

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 04.071
- Nördlich Michaelstraße -

Begründung
zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2. Planungsanlass und Planungsziele	1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	2
3.1 STANDORTBEWERTUNG	2
3.2 ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	2
3.3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN.....	2
3.4 VORHANDENE BEBAUUNG IM PLANGEBIET	2
3.5 BODENVERHÄLTNISSE UND GRUNDWASSERSPIEGEL.....	2
4. Vorhandene Planung.....	3
4.1. REGIONALPLANUNG.....	3
4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	3
4.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4.4. LANDSCHAFTSPLANUNG.....	4
5. Inhalt des Bebauungsplans	5
5.1. ERSCHLIEßUNG.....	5
5.2. BAULICHE NUTZUNG.....	5
5.2.1. <i>Art der Nutzung</i>	5
5.2.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	5
5.3. WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
6. Natur und Umwelt.....	7
6.1. RECHTLICHE GRUNDLAGE / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	7
6.2. EINGRIFFE IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
6.3. ARTENSCHUTZ.....	8
7. Immissionsschutz	8
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	9
8.1. ALTLASTEN	9
8.2. KAMPFMITTEL	9
8.3. BERGBAU.....	10
8.4. METHANGAS	10
9. Denkmalschutz.....	11
10. Ver- und Entsorgung	11
10.1. VERSORGUNG DES PLANGEBIETES	11
10.2. ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETES	11
10.2.1. <i>Rechtliche Grundlagen</i>	11
10.2.2. <i>Niederschlagswasser</i>	12
10.2.3. <i>Schmutzwasser</i>	12
10.2.4. <i>Weitere Hinweise</i>	13
Anhang.....	I
TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG.....	I

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Pelkum im Ortsteil Lohausenholz im Bereich zwischen Östing-, Lothar- und Michaelstraße. Die Innenstadt von Hamm befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung in nordöstlicher Richtung und ist über die Östingstraße zu erreichen.

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Wiescherhöfen (Flur 6) und umfasst die Flurstücke 187 und 341. Das Gebiet wird von der Südwestecke des Flurstücks 341 aus begrenzt durch:

- die West- und Nordgrenzen des Flurstücks 341,
- abknickend durch die Ostgrenze des Flurstücks 341 bis zur Nordostecke des Flurstücks 187 und weiter durch dessen Ostgrenze,
- nach Westen abknickend durch die Südgrenze des Flurstücks 187 und in dessen Verlängerung durch die Südgrenze des Flurstücks 341 bis zum Ausgangspunkt.

Das Flurstück 341 führte früher die Flurstücksnummer 292.

Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,5 ha. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

