

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 06.089**

**- An der Hohenhöveler Straße -**

Begründung zum Bebauungsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

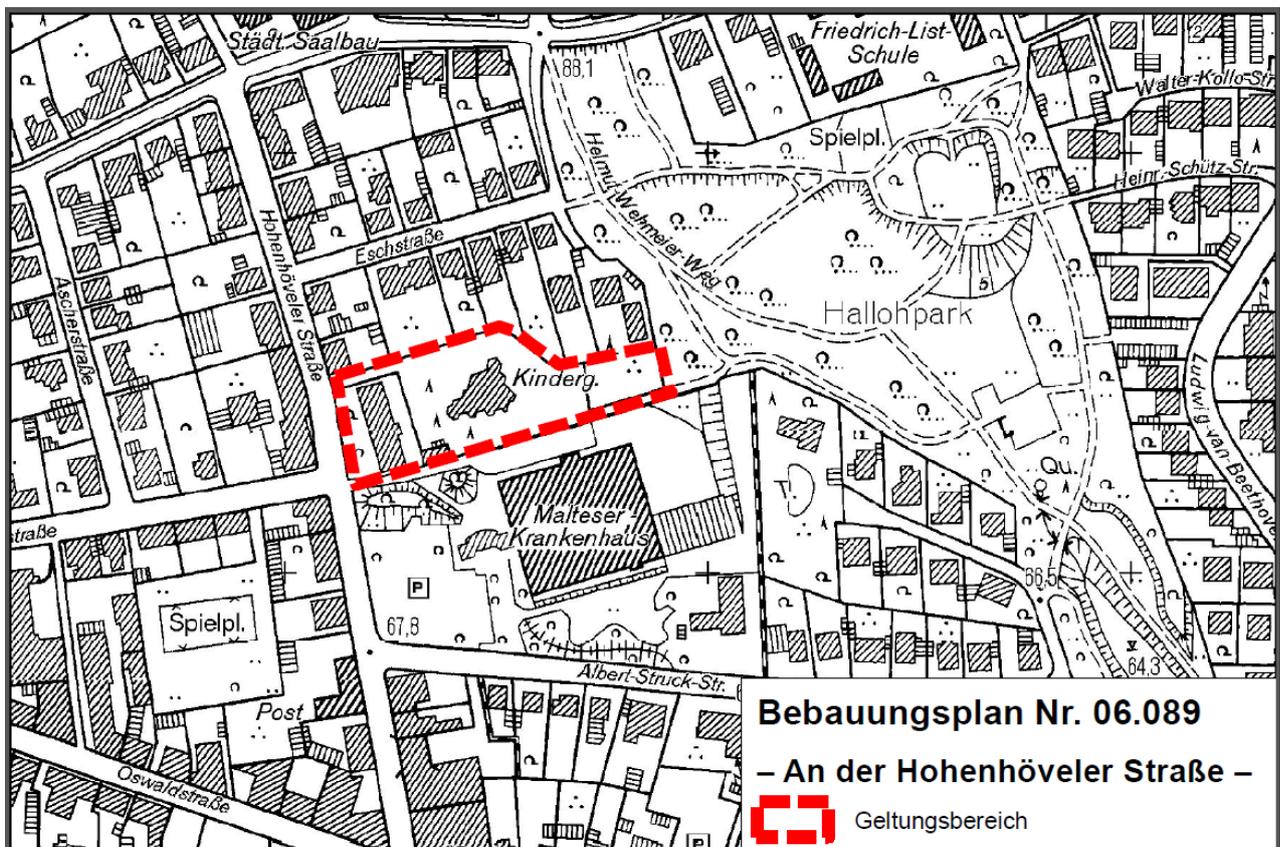
|                                     |  |    |
|-------------------------------------|--|----|
| 1.                                  | Räumlicher Geltungsbereich.....  | 2  |
| 2.                                  | Planungsanlass und Planungsziele .....   | 2  |
| 3.                                  | Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....                        | 3  |
| 4.                                  | Vorhandene Planung .....   | 3  |
| 4.1.                                | Regionalplanung .....  | 3  |
| 4.2.                                | Flächennutzungsplanung .....   | 4  |
| 4.3.                                | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 06.076 - Malteserkrankenhaus -) ..... | 4  |
| 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.....  | 8  |
| 5.4.                                | Örtliche Bauvorschriften.....  | 8  |
| 6.                                  | Natur und Umwelt .....   | 9  |
| 6.1.                                | Rechtliche Grundlage / Verfahren .....   | 9  |
| 6.2.                                | Umweltauswirkungen .....   | 9  |
| 6.3.                                | Artenschutz .....  | 9  |
| 7.                                  | Immissionsschutz .....   | 11 |
| 8.                                  | Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....   | 13 |
| 8.1.                                | Altlasten .....  | 13 |
| 8.2.                                | Kampfmittel.....   | 13 |
| 8.3.                                | Bergbau .....  | 13 |
| 8.4.                                | Methangas .....  | 13 |
| 9.                                  | Denkmalschutz .....  | 14 |
| 10.                                 | Ver- und Entsorgung.....   | 14 |
| 10.1.                               | Versorgung des Plangebietes .....  | 14 |
| 10.2.                               | Entwässerung des Plangebietes .....  | 14 |
| <i>Anhang 1</i>                     | .....  | 16 |
| Tabellarische Zusammenfassung ..... | .....  | 16 |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem 6.560 m<sup>2</sup> großen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 handelt es sich um die an der Hohenhöveler Straße gelegenen Grundstücksflächen des ehemaligen Schwesternwohnheims des St. Josef-Krankenhauses sowie des ehemaligen Kindergartens der St. Pankratius-Kirchengemeinde in zentraler Lage von Hövel.

