes	13
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	13
Anhang	Tabellarische Zusammenfassung	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des im Südosten des Stadtbezirks Bockum-Hövel gelegenen, seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - umfasst ein nördlich des Bockumer Weges gelegenes Areal zwischen Thorner Straße, Sorauer Straße, Memeler Straße und Culmer Weg sowie dem nördlich der Johannes-Schule, der Maria-Königin-Kirche und des Galilei-Gymnasiums verlaufenden Grünzug (Herbert-Sandhoff-Weg).

Der Geltungsbereich der nunmehr anstehenden 5. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine 3.326 m² große Teilfläche des Gesamtbebauungsplans im nördlichen Randbereich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um einen Teil der direkt nördlich an die Sorauer Straße angrenzenden kirchlichen Liegenschaft der Maria-Königin-Kirche, namentlich um den in der Gemarkung Hamm (Flur 1) liegenden Bereich des Flurstücks 384 sowie einem südlich daran angrenzenden Teilbereich des Flurstücks 386 (Wegefläche)

- zwischen einer ca. 5 m langen, geraden Verlängerungslinie der Ostgrenze des Flurstücks 384,
- einer von Richtung Südwesten in Richtung Süd/Südosten schwenkenden Bogenführung,
- einer daran anschließenden, ca. 50 m langen und bis zur Nordgrenze des Flurstücks 36 (Sorauer Straße) reichenden Geraden,
- einem westlich daran anschließenden ca. 9 m langen Abschnitt der Nordgrenzen des Flurstücks 36 sowie
- einer davon Richtung Nordwesten abzweigenden, ca. 55 m langen und bis zur Südostgrenze des Flurstücks 384 reichenden Geraden.



Ubersichtsplan mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Hintergrund für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - ist das Vorhaben eines Investors, der die Errichtung eines Gebäudes für Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) im Grundstücksbereich des ehemaligen Pfarrzentrums an der Maria-Königin-Kirche plant. Nach einer Gemeindefusion ist das ehemalige Gemeindezentrum der katholischen Clemens-August-Graf-von-Galen-Gemeinde aufgegeben und von der Kirche veräußert worden.

Im Rahmen der investorensseitigen Planungsüberlegungen wurde die Einbeziehung des ehemaligen Pfarrzentrums in das bauliche Gesamtkonzept der Seniorenwohneinrichtung geprüft. Ein Erhalt des Altgebäudes erwies sich jedoch nicht als sinnvoll. Es soll daher abgebrochen werden. Das bereits vom Investor erworbene Teilgrundstück nordwestlich der Kirche Maria-Königin soll sodann mit der o.g. seniorengerechten Wohnanlage, die Platz für betreutes Wohnen für ca. 30 Bewohner bieten soll, neu bebaut werden.

Das Bauvorhaben ist in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses mit flach geneigtem Zeltdach geplant. Eine Unterkellerung ist bislang nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ist das Projekt mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, jedoch weicht es z.B. hinsichtlich der Art und des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung von den bislang noch gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06.010 ab. Dies macht eine teilweise Neuformulierung des verbindlichen Planungsrechts durch Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - soll auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das im Südosten des Stadtbezirks Hamm-Bockum-Hövel gelegene Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - umfasst eine Gesamtfläche von 3.326 m². Es wurde nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen ab ca. 1829 bis ca. 1955 landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland und Gartenland genutzt. Seit Mitte der 50er-Jahre kam die Fläche einer gemeinnützigen Verwendung zu. Seither entstanden nach und nach die Maria-Königin-Kirche, das Pfarrhaus und der Kindergarten östlich des Änderungsbereiches und in diesem Nutzungszusammenhang auch das den Planbereich derzeit baulich prägende Gemeindehaus - einem Gebäude mit Erd- und Souterraingeschoss sowie versetztem Pultdach.

Die das Gemeindehaus umgebenden Freiflächen stellen sich im Wesentlichen als eingefriedete Rasenflächen mit einigen Einzelbäumen dar.