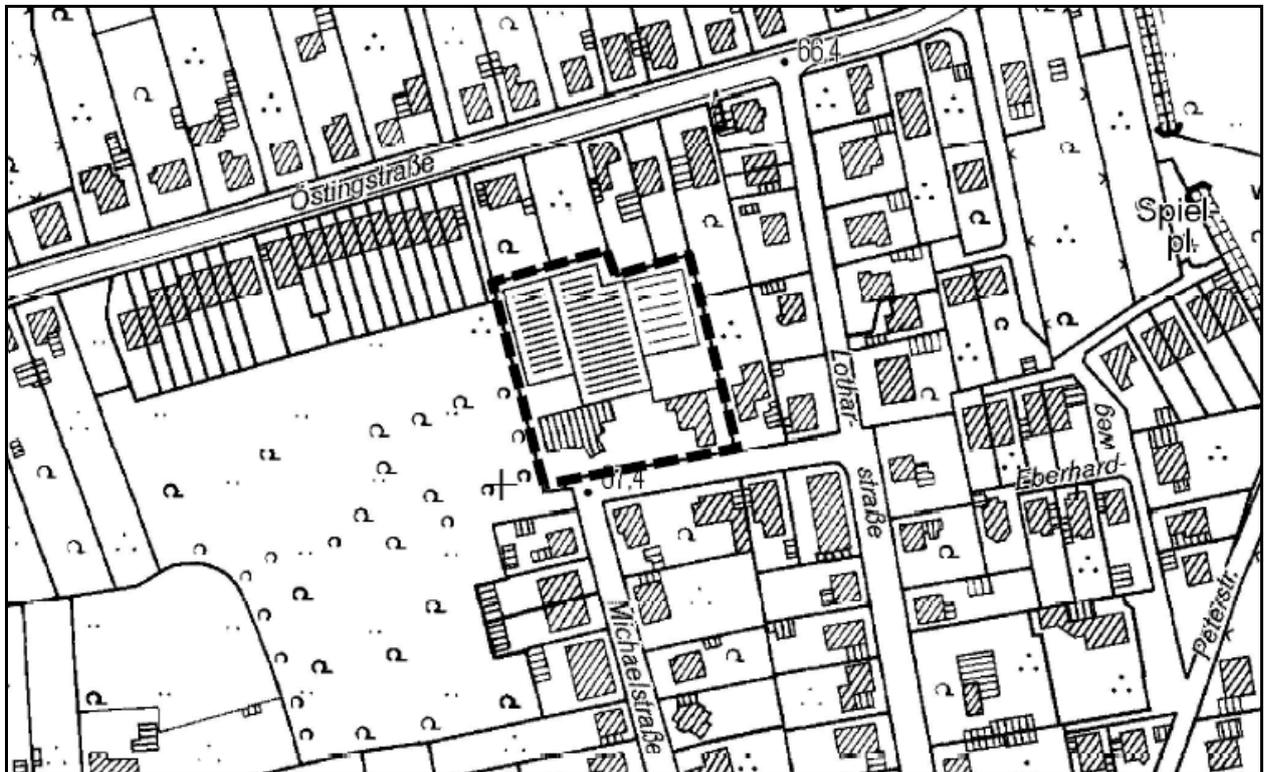


Abb. 1 - Auszug Deutsche Grundkarte - Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Eigentümer des Grundstücks der abgängigen Gärtnerei möchte im nördlichen Teil seines Grundstücks ein weiteres Wohngebäude für den Eigenbedarf realisieren. Im Zuge des für eine Bebauung im Blockinnenbereich notwendigen Bebauungsplans soll eine darüber hinausgehende Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes lässt durch die Lage inmitten der Siedlungsstruktur die Anwendung des § 13a BauGB zu. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung zur Innenentwicklung wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen werden gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

3.1 Standortbewertung

Der Ortsteil Lohausenholz liegt südlich der Hammer Innenstadt und grenzt westlich an den Rangierbahnhof. An den Stadtbezirk Mitte ist der Stadtteil über die Östingstraße direkt angebunden.

3.2 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Südwestlich des Plangebiets befindet sich an der Peterstraße die Kindertageseinrichtung St. Paulus. Weitere Bildungseinrichtungen sind westlich des Bahndamms in 800 m Entfernung gegeben. Dort befinden sich weitere Kindergärten an der Thomaskirche (Lohausenholzstraße) und der St. Liborius-Kirche (Liboriusweg), ebenso die Geistschule (Grundschule), das Märkische Gymnasium und die Friedrich-Ebert-Realschule.

Der Ortsteil Lohausenholz ist dem Nahversorgungszentrum an der Wilhelmstraße in der Raumzelle Hammer Westen zugeordnet, in dem mehrere Lebensmittel-Discountmärkte und ein Verbrauchermarkt vorhanden sind. Diese befinden sich ca. 1,4 km entfernt, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nicht mehr gegeben ist.

Innerhalb der Ortschaft gibt es den Nachbarschaftsladen „Dies und mehr“ der einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung liefert.

3.3 Städtebauliche Strukturen

Die Gebäudestruktur des Stadtteils ist vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise geprägt. Durch die straßenbegleitende Anordnung bilden diese Blockränder aus, die zum Teil durch weitere Gebäude im Blockinnenbereich verdichtet sind. Als Dachform sind Satteldächer vorherrschend.

Einzelne Mehrfamilienhäuser sind in die Siedlungsstruktur eingebettet. Nordwestlich des Plangebiets vorhandene große Baustrukturen in Form von Reihenhäusern stellen eine Ausnahme im Ortsteil dar.