Dabei handelt es sich namentlich um den in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 15 liegenden Bereich zwischen

- den Westgrenzen der Flurstücke 348 und 338,
- den Nordgrenzen der Flurstücke 338, 282 und 280,
- der Ostgrenze des Flurstücks 280,
- der anschließenden Ostgrenze und der Südgrenze des Flurstücks 282 sowie
- den Südgrenzen der Flurstücke 251 und 348.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - ist ein Investorenvorhaben, das zum einen die geordnete Nachnutzung des Wohnheims an der Hohenhöveler Straße und zum anderen den Abbruch des leerstehenden Kindergartengebäudes mit nachfolgender wohnbaulicher Revitalisierung des brachgefallenen Grundstücksbereiches zum Gegenstand hat:

- Umbau des Wohnheimes: Entstehung einer Seniorenpflegeeinrichtung im Erdgeschoss sowie von 15 Wohneinheiten in den Obergeschossen (dieser Teil des Investitionsvorhabens konnte auf bestehender planerischer Rechtsgrundlage beurteilt werden und ist bereits weitgehend umgesetzt).
- Entstehung einer Wohnanlage bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt ca. 40 hochwertigen Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Bauvorhaben ist in dreigeschossiger Bauwei-

se zuzüglich eines aufgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach geplant. Die Erschließung dieser Wohnanlage wird über die angrenzenden Wegeflächen des St. Josef-Krankenhauses erfolgen.

Im Osten des Plangebietes soll zudem Baurecht für ein Zweifamilienhaus geschaffen werden, das von der Eschstraße aus über angrenzende private Grundstücksflächen hinweg erschlossen wird.

Die wohnbauliche Nachnutzung des Schwesternwohnheims und die Entstehung neuer Wohnungen im Bereich des brachgefallenen Kindergartengrundstücks stellen einen sinnvollen Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet gegebenen Wohnraumbedarfs dar. Es handelt sich um eine sinnvolle wohnbauliche Innenentwicklungsmaßnahme in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum von Hövel.

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ist das Projekt mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, jedoch weicht es z.B. hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung teilweise von den bislang hier gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06.076 - Malteserkrankenhaus - ab. Daher ist eine Neuformulierung des verbindlichen Planungsrechts durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Anfang 2017 wurde vom Betreiber des St. Josefs-Krankenhauses bekanntgegeben, dass der Klinik-Standort an der Hohenhöveler Straße im Jahr 2020 aufgegeben werden soll. Alle klinischen Abteilungen werden im Rahmen einer Zentralisierungsmaßnahme in die St.-Barbara-Klinik nach Hamm-Heessen verlegt. An der planerischen Entwicklungsperspektive und den Zielen des Bebauungsplans Nr. 06.089 ändert sich dadurch jedoch nichts.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - wird auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

### **3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch wohnbauliche Nutzungen in den Quartieren Eschstraße im Norden sowie Albert-Struck-Straße im Südosten und Süden, dem Hallohpark im Osten und dem mischbaulich genutzten Bereich entlang der Hohenhöveler Straße, der dem Stadtteil hier als Infrastruktur- und Versorgungsbereich dient.

Das ursprüngliche St. Josef-Hospital nahm bereits im Jahre 1917 seinen Betrieb auf. Nach dem Abriss des Krankenhausaltbaus wurde 1978 das neue (heutige) St. Josef-Krankenhaus (zwischenzeitlich „Malteserkrankenhaus“) errichtet. Das alte, an der Hohenhöveler Straße im Westen des Plangebietes gelegene dreigeschossige Schwesternwohnheim des St. Josef-Hospitals ist bis heute erhalten. Östlich davon entstand das Kindergartenareal der Kirchengemeinde St. Pankratius. Nach der Aufgabe des Kindergartens steht das hier befindliche eingeschossige Kindergartengebäude leer. Relevanten Baum- und Gehölzbestand weist das Plangebiet nicht auf. Bei der Stadt Hamm liegen keine Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten vor.