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegen bei der Stadt Hamm keine Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten vor. Es handelt sich um ein ökologisch eher strukturarmes Areal, das mit Ausnahme weniger größerer Einzelbäume keine erhaltenswerten Gehölzbestände aufweist.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt: Im Süden und Osten befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen mit zwei bis dreigeschossiger Bebauung entlang der Sorauer Straße, der Thorner Straße und des Culmer Wegs. Die nähere und weitere östliche und westliche Nachbarschaft des Plangebiets charakterisiert sich dagegen durch öffentliche Nutzungen: Hier befinden sich (nördlich der Sorauer Straße) das Galilei-Gymnasium und das Stadtteilbüro Hamm-Norden. Im weiteren östlichen Umfeld des Plangebiets wird zudem in einem denkmalgeschützten Gebäude-Ensemble der städtische Kindergarten „Grieskampscher Hof“ betrieben. Diese ehemalige Hofstelle wird auch als Bürgertreff genutzt.

Westlich und nördlich wird der Planbereich von öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegeführungen begrenzt. Im weiteren nördlichen Anschluss an den Grünzug „Herbert-Sandhoff-Weg“ befinden sich die gewerblich genutzten und mittels eines Lärmschutzwalls abgeschirmten Betriebsflächen der Firma Caterpillar Global Mining Europe GmbH.

4. Vorhandene Planung

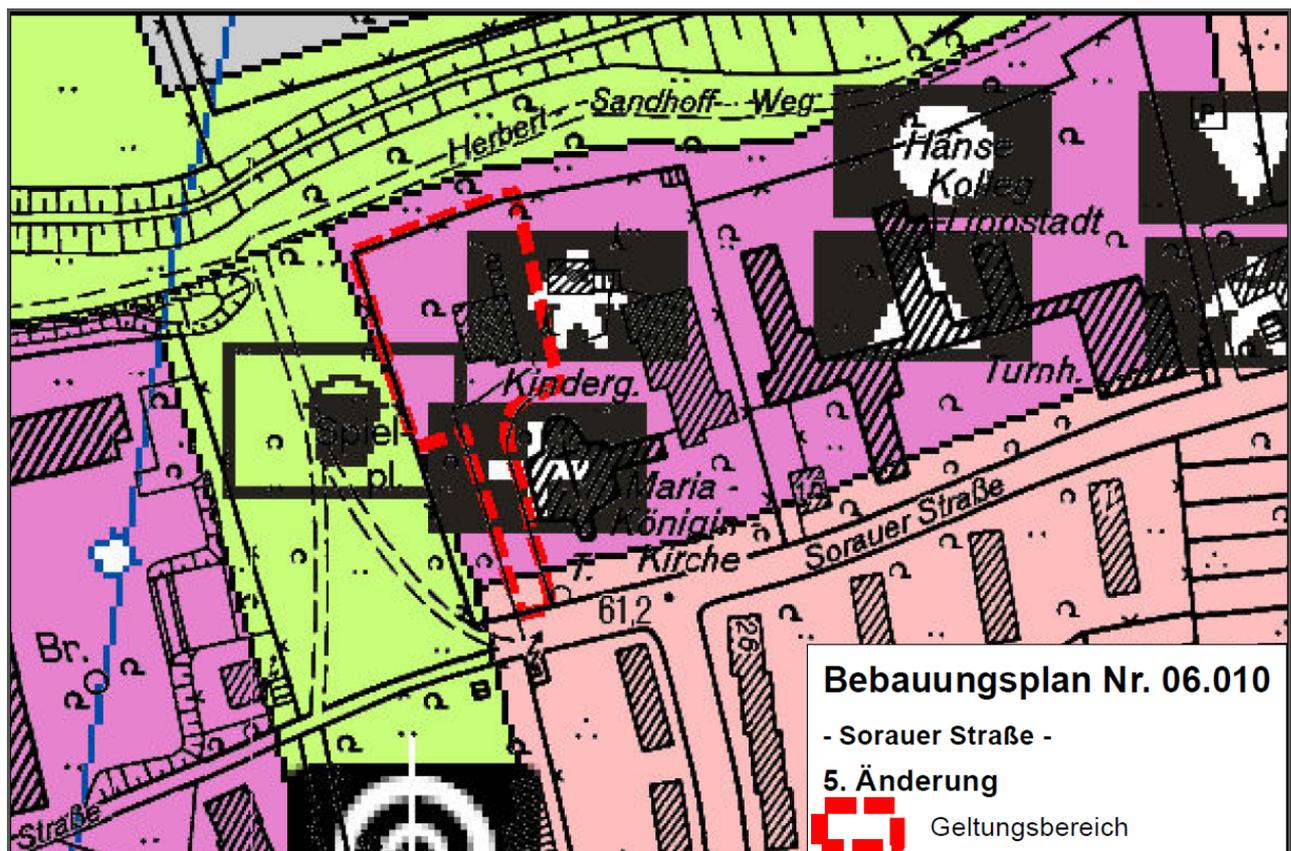
4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPiG wurde bereits durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.06.2014 bestätigte die Regionalplanungsbehörde - Referat 15 - des Regionalverbandes Ruhr, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planungen bestehen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Änderungsbereichsflächen (in Übereinstimmung mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.010) vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauGB mit der Zweckbestimmung - Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke - dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