3.4 Vorhandene Bebauung im Plangebiet

Im Betrachtungsbereich befinden sich die Gebäude des früheren Gärtnereibetriebes. Entlang der Michaelstraße sind ein Wohnhaus sowie mehrere Nebengebäude vorhanden. In den rückwärtigen Grundstücksbereich erstrecken sich mehrere Gewächshäuser und Nebenanlagen.

3.5 Bodenverhältnisse und Grundwasserspiegel

Boden

Schon oberflächennah steht der Oberkreidemergel an, im oberen Teil verwittert. Die Durchlässigkeit liegt bei ca. 10⁻⁸ bis 10⁻⁹ m/s (nahezu undurchlässig).

Grundwasser

Für den Bereich des Untersuchungsgebietes wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel ermittelt.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Weitere Aussagen, die in Konflikt zur geplanten Nutzung im Bebauungsplan stehen, trifft der Regionalplan nicht. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.

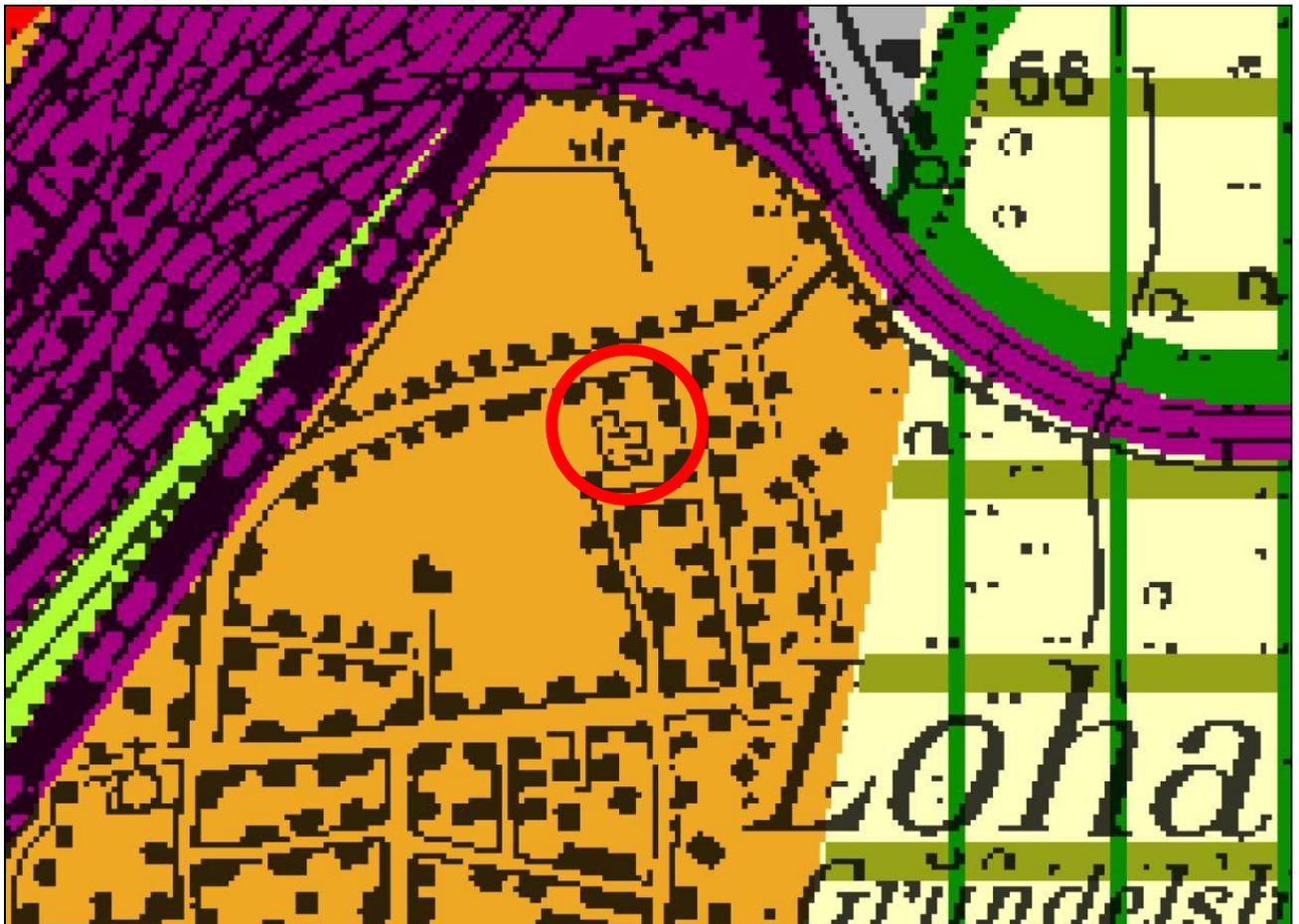


Abb. 2 - Auszug aus dem Regionalplan - Eingrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

4.2. Flächennutzungsplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der für die Neubebauung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans 04.071 - Nördlich Michaelstraße - als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

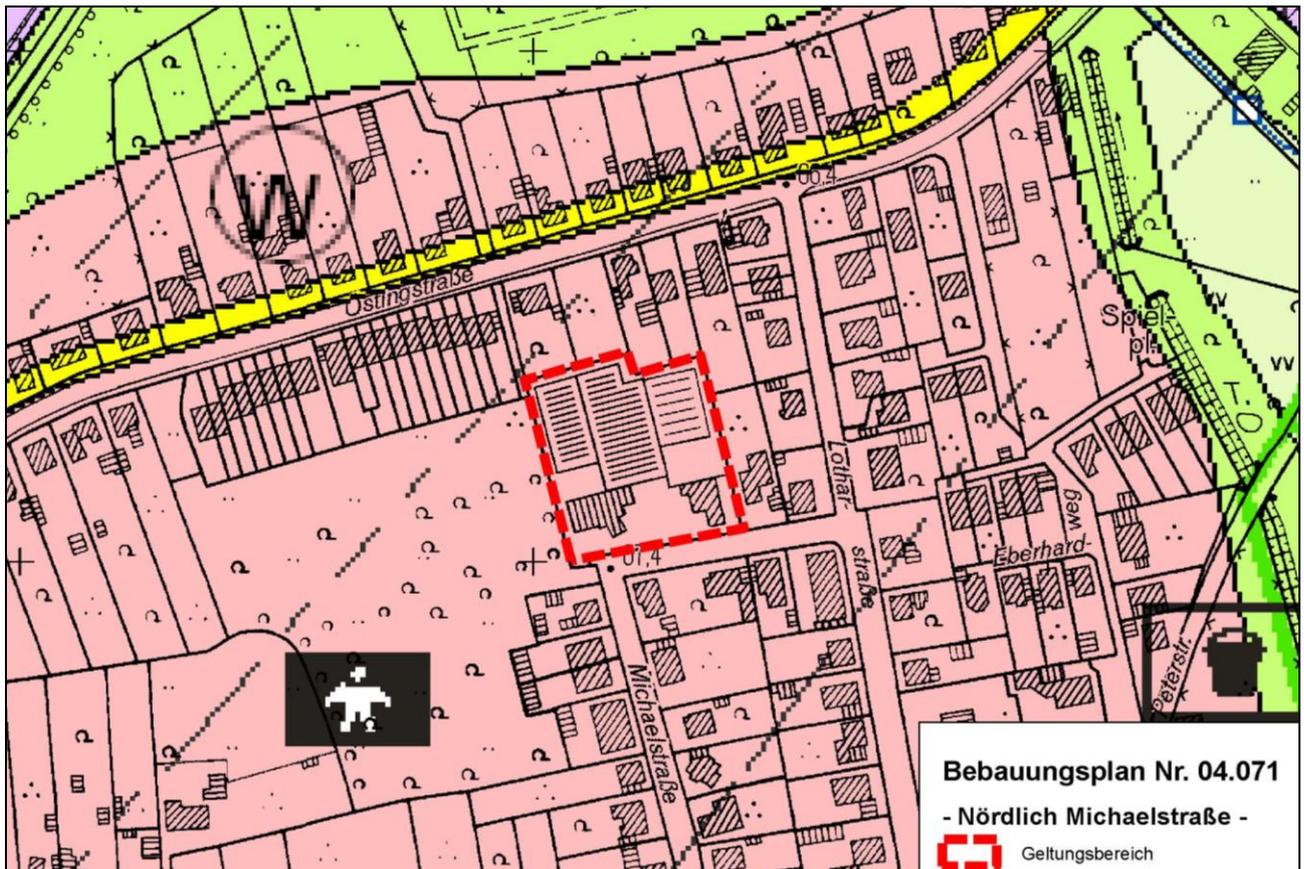


Abb. 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (ohne Maßstab)

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans oder Baugebietsplans.