## **4. Vorhandene Planung**

### **4.1. Regionalplanung**

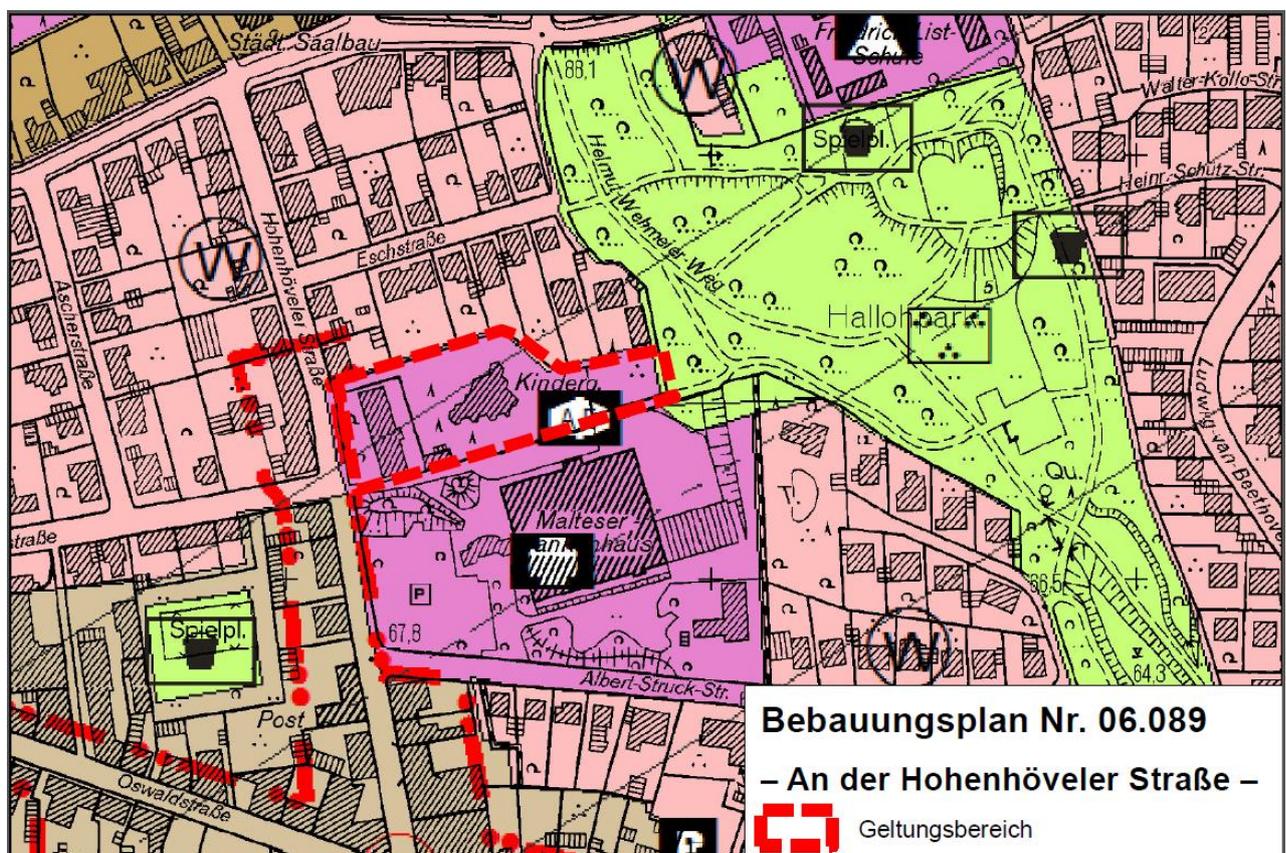
Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG wurde bereits durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.11.2016 bestätigte die Regionalplanungsbehörde - Referat 15 - des Regionalverbandes Ruhr, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.089 im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

## 4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 (in Übereinstimmung mit den bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.076 - Malteserkrankenhaus -) vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauGB mit der Zweckbestimmung - Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke / Alteneinrichtung - dar. Das eingangs erläuterte Wohnungsbauprojekt ist mit einer solchen Darstellung nicht in Gänze 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.

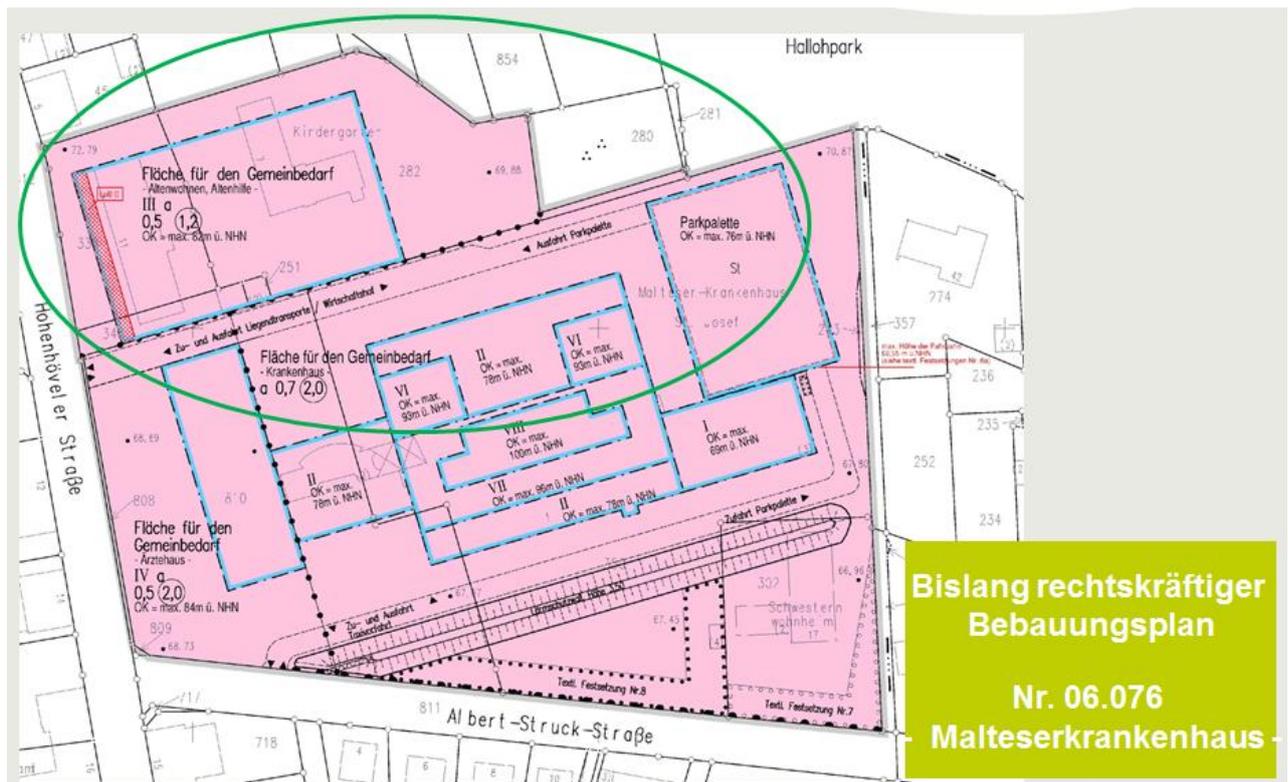
Im Zuge der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet künftig als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 06.076 - Malteserkrankenhaus -)

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Flurstücks im Osten Bestandteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.076 - Malteserkrankenhaus - und dort als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB mit der Zweckbestimmung - Altenwohnen/Altenhilfe - definiert. Die o.g. angestrebte Errichtung einer Wohnanlage im Bereich des ehemaligen Kindergartengrundstückes erfordert somit eine Neufassung des Planungsrechts in Form der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße -. In diesem Zusammenhang wird auch für den Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Hohenhöveler Straße mit Blick auf die nunmehr allgemeine wohnbauliche Nutzung eine entsprechende Anpassung des verbindlichen Planungsrechts vorgenommen.