Die eingangs erläuterte geplante Errichtung eines Wohnhauses für betreutes Wohnen ist mit einer solchen Darstellung nicht kompatibel. Daher ergibt sich ein Anpassungserfordernis für den Flächennutzungsplan, welchem gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung Rechnung getragen werden kann.

Im Zuge der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplans werden die Plangebietsflächen künftig überwiegend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße -)

Der Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße - erlangte bereits im Jahre 1973 Rechtskraft. Seither ist der Bebauungsplan insgesamt vier Änderungsverfahren unterzogen worden. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit formell um die 5. Änderung.

Der überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Kirche, Kindergarten, Schützenplatz, Sportflächen). Im direkten nördlichen Anschluss an den Bockumer Weg sowie westlich von Thorner Straße und Culmer Weg setzt der Bebauungsplan Nr. 06.010 zudem Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) fest.

Die Geltungsbereichsflächen der 5. Änderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.010 ausschließlich als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB mit der Zweckbestimmung - Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen - definiert.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die Erschließung des von der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 erfassten Baugrundstückes erfolgt im Bestand gemeinsam mit der Zuwegung für die Kirche Maria-Königin sowie für das östlich benachbarte Wohnhaus (ehemaliges Pfarrhaus) von der Sorauer Straße her über die auf dem Kirchengrundstück vorhandene Wegefläche.

Die an den Planbereich der 5. Änderung südlich anschließende Straßenfläche der Sorauer Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.010 als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur äußeren oder inneren Erschließung von Bauflächen im Rahmen der 5. Änderung ist nicht erforderlich und vorgesehen. Die Bauflächenerschließung ist im Bestand vollständig gesichert und ausreichend.

Jedoch wird die o.g. private Wegefläche zur planungsrechtlichen Abbildung der Erschließung der nördlich der Kirche gelegenen wohnbaulich genutzten (ehemaliges Pfarrhaus) bzw. nunmehr für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen. Die bauleitplanerische Sicherung der Wegefläche erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (zugunsten der Anlieger, der Stadtwerke und der Stadt Hamm) zu belastenden Fläche“.

Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist seitens des Bauherrn im Bereich auf der privaten Grundstücksfläche im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 definiert mittels der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze (St) im südwestlichen Bereich des Baugrundstückes einen bestimmten Bereich, der für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen ist. Auf diese Weise wird im Sinne des Nachbarschutzes gewährleistet, dass die potentiell konfliktträchtigste Nutzung des Wohnbauvorhabens in Form der erforderlichen Pkw-Stellplatzanlage einen größtmöglichem Abstand zu dem östlich benachbarten Wohnhaus (Sorauer Straße Nr. 20) aufweisen wird. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 4 und Ziffer 22 BauGB.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf der Strecke „Sorauer Straße/Memeler Straße/Großer Sandweg“ und auf dem weiter südlich gelegenen Bockumer Weg verkehrenden Buslinien gewährleistet.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maßgebliche Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - ist die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung einer seniorengerechten Wohnanlage. Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung erfolgt im Bereich des vorgesehenen Baugrundstückes daher die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet fügt sich damit nach wie vor uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung der umgebenden Siedlungsflächen ein.

Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossenen Betriebsarten sind nutzungsstrukturell und auch im Hinblick auf ihren Grundstücksflächenbedarf nicht mit der o.g. maßgeblichen Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - kompatibel.

Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion z.B. für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind in dem in wesentlichen Teilen durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht.

Gemeinbedarfsfläche

Die Erschließung des von der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 erfassten Baugrundstückes erfolgt gemeinsam mit der Zuwegung der Kirche Maria-Königin sowie des östlich benachbarten Wohnhauses (ehemaliges Pfarrhaus) von der Sorauer Straße her über die auf dem Kirchengrundstück vorhandene private Wegefläche.

Diese Wegefläche ist neben dem vorgesehenen Baugrundstück ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans (s.o.). Im Bereich des Weges verbleibt es jedoch bei der bisherigen planungsrechtlichen Aussage des Bebauungsplanes Nr. 06.010, der hier eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB mit der Zweckbestimmung - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - vorsieht.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung einer Grundflächen- und einer Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzung der zulässigen Vollgeschossanzahl und der zulässigen Höhenlage der Gebäudeoberkante (OK) benannt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Im Bereich des festgesetzten Wohnbaugrundstückes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,4 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die fixierte Geschossflächenzahl von 1,2 gibt zudem an, dass die Errichtung von 1,2 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes auf höchstens drei beschränkt. Zudem darf eine Gebäudeoberkante (OK) von 74 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 62 m entspricht dies in etwa einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe von maximal etwa 12 m. Damit orientiert sich die Neubebauung im Hinblick auf ihre Geschossigkeit und Höhe an den im näheren Umfeld vorhandenen, bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden. Der Entstehung einer für das städ-

tebauliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird entgegengewirkt.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Die gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der für das städtebauliche Umfeld typischen Siedlungsstruktur und gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz im Bereich des Baugrundstücks. In der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Immissionsschutzbezogene Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - enthält ferner eine bauplanungsrechtliche Festsetzung zu „baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB. Eine entsprechende Erläuterung dazu erfolgt im Kapitel „Immissionsschutz“ dieser Begründung.

Pflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Zugunsten der inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Kompensation der Auswirkungen von versiegelten Flächen auf das Mikroklima ist im Bereich der auf dem Baugrundstück entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen pro (angefangene) 5 Kfz-Stellplätze mindestens 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB).

Ferner wird die Erhaltung einiger im Plangebiet vorhandener Einzelbäume auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgeschrieben. Der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die Flächen bebauter Grundstücke, die weder bebaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Ferner dürfen Einfriedungen lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

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.

Im Falle der Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes ge-

mäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

6.2. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Verfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Plangebiets bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf die Nachnutzung eines bereits baulich genutzten und urban überformten Bereich ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr) nicht zu erwarten.

6.3. Artenschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Vornutzungen des Grundstücksbereichs, den gegebenen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld sowie den speziellen Habitatansprüchen der hier potentiell vorkommenden Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht vorhanden.

Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht. Im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Arten.

Auch eine Abfrage der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - ergeben.