Der Bebauungsplan 04.071 - Nördlich Michaelstraße - stellt die Verbindung zwischen den beiden Bebauungsplänen 04.047 - Michaelstraße, westl. Teil - und 04.043 - Michaelstraße, östlicher Teil - dar. Für eine Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

4.4. Landschaftsplanung

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Die Entwicklung des Baugebiets knüpft an die straßenbegleitende Bebauung der Umgebung an. Ergänzt wird diese durch Baufenster im Blockinnenbereich. Die dadurch ermöglichten Gebäude ordnen sich im Maß der baulichen Nutzung der des Blockrands unter.

5.1. Erschließung

Nördlich des Planbereichs verläuft die Östingstraße, die eine Anbindung an die Innenstadt und über die Günter-/Lohausenholzstraße zur westlichen Innenstadt bietet. Über das weitere Straßennetz besteht die Verbindung an die überregionalen Verkehrswege.

Die an die Michaelstraße angrenzenden Grundstücke können direkt von dieser aus erschlossen werden. Die innere Erschließung des Planbereichs, vorwiegend die Grundstücke im Bereich des WA2, erfolgt mittels Privatwegen entlang der westlichen und östlichen Planbereichsgrenzen mit den notwendigen Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Stadt Hamm, der Anlieger und der Stadtwerke Hamm, die an die Michaelstraße angebunden werden. Zum Schutz der Nachbargrundstücke weisen die GFL einen Abstand von 1 m zu den Planbereichsgrenzen auf.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den hauseigenen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen unterzubringen. Entlang der privaten Stichwege sind keine weiteren Stellplätze vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Gebiet durch die Haltestelle Michaelstraße der Buslinie 83 zwischen Innenstadt und Wiescherhöfen.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke im Blockinnenbereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern, für die Baufenster im südlichen Grundstücksteil entlang der Michaelstraße wurden bis zu zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Für den gesamten Planbereich ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO festgesetzt. Diese beträgt im Planbereich 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im straßenbegleitenden WA1 auf 0,8 und im WA2 (Innenbereich) auf 0,6 beschränkt. Dadurch wird im Innenbereich ein geringeres Bauvolumen im Vergleich zum Blockrand vorgegeben.

Das Baufenster im Bereich des WA2 umfasst die bestehenden Hauptgebäude und verbindet diese straßenbegleitend. Die südliche Begrenzung nimmt die Flucht des westlich liegenden Baufensters des Bebauungsplans Nr. 04.047 auf. Um das Bestandsgebäude Michaelstraße 17 zu sichern verspringt diese um ca. 1,6 m nach Süden in die Flucht des Gebäudes Michaelstraße 21. Die Westgrenze berücksichtigt einen geringflächigen Anbau an den Bestand als Ersatz für ein abgängiges Bauwerk.

Die Baufenster des WA2 nehmen im nordwestlichen Bereich ebenfalls die Flucht des Baufensters des Bebauungsplans Nr. 04.047 auf, um die Nordgrenze zu definieren. Im westlichen Verlauf verspringt dieses Baufenster aufgrund des Grundstückszuschnitts um ca. 4 m nach Süden. Dadurch wird ein über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß der Abstandsfläche hinausgehender Abstand der möglichen Bebauung zur Grundstücksgrenze und den nördlich angrenzenden Privatgärten von ca. 5 m gewahrt. Einen vergleichbaren Abstand weist das nördliche Baufenster auch zur östlichen Grundstücksgrenze auf.