Bislang rechtskräftiger Bebauungsplan

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Die Haupterschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 06.089 erfolgt von Westen her über die Hohenhöveler Straße. Die Hohenhöveler Straße ist auf Höhe des Plangebietes als Einbahnstraße Richtung Norden ausgebildet. Sie besitzt im Süden eine Anbindung an die Hammer Straße, welche Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes der Stadt Hamm ist. Die Hammer Straße, die vom Plangebiet aus über die Berliner Straße und die Friedrich-Ebert-Straße aus erreichbar ist, gewährleistet den Anschluss an die unweit westlich gelegene BAB 1 (Anschlussstelle Hamm-Bockum/Werne). In Richtung Südosten ist zudem ebenfalls über die Hammer Straße die etwa 6 km vom Plangebiet entfernte Stadtmitte von Hamm zu erreichen.

Der westliche Grundstücksbereich (ehemaliges Schwesternwohnheim) ist auch künftig - wie bereits im Bestand - direkt über die Hohenhöveler Straße zugänglich.

Die zugunsten der Entstehung der neuen Wohnanlage im Zentrum des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen werden ebenfalls (indirekt) über die Hohenhöveler Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnanlage erfolgt über eine auf dem Grundstück des St. Josefs-Krankenhauses gelegene Wegefläche (Zufahrt zum Wirtschaftshof sowie zur Liegend-Anfahrt des Krankenhauses). Darüber hinaus kann entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine weitere Privatwegverbindung der Wohnanlage mit der Hohenhöveler Straße geschaffen werden. Hier wird voraussichtlich der für das Bauvorhaben erforderliche Rettungsweg entstehen.

Die Erschließung des im Osten des Bebauungsplan-Geltungsbereichs geplanten Zweiparteien-Wohnhauses (Zweifamilienhaus) wird von Norden her über die Grundstücksfläche des Wohnhauses „Eschstraße 1a“ hinweg mittels einer Privatzuwegung gewährleistet.

Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur äußeren oder inneren Erschließung von Bauflächen ist nicht erforderlich und vorgesehen.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen

Der Bebauungsplan Nr. 06.089 definiert mittels der Festsetzung einer entsprechenden Flächen-signatur (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen - TGa) im Zentrum des Plangebietes einen bestimmten Bereich, der für den Bau der Tiefgarage (einschließlich Zufahrt) unterhalb der dort geplanten Wohnanlage vorgesehen ist. Der Bau einer Tiefgarage an dieser Stelle stellt im Sinne des Nachbartschutzes die konfliktärmste Option für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze dar. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 4 und Ziffer 22 BauGB.

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die u.a. auf der Hohenhöveler Straße/Marinestraße/Friedrich-Ebert-Straße verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet.

## **5.2. Bauliche Nutzung**

### **5.2.1. Art der Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - ist die Reaktivierung einer Brachfläche durch Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung von Wohnungen.

Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung erfolgt im Bereich des vorgesehenen Baugrundstückes daher die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Das WA-Gebiet wird in Orientierung an den im Plangebiet vorgesehenen Baustrukturen in drei unterschiedliche Teilbereiche ausdifferenziert:

- WA1-Gebiet - Grundstücksbereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes: Entstehung einer Seniorenpflegeeinrichtung im Erdgeschoss sowie wohnbauliche Nutzung der Obergeschosse.
- WA2-Gebiet - Grundstücksbereich des ehemaligen Kindergartengeländes: Entstehung einer Wohnanlage bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt ca. 40 hochwertigen Wohneinheiten und Tiefgarage.
- WA3-Gebiet - Grundstücksbereich im Osten des Plangebiets: Schaffung von Baurecht für ein Zweifamilienhaus.

Der Bebauungsplan zielt dabei darauf ab, die geplanten Bauvorhaben im Hinblick auf die Vorgaben zu Art und Maß baulicher Nutzung sowie auch in Bezug auf gestalterische Aspekte städtebaulich sinnvoll und spannungsfrei in die Strukturen der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen einzufügen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die erschließende Hohenhöveler Straße ist aufgrund ihrer auf Höhe des Plangebietes eher untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz sowie in ihrer Eigenschaft als Einbahnstraße als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen verbundenen Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem zu großen Teilen auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Bei Tankstellen und den ebenfalls ausgeschlossenen Gartenbaubetrieben handelt es sich zudem um Betriebsarten, die einen hohen Grundstücksflächenbedarf aufweisen. Ihre Ansiedlung widerspräche der im Vordergrund stehenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.089 der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bereitstellung von Wohnraum.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixie-

rung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu First- bzw. Gebäudehöhen benannt.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.

Ergänzend dazu erhält der Bebauungsplan die Bestimmung, dass die o.g. überbaubare Fläche im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiets" (WA2) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen - einschließlich Tiefgaragen - und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden darf. Diese Regelung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 1 und 4 i.V.m. § 19 (4) BauNVO. Das Konzept des im Plangebiet projektierten Wohnbauvorhabens stellt gerade aufgrund einer rationellen Ausnutzung des gegebenen Flächenangebotes in dieser Form einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Schonung von Flächenressourcen im Siedlungsrandbereich dar. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im genannten Rahmen ist auch vor dem Hintergrund der östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächenbereiches (Hallohpark) unproblematisch. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens der Überbauung im WA2-Gebiet nicht erzeugt.

#### Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die ebenso im Bereich aller Wohnbauflächen im Plangebiet des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl gibt an, viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

- Im WA1- und WA2-Gebiet, d.h. in den Bereichen des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Hohenhöveler Straße sowie der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage im Zentrum des Plangebietes ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 m<sup>2</sup> Geschossfläche.
- Im WA3-Gebiet, in dem die Entstehung eines Zweifamilienhauses vorgesehen ist, ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA1- und WA2-Gebiet überwiegend auf höchstens drei beschränkt. Im WA1-Gebiet orientiert sich der Bebauungsplan somit an der Bestandsbebauung (ehemaliges Schwesternwohnheimgebäude).

Im WA-2-Gebiet (Wohnanlage mit Tiefgarage) werden zugunsten der Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des dritten Vollgeschosses Teilbereiche festgesetzt, in denen sich maximal eine Viergeschossigkeit ermöglicht.

Für die Baufläche des Zweifamilienhauses im Osten des Plangebiets (WA3-Gebiet) sieht der Bebauungsplan Nr. 06.089 die Entstehung von höchstens zwei Vollgeschossen vor.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - Festsetzungen zu zulässigen Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

- Im WA1-Gebiet darf eine Firsthöhe (FH, bei geneigten Dächern) bzw. eine Gebäudeoberkante (OK, bei Flachdachgebäuden) von 84,10 m über NHN nicht überschritten werden. Dieses Höhenmaß orientiert sich an der im WA1-Gebiet gegebenen Bestandsituation (d.h. an dem vorhandenen Baukörper des ehemaligen Schwesternwohnheims). Die Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante bezeichnet im Bebauungsplan jeweils den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- Im WA2-Gebiet darf eine Gebäudeoberkante (OK, Flachdach) von 84 m über NHN nicht überschritten werden. Dieses Höhenmaß erfolgt in Anpassung an die an der Eschstraße und Hohenhöveler Straße gelegene Umgebungsbebauung. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüber-

fahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

- Im WA3-Gebiet darf eine Firsthöhe (FH - bei geneigten Dächern) bzw. eine Gebäudeoberkante (OK - bei Flachdachgebäuden) vom 76 m über NHN nicht überschritten werden. Damit wird auf die Maßstäblichkeit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarbebauung angemessen berücksichtigt und eine Abstufung der baulichen Höhenentwicklung in Richtung Hallohpark vorgenommen.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Sie sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

Für den Fall, dass im Plangebiet größere oberirdische Stellplatzflächen entstehen sollten, enthält der Bebauungsplan ein Pflanzgebot (als textliche Festsetzung) auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB. Dementsprechend ist im Bereich der auf Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen pro (angefangene) 5 Kfz-Stellplätze mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

### **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Die gemäß § 22 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzten Bauweisen („offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO im WA1- und WA3-Gebiet sowie „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) BauGB im WA2-Gebiet) gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

In der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Definition dieser Abweichung erfolgt aufgrund der geplanten Tiefgarage, die die drei oberirdischen Einzelbaukörper unterirdisch verbindet und zur Entstehung eines Gesamtgebäudekomplexes führt.

Für die Baufläche des Zweifamilienhauses im Osten des Plangebiets und damit im Übergangsbereich zum angrenzenden Hallohpark (WA3-Gebiet) sieht der Bebauungsplan Nr. 06.089 die Errichtung eines Einzelhauses vor, um hier der Entstehung einer stärkeren baulichen Verdichtung vorzubeugen. Hier wird zusätzlich die zulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf lediglich maximal zwei Wohnungen begrenzt.

In den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hohenhöveler Straße) und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nicht zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung einer straßenseitigen Bauflucht sowie der Ordnung des Gebäudevorbereichs und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 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 der Bebauungsplan Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler 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 Plangebiet abzielen.

So sind die Fassaden entstehender Gebäude in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff „Holz“ ist lediglich bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren folgenden Spielräume:

- Im WA1-Gebiet sind das Satteldach und das Walmdach im Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° sowie das Flachdach zulässig.
- Im WA2-Gebiet ist lediglich das Flachdach zulässig.
- Im WA3-Gebiet können Gebäude mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach ausgestattet werden. Geneigte Dächer dürfen hier eine Neigung von maximal 20° nicht überschreiten.

Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Maßnahmen der Dachbegrünung sind zulässig.

Auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ab:

Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen Einfriedungen zudem lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Sie sind hier auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen.

Müllbehälterstellplätze auf den Privatgrundstücken sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, wirksam zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Im Rahmen dieser Vorgaben des Bebauungsplanes verbleiben den künftigen Bauherren noch immer ausreichende Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung individueller baugestalterischer Vorstellungen.

## **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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler 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 gemäß § 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 Revitalisierung eines bereits baulich genutzten und urban überformten Bereichs ab. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, Krankenhaus) nicht zu erwarten.

### **6.3. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.089 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind.

Diese Prüfung wurde seitens des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt. Das Gutachten vom 10.09.2016 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans Nr. 06.089 beigelegt.