Aus Gründen mangelnder Biotopausstattung sind zudem die gemäß Fachinformationssystem FIS („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) ermittelten, potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten (wie z.B. Rohrsänger, Eisvogel, Steinkauz, Nachtigall, Kreuzkröte oder Kammmolch) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 30 BNatSchG kann zudem ausgeschlossen werden, da keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die möglicherweise im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden.

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
- b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

7. Immissionsschutz

7.1. Schallimmissionen

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

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Wohnbauvorhabens in ein u.a. auch durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine deutliche Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind örtlich nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist von näher zu betrachtender Relevanz.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich die Planung selbst hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebauliches Umfeld einfügt. D.h., von der vorgesehenen Nutzung (Seniorenwohnen) des Plangebiets in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Ebenso kann vorausgesetzt werden, dass von den unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Kirche, wohnbaulich genutztes Pfarrhaus, Kindergarten, gering belastete Sorauer Straße als untergeordneter Bestandteil des Straßennetzes) keine unverträglichen Immissionseinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen Seniorenwohnungen zu erwarten sind.

Damit verbleiben im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - immissionsschutzrechtliche Überprüfungsanforderungen im Hinblick auf

- eine Bewertung der räumlichen Nähe des geplanten Wohnbauvorhabens zu einem nördlich benachbarten Gewerbebetrieb (Firma Caterpillar Global Mining Europe GmbH östlich der Straße „Im Ruenfeld“) (**Gewerbelärmimmissionen**) sowie
- eine Bewertung der Nachbarschaft des Plangebietes zu den im weiteren Umfeld gelegenen **Schulen und Sportflächen**.

Seitens des Büros afi (Arno Flörke - Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik - Haltern am See) wurde mit Datum vom 24.04.2014 ein Gutachten zur Beleuchtung immissionsschutzbezogener Fragestellungen erstellt. Die Schallimmissionsprognose, die der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

Gewerbelärmimmissionen:

„(...) In der Nachbarschaft des Geländes liegt nördlich ein Gewerbebetrieb, westlich und östlich befinden sich Schulen. Südlich befinden sich weitere Wohnhäuser. Die Schulen im Westen und Osten an der Sorauer Straße befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnbebauung im Süden an der Sorauer Straße befindet sich in einem reinen Wohngebiet. Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen durch den Gewerbebetrieb im Norden sind die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen erforderlich.“

Die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Wohnhauses werden durch einen nördlich an der Straße „Im Ruenfeld“ gelegenen Gewerbebetrieb verursacht. Für diesen Gewerbebetrieb wurde durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner (Ahaus) im Jahre 1986 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten wurden die Geräuschimmissionen an den Immissionsorten Graudenzer Weg 34-42 und an der Schule, Sorauer Straße 14 beurteilt.

„Es gibt (seither) keine bekannten Veränderungen im Betrieb, so dass man von der Einhaltung der Vorgaben des Uppenkamp-Gutachtens ausgehen kann. Ausgehend von den im Gutachten der Firma Uppenkamp ermittelten Geräuschemissionen an den Immissionsorten Graudenzler Weg und Schule wurden die Emissionen des Gewerbebetriebes so berechnet, dass hiermit die Beurteilungspegel an den Immissionsorten Graudenzler Weg und Schule erzielt wurden. Anschließend wurde mit den so ermittelten Emissionen eine flächenhafte Berechnung für die Geschosse des geplanten Wohnhauses durchgeführt.

Die Emissionen des Betriebes wurden auf der Grundlage der vorhandenen maßgeblichen Immissionsorte so ermittelt, dass an den vorhandenen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (Anm.: Bestandsermittlung). Anschließend wurde mit den so ermittelten Emissionen eine flächenhafte Berechnung für die Geschosse des geplanten Wohnhauses durchgeführt.

