

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 18.05.2017

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	4
3.1	Regionalplan und Flächennutzungsplanung.....	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
4.1	Standortbewertung	5
4.2	Verkehrliche Situation.....	5
4.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
4.4	Emissionen	6
4.5	Bodenverhältnisse im Plangebiet	6
5	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
5.1	Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept.....	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
5.4	Erschließung / ruhender Verkehr.....	9
5.5	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.6	Örtliche Bauvorschriften	9
6	Natur und Umwelt	10
6.1	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen	10
6.2	Vorprüfung des Einzelfalls	11
6.3	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	12
6.4	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	12
7	Immissionsschutz.....	13
7.1	Gutachten.....	13
8	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	14
8.1	Altlasten.....	14
8.2	Kampfmittel	15
8.3	Bergbau und Methan	15
8.4	Hinweise.....	16
9	Denkmalschutz	16
10	Ver- und Entsorgung.....	17
10.1	Versorgung des Plangebietes	17
10.2	Entwässerung des Plangebietes	17
11	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	18
12	Anhang	19
12.1	Tabellarische Zusammenfassung	19
12.2	Quellen.....	20
12.3	Pflanzliste.....	21

2 Anlass und Ziele der Planung

In der Vergangenheit gab es immer wieder Bemühungen in Bezug auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Selmigerheide. Nach der Standortsuche und verschiedenen konzeptionellen Überlegungen hat man sich auf den Bereich östlich der Weetfelder Straße und südlich der Carl-Zeiss-Straße festgelegt. In dieser integrierten Lage von Hamm-Selmigerheide soll nunmehr ein Netto-Markt angesiedelt werden. Das Vorhaben, welches planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 04.073 im Oktober 2016 zulässig wurde, befindet sich derzeit in der Baugenehmigungs- und Realisierungsphase und wird wahrscheinlich im Sommer 2017 begonnen.

Ergänzend zu dem Vorhaben des Netto-Marktes sollen südlich davon weitere unbebaute Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dies würde ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Weetfelder Straße/ Bereich Baumhofweg und dem geplanten Netto-Markt bedeuten. Das bisherige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 04.018) bietet für eine Realisierung des angestrebten Konzeptes „Nahversorgung und Wohnbauliche Entwicklung“ keine rechtliche Grundlage. Daher wurden die Bebauungspläne Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – und Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – entsprechend neu aufgestellt.

Parallel dazu wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 eingeleitet, welche die Anpassung der bisherigen gewerblichen Flächenausweisung vornimmt um die Konfliktsituation zwischen heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe zu regeln.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – sieht für den Planbereich einen Bereich gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vor.

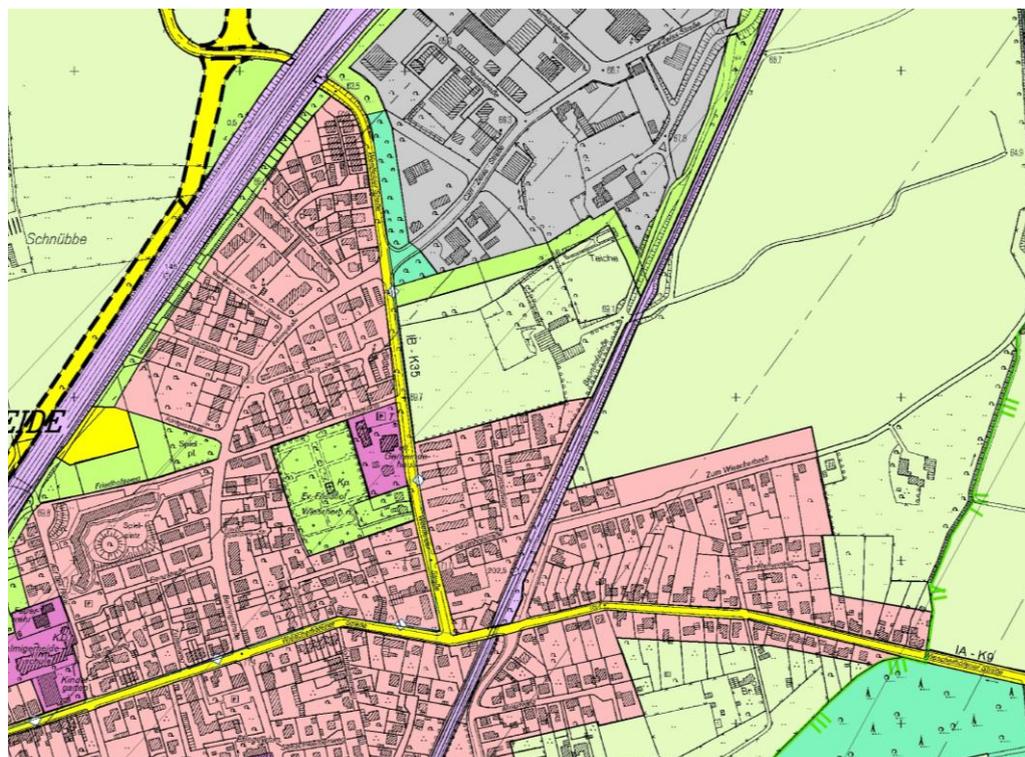


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (Stand 2008, ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 „Gewerbefläche“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB und „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB sowie zu einem geringen Teil „Grünfläche“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB [als Abstandsgrün zwischen Gewerbefläche und Fläche für die Landwirtschaft] dar.