Folgendes ist der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Artenschutzrechtliche Bewertung und Fazit“ zu entnehmen:

*„Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - ist festzustellen, dass auf der Betrachtungsebene des Bebauungsplans hinsichtlich der Umsetzung der Planung keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten sind. Durch die geplante Aufstellung wird der Neubau von mehreren Wohneinheiten auf dem Grundstück planerisch gesichert.*

*Der hierfür vorab erforderliche Abriss des ehemaligen Kindergartens und des Bunkers könnte zwar theoretisch artenschutzrechtliche Konflikte auslösen, nach eigenen Erhebungen vor Ort und artenschutzrechtlichen Betrachtung / Bewertung ergeben sich keine Anhaltspunkte für ein relevantes Vorkommen planungsrelevanter Arten. Ergänzend wurden (freiwillige) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die artenschutzrechtliche Konflikte weiter minimieren. Somit können mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festzusetzenden Planung ohne artenschutzrechtliche Konflikte zu realisieren. Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (oder Abrissantrag) sind die genannten Maßnahmen einzuplanen.*

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

- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder*
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.*

*Dieses ist für die Aufstellung des Bebauungsplans und die somit planerisch möglichen Vorhaben sowie dem im Vorfeld erforderlichen Abriss nicht zu erwarten.*

***Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.“***

Der Gutachter nimmt in seinem Fazit Bezug auf folgende durchzuführende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

*„Da Fledermäuse ihre Quartiere regelmäßig wechseln ist im Einzelfall meist nicht vollständig auszuschließen, dass einzelne Tiere zu bestimmten Jahreszeiten einzelne potentiell geeignete Quartiere nutzen. Der Nachweis ist häufig schwierig bzw. bei potentiellen Quartieren für spätere Zeiträume nicht immer sicher prognostizierbar. Auch wenn sich keine direkten Hinweise auf eine Nutzung der bestehenden Gebäude ergeben haben, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, um diesbezüglich potentielle unmittelbare Tierverluste auszuschließen wird folgende Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen:*

- Die Abrissarbeiten werden außerhalb der Wochenstubezeit und der Hauptbrutzeit (etwa April bis Mitte August), optimalerweise im Winter (01.11. bis 31.03.) durchgeführt.*
- Sollte der Abriss / Rückbau nicht zu den vorgeschlagenen Zeiträumen erfolgen können, wird vor dem Abriss eine kurzfristige Kontrolle auf einen möglichen Besatz an Arten durchgeführt.*

*In Abstimmung mit dem Bauherrn sollen auch Maßnahmen für den Erhalt von Fledermausquartieren im Umfeld - insbesondere für die nachgewiesene Zwergfledermaus - durchgeführt werden. Insofern wurde auch ergänzend folgende freiwillige Artenschutzmaßnahme abgestimmt:*

- Zur Optimierung der Quartiersituation im Umfeld sollen Ersatzquartiere geschaffen werden. Es werden bei der Sanierung 2 geeignete Fassadenquartiere (z. B. Schwegler 1 FR oder adäquate Produkte) - am verbleibenden Bestandsgebäude (ehemaliges Schwesternwohnheim) angebracht.“*

## 7. Immissionsschutz

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 Wohngebietes in ein vorwiegend ebenfalls durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, potentiell auftretender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier 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. Von der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind somit nicht zu erwarten.

Ebenso kann vorausgesetzt werden, dass von den unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Nutzungen (wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen und Hallohpark) keine unverträglichen Immissionseinwirkungen auf die im Plangebiet projektierten Wohnungen ausgehen werden.

Damit verbleiben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - immissionsschutzrechtliche Überprüfungserfordernisse im Hinblick auf

- eine Bewertung der räumlichen Nähe des geplanten Wohnbauvorhabens zum südlich benachbarten St. Josefs-Krankenhaus (**Gewerbelärmimmissionen** in Form der Befahrung der Krankenhauswirtschaftshofzufahrt) sowie
- eine Bewertung der von der Hohenhöveler Straße ausgehenden **Verkehrslärmemissionen**.

Eine Betrachtung und Berücksichtigung der Gewerbelärmimmissionen muss trotz der zwischenzeitlich geänderten Entwicklungsperspektive des benachbarten Krankenhausgrundstückes (der Betreiber hat die Schließung des Krankenhausstandortes im Jahr 2020 angekündigt) erfolgen.

Seitens des Ingenieurbüros Hoppe GbR (Essen) wurde mit Datum vom 28.11.2016 ein Gutachten zur Beleuchtung der o.g. immissionsschutzbezogenen Fragestellungen erstellt. Die schalltechnische Untersuchung, die der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

### **„11. Zusammenfassung (...)**

*Auftragsgemäß wurden die Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Tageszeitraum und Nachtzeitraum mit einer Schallausbreitungsberechnung auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens der DIN ISO 9613-2 in Verbindung mit VDI 2571 ermittelt. Die Beurteilung für den Fall „Analyse“ (Bestand) erfolgte nach DIN 18005/TA-Lärm und für den Fall „Prognose“ (Planung) nach Vorgabe gemäß TA-Lärm. Die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm wurden auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens der RLS 90 in Verbindung mit der DIN 18005 ermittelt. Die Beurteilung erfolgte nach Vorgabe gemäß DIN 18005.*

### **Gewerbelärm - Analyse (Bestand)**

*Die Berechnungen haben gezeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tageszeitraum an allen Fassaden der untersuchten Gebäude um mindestens  $\Delta L=3$  dB unterschritten und damit eingehalten wird.*

*Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet am geplanten Einfamilienhaus, an den geplanten Mehrfamilienhäusern (...) sowie am Gebäude Ta-gespflege/Sozialstation/Altenwohnungen zwischen  $\Delta L=2$  dB und 5 dB überschritten. (...)*

**Gewerbelärm - Prognose (Planung) [Anm.: Planungsfall der Umsetzung der Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 06.076 - Malteserkrankenhaus - durch Bau einer bisher noch nicht errichteten Parkpalette auf dem Krankenhausgrundstück]**

Die Berechnungen haben gezeigt, dass der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tageszeitraum an allen Fassaden der untersuchten Gebäude um mindestens  $\Delta L=1$  dB unterschritten und damit eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für Allgemeines Wohngebiet an den geplanten Mehrfamilienhäusern sowie am Gebäude Tagespflege/Sozialstation/ Altenwohnungen unterschritten und damit eingehalten. Am geplanten Einfamilienhaus wird der Immissionsrichtwert an der West- und Nordfassade unterschritten und an der Süd- und Ostfassade um bis zu  $\Delta L=6$  dB überschritten. (...)