Selbst mit den hier vorliegenden pessimistischen Ansätzen einer dauerhaften vollständigen Auslastung der Immissionsrichtwerte an den vorhandenen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des geplanten Wohngebäudes, werden bei dem von der Eigentümergemeinschaft (...) geplanten Wohnhaus für betreutes Wohnen an allen Immissionsorten der (...) Aufenthaltsräume während der Tageszeit die Immissionsrichtwerte unterschritten. Aus den Schallimmissionsplänen können die folgenden (Maßnahmen) auch für andere als die in der Berechnung zugrunde gelegte Planungen abgeleitet werden:

Für den Bereich des Erdgeschosses (...) und des 1. Obergeschosses (...) gibt es keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Aufenthaltsräumen.

Für den Bereich des 2. Obergeschosses dürfen an Fassaden an der Nord- und Ostseite einer geplanten Bebauung keine offenbaren Fenster in Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind Ostfassaden, die um mindestens 15° Richtung Süden ausgerichtet sind. An Westfassaden sind Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern ohne Einschränkung zulässig, wenn die Fassade um mindestens 10° Richtung Süden ausgerichtet ist. In der Nordfassade sind Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern zulässig, wenn die Fenster Richtung Westen ausgerichtet sind.

Für den Bereich des 3. Obergeschosses dürfen an Fassaden an der Nord- und Ostseite einer geplanten Bebauung keine offenbaren Fenster in Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind Ostfassaden, die um mindestens 15° Richtung Süden ausgerichtet sind. An der Westfassade sind Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern ohne Einschränkung zulässig, wenn die Fassade um mindestens 10° Richtung Süden ausgerichtet ist. In der Nordfassade sind keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

Während der Nachtzeit finden keine Geräuschemissionen statt.“

Aus dieser Analyse leitet der Gutachter einen Festsetzungsvorschlag ab, der in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 seinen Niederschlag in Form der folgenden textlichen Festsetzung zu „baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB findet:

„Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden dürfen im 2. Obergeschoss in der Nordfassade, der Ostfassade und der Westfassade nur offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen liegen, die dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet abgewandt sind. Ein Fenster ist dem Gewerbegebiet abgewandt, wenn das Lot senkrecht zur Fensterfläche in dem Winkelbereich von 105° bis 260° (0° ist Nordrichtung; Winkelangabe im Uhrzeigersinn) liegt.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden dürfen im 3. Obergeschoss in der Nordfassade keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen liegen.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden dürfen im 3. Obergeschoss in der Ostfassade und der Westfassade nur offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen liegen, die dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet abgewandt sind. Ein Fenster ist dem Gewerbegebiet abgewandt, wenn das Lot senkrecht zur Fensterfläche in dem Winkelbereich von 105° bis 260° (0° ist Nordrichtung; Winkelangabe im Uhrzeigersinn) liegt.

Nicht offenbare Fenster sind in allen Fassaden ohne Einschränkung zulässig.“

Schulen und Sportflächen im Umfeld des Plangebiets:

Im Hinblick auf die von den im Umfeld des Plangebiet gelegenen Schulen und Sportflächen ausgehenden Emissionen, kommt der Gutachter zu folgender Bewertung:

„Nach Prüfung der Abstände zwischen dem Plangebiet Sorauer Straße und dem Galilei-Gymnasium, der Sportanlage westlich der Schule und dem Schützenplatz „Im Ruenfeld“ kommen wir zu dem Ergebnis, dass es zu allen drei Anlagen nähergelegenen Wohnbebauungen an den Straßen „Im Ruenfeld“ und an der „Bockumer Straße“ gibt. Damit ist die neu geplante Wohnbebauung keine „heranrückende Wohnbebauung“, die Immissionskonflikte hervorrufen kann.