Die westliche Grenze der Baufenster im WA2 weist einen Abstand von ca. 14 m zur westlichen Planbereichsgrenze auf und bildet hier Raum für westsüdwest-orientierte Gärten aus. Um zwischen der Bebauung Freiräume im Innenbereich zu erhalten ist im zentralen, östlichen Bereich des Grundstücks keine überbaubare Fläche ausgewiesen und ermöglicht dadurch Südgärten.

Die zulässige Geschossigkeit richtet sich nach der umgebenden Bebauung und beträgt maximal zwei Vollgeschosse. Die ermöglichten Gebäude im Bereich WA2 sind jedoch in ihrer Höhe auf maximal 7,5 m über dem Bezugspunkt, dem Deckel des Schachts Nr. 44847 in der Michaelstraße, beschränkt.

Die zulässigen Dachformen sind auf Sattel-, Pult- und Flachdächer beschränkt. Die Bestandsgebäude im Planbereich weisen bereits Pult- und Flachdächer auf. Im umgebenden Siedlungsgefüge sind Satteldächer vorherrschend, in geringerem Umfang auch Pult- und Flachdächer.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Pflanzgebot (an westlicher Planbereichsgrenze)

Entlang der westlichen Planbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abgrenzung der Privaterschließung und der Gartenbereiche im Planbereich zu der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Wohnweg B) des Bebauungsplans Nr. 04.047 - Michaelstraße westl. Teil - festgesetzt. In dem Bebauungsplan Nr. 04.047 ist entlang dieser Grenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

Die Anpflanzungen im Rahmen des Pflanzgebots dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Dieses entspricht den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 04.047 und stellt damit ein einheitliches Gestaltungsbild her. Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei der Ausgestaltung des Pflanzgebots kann aus heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Artenarmer Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Zulässige Dachausführungen

Um ein sich in die Umgebung einfügendes, ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachausführung und Dachform getroffen. Die Auswahl der Dachfarbe von Dachziegeln ist dahingehend beschränkt, dass glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig sind; es sind nur Dachziegel in den Farben

Schwarz, Grau, Rot oder Braun oder Metallwerkstoffe (Zink- oder Kupferblech) sowie begrünte Dächer möglich. Die farblichen Vorgaben entsprechen der Dachausbildung der umgebenden Bebauung.

Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind bei Hauptgebäuden die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

Dachbegrünung

Da der angrenzende Siedlungsbereich vorwiegend von rückwärtig orientierten Gartenbereichen gekennzeichnet ist, wird für Dachflächen mit einer Dachneigung von max. 20 Grad eine extensive Dachbegrünung oder eine dauerhafte Begrünung mit rankenden Pflanzen festgeschrieben. Dadurch wird eine Grünraumerhaltung im Blockinnenbereich gefördert und zugleich zu einer Dämpfung des Regenwasserabflusses beigetragen.

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig. Dies dient auch der Förderung einer natürlichen Regenwasserversickerung und der Entlastung der Entwässerungssituation.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Den umgebenden Gartenbereichen entsprechend sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Müllbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzapflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher beste-

hen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB.

6.3. Artenschutz

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Zur Klärung ob Artenschutzbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.071 - Nördlich Michaelstraße - tangiert werden, wurde im Oktober 2015 eine artenschutzrechtliche Untersuchung vom Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung – Wittenborg erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Belange des Artenschutzes berührt werden.

Das Abrissvorhaben bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen ausschließlich bereits versiegelte und ehemals gewerblich intensiv genutzte Bereiche. Das Grundstück ist vollständig mit den Gewächshäusern überbaut. Diese bieten keine Lebensräume an. Es haben sich auch keine Hinweise darauf ergeben, dass die Außenflächen der Gewächshäuser potentielle Bruthabitate für z. B. Schwalbenarten darstellen. Ebenfalls konnten keine möglichen Spalten entdeckt werden, die als Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen.

Die Gewächshäuser stellen weiterhin auch keine geeigneten Nahrungshabitate dar.

Es ist erkennbar, dass im Vorhabensbereich keine potentiellen Lebensräume planungsrelevanter Arten vorzufinden sind. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist bei einem Abriss der Gewächshäuser und die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) 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.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich die Bahntrassen in Richtungen Kamen/Dortmund sowie Bönen/Unna und der daran angrenzende Rangierbahnhof in Hochlage.