**Straßenverkehrslärm**

Die Berechnungen haben gezeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tageszeitraum an allen Fassaden der untersuchten Gebäude um mindestens  $\Delta L=6$  dB unterschritten und damit eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet an allen Fassaden der untersuchten Gebäude um mindestens  $\Delta L=4$  dB unterschritten und damit eingehalten.

Die Berechnungen der Lärmkarte haben gezeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert für WA-Gebiet im Tageszeitraum auf der gesamten Freifläche der geplanten Mehrfamilienhäuser und des geplanten Einfamilienhauses deutlich unterschritten und damit eingehalten wird. (...)

**Pkw-Parkverkehr Wohnanlage**

Die Berechnungen haben gezeigt, dass unter vorgenannten Berechnungsannahmen die Immissionsrichtwerte (IRW) für Krankenhäuser (KR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) an allen Immissionsaufpunkten im Tageszeitraum um mindestens 6 dB unterschritten werden und im Nachtzeitraum unterschritten bzw. eingehalten werden. (...)

Aufgrund der gutachterlich festgestellten Orientierungswert- bzw. Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum (s.o. Gewerbelärm - Planung) wird folgende Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB im Bebauungsplan Nr. 06.089 verankert: Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden dürfen in den im Bebauungsplan gerastert gekennzeichneten Fassadenbereichen keine offenbaren Fenster von Schlafräumen (d.h. von Schlafzimmern oder Kinderzimmern) liegen.

Gemäß gutachterlicher Empfehlung enthält der Bebauungsplan darüber hinaus einen zusätzlichen Hinweis zum Schallschutz im Bereich der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt: Bei Einbau eines ggf. geplanten Tiefgaragentores muss dieses dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Das Tiefgaragentor ist schalltechnisch so zu qualifizieren, dass im nächstgelegenen, schutzbedürftigen Aufenthaltsraum ein Schalldruckpegel von 25 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist durch eine entsprechende bautechnische Ausführung sicherzustellen und vom Hersteller zu garantieren.

Eine ggf. vorzusehende Entwässerungsrinne am tiefsten Punkt der Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so einzubauen, dass bei der Überfahrt von Fahrzeugen keine erheblichen Geräuschemissionen entstehen, d.h. die Abdeckung der Regenrinne ist z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten lärm-arm auszubilden.

Die Übernahme von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1 vor dem Hintergrund der geringfügigen Verkehrslärmemissionen der Hohenhöveler Straße in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da das Schutzniveau des gutachterlich empfohlenen Lärmpegelbereiches I im Zuge der Errichtung von Gebäuden indirekt bereits durch allgemeine normative Anforderungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) an Material und Konstruktion gewährleistet wird.

## 8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

### 8.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 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 Luftbilddauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet am 06.12.2016 Stellung genommen.

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte, deren Gefahrenbereich (Radius=20 m) betroffen sein könnte, zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Generell ist bei Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln 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 hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich der Planmaßnahme nicht auf heute noch einwirkungsrelevanten Bergbau oder zukünftige bergbauliche Maßnahmen hingewiesen.

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 des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler 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 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 der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

## 9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Das geplante neue Wohnquartier entfaltet des Weiteren keinerlei negative Ausstrahlungswirkungen auf Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets.

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: 02761/937520) 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 Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom-, Erdgas und Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Hohenhöveler Straße möglich.

Während für das ehemalige Schwesternwohnheim ein Direktanschluss an diese Bestandsleitungen möglich ist, wird für die öffentliche Versorgung der weiter östlich gelegenen Baugrundstückflächen eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen erforderlich. Daher enthält der Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 3 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Hamm zu belastende Fläche (gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB), die die Versorgungstrassenführung planungsrechtlich abbildet.

Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig einzubinden. Über eventuell erforderliche detaillierte Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

Die jeweiligen Leitungsträger (Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com oder HeliNET 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 des Bebauungsplans wie folgt dar:

#### **„Ausgangssituation:**

*Das Plangebiet ist über die Mischwasserkanäle in der Hohenhöveler Straße sowie im östlich angrenzenden Hallohpark erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt im Regenüberlaufbecken Eversbach und der Kläranlage Hamm-West.*

*Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft über das Grundstück des St.-Josef-Krankenhauses ein Mischwasserkanal zum Hallohpark, an den die Flächen derzeit angeschlossen sind. An diesen Kanal ist ebenfalls ein von der Eschstraße über Privatgrundstücke verlaufender Mischwasserkanal angeschlossen.*

#### **Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:**

*Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser*

von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Mit Ausnahme des östlichen Grundstückes, auf dem die EFH-Bebauung vorgesehen ist, handelt es sich beim Plangebiet um bereits in der Vergangenheit bebaute und erschlossene Grundstücke, für die keine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht.

Dennoch wurden für das gesamte Plangebiet die Voraussetzungen geprüft, um im Zuge der Neubebauung das Niederschlagswasser eventuell von der Mischwasserkanalisation abzukoppeln und diese zu entlasten.

Die Prüfung der Voraussetzungen ergab, dass es im direkten Umfeld weder eine natürliche Vorflut durch Gewässer noch für eine dauerhafte Versickerung geeignete hydrogeologische Bedingungen gibt.