Bei dem Lärm, der durch die Schüler der Schule verursacht wird, handelt es sich zudem um sozialadäquaten Lärm, der von der Nachbarschaft hinzunehmen ist. Durch den Abstand von mind. 80 m zwischen dem Schulgelände und dem Plangebiet ist ausgeschlossen, dass es zu gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen kommt.“

7.2. Erschütterungen

Seitens des Büros Schütz (Erschütterungsmeßtechnik GmbH Ingenieursdienstleitungen - Erfstadt) wurde im Hinblick auf die gewerbliche Tätigkeit des in räumlicher Nähe zum geplanten Wohnbauvorhaben gelegenen Gewerbebetrieb (Firma Caterpillar Global Mining Europe GmbH östlich der Straße „Im Ruenfeld“) zudem eine Erschütterungsmessung (vom 04.09. bis 17.09.2014) durchgeführt. Die Untersuchung wurde erforderlich, weil der Betrieb erschütterungsverursachende Schwerlastmaschinen betreibt. In diesem Zusammenhang ist sind potentielle Konflikte zwischen vorhandener gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnbebauung zu beleuchten und auszuschließen.

Der Messbericht vom 07.10.2014, der der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt ist, kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„Die durch das Stahlwerk (Nähe Pfarrzentrum) verursachten Schwingungen ergaben Maximalwerte von 0.36 mm/s im Erdgeschoss an der Außenwand in Richtung Stahlwerk. Hierbei handelt es sich um einzelne Impulse. Stationäre Schwingungen traten verfahrensbedingt nicht auf.

Die Triggerschwelle, d.h. der Wert zum selbstständigen Auslösen der jeweiligen Messung lag bei 1,0 mm/s und wurde nicht erreicht. Somit wurden keine weiteren Amplitudenverläufe aufgezeichnet. Der Alarmpegel wurde auf 3,0 mm/s eingestellt.

Die Erschütterungen wurden nach DIN 4150-3, Zeile 2 bewertet „Wohngebäude und in ihrer Konstruktion und/oder ihrer Nutzung gleichartige Bauten“. Als Anhaltswerte für stationäre Erschütterungen sind im Obergeschoss maximale Schwinggeschwindigkeiten bis 5 mm/s (horizontal), 10 mm/s (vertikal) und am Fundament zwischen 2,5 und 7,5 mm/s zulässig (horizontal oder vertikal). Für kurzzeitige Erschütterungen werden höhere Anhaltswerte angegeben. Am Fundament zwischen 5 bis 15 mm/s und im Obergeschoss 15 mm/s (horizontal) und 20 mm/s (vertikal).

Diese Richtwerte wurden im Messzeitraum deutlich unterschritten.“

Somit ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Planungsfall erschütterungsbedingte Konflikte zwischen Gewerbe und geplanter Wohnbebauung nicht auftreten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass es trotz des „Heranrückens“ von neuer Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe bei Beachtung der festgesetzten baulichen Maßnahmen (siehe Kapitel 7.1 Schallimmissionen) weder zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, noch zu Einschränkungen des Betriebes kommt.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umwelteinformativrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 ergeben.

Aufgrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen Nutzungen sind keine Bodenbelastungen zu erwarten.

8.2. Kampfmittel

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter der Fundstellen-Nr. 5/36657 Stellung genommen.

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte zurzeit nicht vor. Jedoch wurden in westlicher Nachbarschaft des Änderungsbereiches Standorte von Flak-Stellungen (Flugabwehrkanonen) aus dem 2. Weltkrieg festgestellt. Daher sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise Überprüfungen (Testsondierungen im Bereich dieser Flakstellungen) erforderlich. Art und Umfang der Überprüfungen können konkret erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Die Maßnahmen sind von den jeweiligen Bauherren zu veranlassen.

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums - 75-54.0606 - und des Ministeriums für Verkehr - VA 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Bei Baugründeingriffen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381 / 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf den in der Vergangenheit unterhalb des Pangebiets erfolgten Bergbau. Jedoch ist nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellungnahme auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - 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. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude existieren im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02671/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird im Bestand bereits durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im Zuge von (Tief-)Baumaßnahmen im Plangebiet sind Bestand und Betriebssicherheit von vorhandenen Versorgungsleitungen sowie von Telekommunikationsleitungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Leitungsträger (Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com etc.) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Gemäß Stellungnahme des Lippeverbandes stellt sich die Entwässerungssituation für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans wie folgt dar:

„Ausgangssituation:

Das Grundstück entwässert zur Zeit über die Mischwasserkanalisation in der Sorauer Straße. Die Abwasserbehandlung erfolgt über das RÜB (Regenüberlaufbecken) Eversbach sowie die Kläranlage Hamm-West.

Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen und das Wohl der Allgemeinheit dabei nicht beeinträchtigt wird. Verschmutzungsgrad des Abwassers sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche sind dabei zu berücksichtigen. Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

Die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gilt nach der Stichtagsregelung in § 51 a Abs. 1 LWG für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Unter den Begriff des „Grundstücks“ im Sinne des § 51 a Abs. 1 Satz 1 LWG (Landeswassergesetz) fallen auch Straßenflächen und sonstige öffentliche Verkehrsflächen.

Prüfung der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung:

Nördlich des Plangebietes ist im Herbert-Sandhoff-Weg die Reaktivierung des Landwehrgrabens mit Vorflut zur Geinegge geplant und teilweise bereits hergestellt. Damit ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung durch die Einleitung in ein Oberflächengewässer möglich.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Das Plangebiet ist daher im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal zur Sorauer Straße abzuleiten. Das Regenwasser soll dem natürlichen Geländeverlauf oberflächennah folgend in Richtung Norden zum Landwehrgraben im Herbert-Sandhoff-Weg orientiert 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.

Unter Hinweis auf § 51a LWG ist der Abfluss des Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Verwendung durchlässiger Materialien für Fußwege und Parkplätze, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen.

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, 08.12.2014

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Bockum-Hövel, Bereich Nordenfeldmark, südöstlicher Teil des Stadtbezirks - Teil des Grundstücksbereichs der Kirche Maria-Königin - nördlich anschließend an die Sorauer Straße - südlich des Grünzuges „Herbert-Sandhoff-Weg“ 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	Gemeinbedarfsgrundstück im Siedlungszusammenhang mit aufstehendem ehemaligem Pfarrheim, umgebend Intensiv-Rasenflächen mit Baumbestand	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Anpassung des Planungsrechtes an ein konkretes Investitionsvorhaben - Errichtung einer Seniorenwohneinrichtung (betreutes Wohnen) auf dem Gelände des bisherigen Pfarrheims der Maria-Königin-Kirche 	
Art des Verfahrens	Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	15.11.2011 (Vorlage Nr. 0893/11)
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Frühzeitige Informationsmöglichkeit gem. § 13a (3) BauGB	12.06.-23.06.2014
	Landesplanerische Abstimmung	25.06.2014
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	13.06.-14.07.2014
	Offenlegungsbeschluss	10.02.2015 (Vorlage Nr. 142/14)
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	02.03.-02.04.2015
	Satzungsbeschluss	noch erforderlich
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - äußere Erschließung über die Sorauer Straße - Anbindung des Projektgrundstücks an die Sorauer Straße über das Kirchengrundstück mittels „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - bauliche Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2 - maximal 3 Vollgeschosse - maximale Gebäudeoberkante - offene Bauweise 	
Grünflächen	Erhaltung von Einzelbäumen	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche; festgelegte Flächen für den Bau von Stellplätzen auf dem Baugrundstück - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf „Sorauer Straße/Memeler Straße/Großer Sandweg“ und auf dem weiter südlich gelegenen Bockumer Weg 	
Entwässerung	Trennsystem: Schmutzwasseranschluss an vorhandenes Netz (Anschlusspunkt Sorauer Straße), Niederschlagswasserableitung in Richtung Norden	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB)	
Gutachten	Immissionsschutz	vorliegend, 24.04.2014
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 3.326 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 2.592 m ² (77,9 %)
	Gemeinbedarfsfläche	ca. 734 m ² (22,1 %)