Nordöstlich verläuft zusätzlich ebenfalls in Hochlage die Bahnstrecke in Richtung Soest.

Der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.071 potentiell einwirkende Lärm wird maßgeblich von den Lärmemissionen der Eisenbahnanlagen bestimmt. Für die Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist bis zum Februar 2016 vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH (ITAB) eine Geräuschimmissions-Gutachten zum Straße- und Schienenlärm erstellt worden. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im B-Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum wurden Berechnungen hinsichtlich des Schienenverkehrslärms nach Schall 03-2015 sowie des Straßenverkehrs auf der Östingstraße nach RLS 90 durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass im neuen Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum um bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A) überschritten werden.

Da die Durchführung von aktiven Schallschutz-Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Schallschutzwand aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich ist, wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt werden können. Darauf aufbauend wurden passive Schallschutz-Maßnahmen nach Richtlinie VDI 2719 ermittelt.

Die Freiflächen/Freisitze der geplanten Gebäude können ausreichend geschützt werden, indem sie nach Süden, abgeschirmt durch die geplante Wohnbebauung, vorgesehen werden.

Für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne von DIN 4109 werden nachfolgend die maßgeblichen Lärmpegelbereiche angegeben.

Bei der Festlegung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche wird gemäß DIN 4109 ein Zuschlag zum errechneten Beurteilungspegel 'tags' von +3 dB(A) berücksichtigt.

Abweichend von DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Abschnitt 5.5.3 werden auf Grundlage der Veröffentlichung des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern – Vergleich verschiedener Regelwerke“ die Lärmpegelbereiche anhand der errechneten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum erhöht um 2 Stufen zugrunde gelegt. Entsprechend der Rasterlärmkarte in Anlage 5 ergibt sich somit für die geplante Wohnbebauung der Lärmpegelbereich LPB IV (66 – 70 dB(A)) nach DIN 4109.

Aus schalltechnischer Sicht sollten außerdem günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf die schallabgewandte Seite) für die geplanten Wohnhäuser vorgesehen werden.

Passive Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen - sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt.

Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen in Wohnhäusern müssen die im Folgenden genannten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gewährleisten. Ergänzend sind die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster bei üblichen Fensterflächenanteilen von 30 – 40 % und massiver Bauweise der Außenwände mit einer flächenbezogenen Masse von $m' \geq 320 \text{ kg/m}^2$, $R'w = 50 \text{ dB}$ angegeben.

LPB IV nach DIN 4109 erf. $R'w, \text{res} \geq 40 \text{ dB}$
(Fenster $Rw \geq 35 \text{ dB}$, SSK 3)

Die genannten DIN-Normen können im Bautechnischen Bürgeramt der Stadt Hamm eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.071 - Nördlich Michaelstraße - sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

8.2. Kampfmittel

Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (starke Bombardierung) sind 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 einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischer Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass d. Innenministeriums – 75-54.06.06 – u. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V A 3-16.21 – vom 08.05.2006).

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

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/903-0, -250, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.“

8.3. Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. 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.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Zone III). Eine Freisetzung von 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 eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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 u. 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).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden.

Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Gas, Wasser und Strom kann voraussichtlich über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Michaelstraße erfolgen. Die Versorgungsanlagen zur Energie- und Wasserversorgung der Einfamilienhäuser werden über die geplanten privaten Stichwege erfolgt. Daher ist im Bereich dieser Stichwege im Bebauungsplan Nr. 04.071 ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten (d) der Stadtwerke Hamm GmbH dargestellt.

Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

Zudem sind nach der Ausparzellierung der Wegeflächen durch den Erschließungsträger beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH in die jeweiligen Grundbücher einzutragen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist

häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

10.2.2. Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen begrenzt. Eine planmäßige Versickerung ist nicht möglich.

Der westlich des Grundstücks gelegene Mischwasserkanal DN 300 (Bj. 1954) ist gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht in der Lage, das anfallende Oberflächenwasser dauerhaft planmäßig abzuleiten.