#### **Abwasserbeseitigung im Plangebiet:**

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

Dabei ist jedoch die Sanierungsplanung für diesen Bereich zu berücksichtigen. Der Gebietsentwässerungsplan Bockum-Hövel Mitte sieht einen Kanalneubau auf dem städtischen Grundstück des Hallohparkes zwischen Eschstraße und St.-Josef-Krankenhaus und eine Außerbetriebnahme des Kanals auf den Privatgrundstücken vor. Der öffentliche Mischwasserkanal, an den die Grundstücke heute angeschlossen sind, wird damit zukünftig aufgegeben, sodass neue Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation vorgegeben werden:

Das westliche Grundstück an der Hohenhöveler Straße (ehemaliges Schwesternwohnheim) ist direkt an den Mischwasserkanal in der Hohenhöveler Straße anzuschließen. Der östliche Bereich (Grundstück des ehemaligen Kindergartens sowie Flurstück 282) ist an den Mischwasserkanal im Hallohpark anzuschließen.

Entsprechend den technischen Normen sind Regen- und Schmutzwasser auf den Grundstücken über getrennte Sammelleitungen abzuleiten, die erst möglichst nahe dem Anschlusskanal an der Grundstücksgrenze zusammengeführt werden. Unter der Voraussetzung, dass eine für das Gebiet konzipierte Reinwasserableitung umgesetzt wird, besteht dadurch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zukünftig vom Mischwassernetz abzukoppeln.

#### **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 Wannens 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, 31.03.2017

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. Städtischer Baudirektor

## Anhang 1

### Tabellarische Zusammenfassung

|   |  |                                  |
|---|--|----------------------------------|
| <b>Name des Verfahrens</b>  | Bebauungsplan Nr. 06.089 - An der Hohenhöveler Straße -  |                                  |
| <b>Lage des Plangebietes</b>  | Nördlicher Bereich des Stadtbezirks Bockum-Hövel, zentrale Lage innerhalb Hövels, östlich an die Hohenhöveler Straße anschließend.   |                                  |
| <b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brachgefallenes Gelände ohne schützenswerte Baum- und Gehölzbestände.</li> <li>- Gebäudebestand in Form des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Hohenhöveler Straße sowie</li> <li>- des leerstehenden ehemaligen Kindergartens.</li> <li>- Hausgartengrundstück im Osten des Plangebiets, angrenzend an den Hallohpark.</li> </ul>   |                                  |
| <b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauliche Nachnutzung eines im Siedlungszusammenhang gelegenen, brachgefallenen Kindergartengrundstücks,</li> <li>- wohnbauliche Nachnutzung eines ehemaligen Schwesternwohnheims,</li> <li>- ergänzende Bereitstellung eines Bauplatzes für ein Zweifamilienhaus.</li> </ul>  |                                  |
| <b>Art des Verfahrens</b>   | Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB   |                                  |
| <b>Verfahrensverlauf</b>  | Aufstellungsbeschluss  | 15.03.2016 (Vorlage Nr. 0617/16) |
|   | Scoping gem. § 4 (1) BauGB   | 08.07.-09.08.2016                |
|   | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  | 12.09.2016                       |
|   | Landesplanerische Abstimmung   | 03.11.2016                       |
|   | Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB   | 20.01.-24.02.2017                |
|   | Offenlegungsbeschluss  | 23.05.2017 (Vorlage Nr. 1147/17) |
|   | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | 12.06.-12.07.2017                |
|   | Satzungsbeschluss  | anstehend                        |
| <b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>                                     | Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB  |                                  |
| <b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>                           | -  |                                  |
| <b>Organisation der Erschließung</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Äußere Erschließung im Wesentlichen über die westlich angrenzende, Wohnsammelfunktion erfüllende „Hohenhöveler Straße“.</li> <li>- Zuwegung zur Wohnanlage über bestehende Krankenhauszufahrt.</li> <li>- Erschließung eines Zweifamilienhaus-Grundstückes von der Eschstraße über eine angrenzende private Grundstücksfläche.</li> <li>- Keine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich.</li> <li>- Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche.</li> <li>- Ca. 14 Stellplätze an der Hohenhöveler Straße.</li> <li>- Ausreichendes Privat-Stellplatzangebot in einer Tiefgarage.</li> </ul> |                                  |
| <b>Planausweisung / Dichtewerte</b>   | <p>Bauliche Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschließlich WA (Allgemeines Wohngebiet),</li> <li>- Grundflächenzahl 0,4,</li> <li>- Geschossflächenzahlen 0,8 bzw. 1,2,</li> <li>- ehem. Schwesternwohnheim/Wohnanlage: max. 3 Vollgeschosse, max. 4 im Bereich von Staffelgeschossen,</li> <li>- Zweifamilienhaus: max. 2 Vollgeschosse,</li> <li>- max. Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten,</li> <li>- teils offene Bauweise, teils abweichende Bauweise,</li> <li>- Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften.</li> </ul>   |                                  |
| <b>Grünflächen</b>  | Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Erholungsbereich „Hallohpark“ ist keine Festsetzung von Grünflächen im Plangebiet selbst erforderlich.   |                                  |
| <b>Ruhender Verkehr / ÖPNV</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche.</li> <li>- ÖPNV: Nahegelegene Buslinien auf der Hohenhöveler Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Marinestraße, u.a..</li> </ul>   |                                  |
|   |  |                                  |

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| <b>Entwässerung</b>                               | - Mischsystem,<br>- Abwasserableitung im Bestand in die bestehenden Kanäle in der Hohenhöveler Straße und der Eschstraße. |                       |
| <b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b> | Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).  |                       |
| <b>Sonstige Anmerkungen</b>                       | -   |                       |
| <b>Gutachten</b>                                  | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  | Liegt vor, 10.09.2016 |
|   | Immissionsschutzgutachten   | Liegt vor, 28.11.2016 |
| <b>Flächenbilanzierung</b>                        | <b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>  | <b>ca. 0,66 ha</b>    |
|   | Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet)   | ca. 0,66 ha (100 %)   |
|   |   |                       |