Mittel- bis langfristig wird diese Kanaltrasse aufgrund der ungünstigen Lage im engen Fuß- und Radweg, sowie der baulichen und hydraulischen Rahmenbedingungen aufgegeben. Jeglichem Anschluss an diesen Kanal, im Übrigen auch aus dem Baugebiet Michaelstraße West B-Plan 04.047, kann aus den genannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Die zukünftige Vorflut wird über die Michaelstraße in Richtung Lotharstraße und von dort zur Östingstraße erfolgen. In diesem Abschnitt wäre aus hydraulischen und topographischen Gründen ein kompletter Kanalneubau mit Änderungen der Fließrichtung erforderlich. Die Bedarfsplanung dazu wird im Rahmen des GEP Vorheider Bach mit Abschluss nicht vor 2020 erfolgen.

Das Planungskonzept sieht für die Neuordnung der Flächen die straßenmäßige Erschließung von der Michaelstraße aus durch private Stichstraßen, jeweils an der Ost- und Westseite der Michaelstraße, vor. Hier müssen die Anschlüsse an den Kanal in der Michaelstraße erfolgen. Die durch den im Bestand vorhandenen öffentlichen Sammelkanal vorgegeben Anschlusshöhen sind zu beachten. Bei späterer Fließumkehr des Mischwasserkanals nach 2020 könnten diese Anschlüsse problemlos umgeklemmt werden.

Die überschlägige Nachrechnung der Bestandssituation ergibt eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Anschlussmengen. Einem Anschluss der Flächen kann zugestimmt werden, wenn alle Möglichkeiten der Oberflächengestaltung, die zur Dämpfung des Abflusses beitragen, ausgeschöpft werden. Dazu zählen z.B. die Integration von Zisternen, offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Dachbegrünung etc.

Mögliche Alternative wäre eine private Rückhaltung auf den Grundstücken mit Anschluss/Überlauf zur Michaelstraße unter Berücksichtigung des oben genannten Planungskonzeptes. Die Wirtschaftlichkeit dieser Rückhaltung mit entsprechendem Flächenbedarf, Leitungsrechten etc. bliebe vom Investor zu untersuchen, erscheint aber eher wirtschaftlich unattraktiv.

10.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann aufgrund der geringen Mengen unproblematisch zum Mischwasserkanal Michaelstraße erfolgen.

10.2.4. Weitere Hinweise

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser beziehungsweise im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an das Kanalisationsnetz ist nicht zulässig.

Hamm, den 11.07.2016

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	04.071 - Nördlich Michaelstraße -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Pelkum - Südlich der Östingstraße, westlich der Lotharstraße, nördlich der Michaelstraße - Südlich des Rangierbahnhofs 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefes Grundstück von der Michaelstraße bis in den Blockinnenbereich; nahezu vollständig mit Betriebsgebäuden bebaut - Ehemaliger Gärtnereibetrieb 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs - Offene Bauweise - Einfamilien- und Doppelhäuser 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	16.09.2014 (0094/14)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	10.11.-10.12.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit bei der Verwaltung 18.05.-29.05.2015
	Offenlegungsbeschluss	10.05.2016 (0757/16)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	31.05.-07.07.2016
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	31.05.-07.07.2016
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung über die Michaelstraße - Innere Erschließung ausschließlich durch private Stichwege 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) - WA1Grundflächenzahl: 0,4, Geschossflächenzahl: 0,8 WA2Grundflächenzahl: 0,4, Geschossflächenzahl: 0,6 - Anzahl Vollgeschosse: Maximal 2 - Max. Gebäudehöhe WA2: 7,5 m ü. Bezugspunkt - Offene Bauweise - Dachformen: Satteldach / Pultdach / Flachdach 	
Grünflächen	- Baugrundstücke mit Privatgärten	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung: Privatwege von der Michaelstraße aus - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Peterstraße (Haltestelle Michaelstraße, Buslinie 83) 	

Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an Mischwasserkanal in der Michaelstraße - Maßnahmen der Oberflächengestaltung, die zur Dämpfung des Abflusses beitragen, oder private Regenrückhaltung erforderlich 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 10/2015
	Immissionsschutz (Straßen-/Schienenlärm)	Vorliegend, 02/2016
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 4.970 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 4.970 m ² (100 %)
	- davon GFL	ca. 305 m ²