Der Bebauungsplan Nr. 04.018 weist derzeit im Geltungsbereich der 3. Änderung eine großzügige Gewerbefläche teilweise in Kombination mit einer beschränkten Nutzungsmöglichkeit sowie eine Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG – ‚das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ aus.

Die bisherige Darstellung des FNPs [Stand 2008] berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018 nicht. Diese abweichende städtebauliche Zielvorstellung im Flächennutzungsplan wird daher mit dem Bauleitplan Nr. 04.074 (zusammen mit den *Bebauungsplänen Nr. 04.073* sowie mit der 3. Änderung des *Bebauungsplanes Nr. 04.018*) berichtigt. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird sich an dem neuen Planungsrecht orientieren. Durch die Anpassung der Darstellung des FNPs -im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB- wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung

Im Stadtbezirk Pelkum, in unmittelbarem Siedlungszusammenhang zum Ortsteil Selmigerheide, liegt das Plangebiet. Die Bahnlinien Dortmund-Hamm und Unna-Hamm durchschneiden den Ortsteil und schaffen somit eine Insellage für das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße (nördlich des Plangebietes) und für die Wohnquartiere entlang der Weetfelder Straße, Behringstraße und Wiescherhöfener Straße (westlich und südlich des Plangebietes).

Der Planbereich grenzt an qualitativ unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Osten liegt das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße mit vorwiegend kleinteiligen gewerblichen und industriellen Strukturen. Im Westen liegen heute noch unbebaute Flächen, die jedoch zukünftig für die Entwicklung „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“ baulich genutzt werden. Im Süden rund um die Baumhofstraße befinden sich gemischte wohnbauliche Nutzungen, vom klassischen Mehrfamilienhaus in Geschossbauweise und vom typischen Einfamilienhaus- und Doppel- bzw. Reihenhausbauweise.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Siedlungsbereich Selmigerheide im südwestlichen Stadtbezirk Pelkum. Zukünftig wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet das Wohnquartier Weetfelder Straße und auch eine wohnortnahe Versorgung mit dem geplanten Netto-Markt vorzufinden sein.

4.2 Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carl-Zeiss-Straße bzw. im südlichen Bereich über die Baumhofstraße. Beide Straßen haben eine Anbindung an die Weetfelder Straße (K35), die in ihrer Verlängerung in die Kamener Straße (L 664; Pelkum-Wiescherhöfen – Hamm-Innenstadt) mündet.

Südlich des Plangebietes entlang der Weetfelder Straße liegt die Bushaltestelle „Friedenskirche“, die sowohl von der Linie 83 (Hbf./Willy-Brandt-Platz – Lohausenholz – Wiescherhöfen) als auch der Taxi-Bus-Linie 13 (Wiescherhöfen/ Selmigerheide – Herringen) angefahren wird.

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Derzeit befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Pelkum, Flur 21, Flurstücke 83, 84 und 87 eine Niederspannungsfreileitung, die die angrenzenden Gebiete mit Strom versorgt. Der Rückbau der Freileitung ist im Zuge eines Netzbauprojektes der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH geplant. Auf eine Sicherung der Freileitung im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden. Die Stromversorgung soll zukünftig über ein Niederspannungskabel aus der Carl-Zeiss-Straße erfolgen.

4.4 Emissionen

Schiene

Der Planbereich wird aus schalltechnischer Sicht durch den Schienenverkehr der östlich verlaufenden Schienentrasse Hamm-Hagen tangiert. Die Berechnungen der Schienenverkehrslärmimmissionen erfolgt nach der Schall 03. Die entsprechenden Verkehrsdaten wurden von der DB Netz AG zur Verfügung gestellt und entsprechend der Vorgaben der Schall 03 berücksichtigt.

Gewerbe

Der Planbereich/Änderungsbereich ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes 'Carl-Zeiss-Straße'. Die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind nach der heutigen Genehmigungslage nicht störende Gewerbebetriebe:

- Baumhofstraße Nr. 5 – ehemaliger Landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb, heute Wohnen und Nebenerwerbslandwirtschaft / Tierhaltung

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an weitere gewerbliche Flächen des bestehenden Gewerbegebietes „Carl-Zeiss-Straße“. Potentielle gewerbliche Geräuschimmissionen innerhalb des Planbereiches sind im Wesentlichen von den Gewerbenutzungen nördlich und nordöstlich des Plangebietes zu erwarten. Hier befinden sich ausgewiesene Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Industriegebiete und eingeschränkte Industriegebiete entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018. Innerhalb der Gewerbe-/Industriegebiete sind derzeit unterschiedliche Wohnnutzungen in Form von Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Die maximal zulässige Schallemission der einzelnen Gewerbe-/Industrieflächen ist dabei bereits im Bestand so eingeschränkt, dass jeweils die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete einzuhalten sind.

Aufgrund der genehmigten und vorhandenen Nutzungen innerhalb der Gewerbe-/Industriegebiete sowie der zur Verfügung stehenden Genehmigungsunterlagen ist in den meisten Bereichen davon auszugehen, dass kein relevanter Nachtbetrieb durchgeführt wird.

4.5 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Bodenverhältnisse:

Das Untersuchungsgebiet wird von Sandlöss eingenommen, darunter folgen z. T. tonige Schluffe. In 6 bis 10 m Teufe folgt der Oberkreidemergel. Für den Sandlöss ist eine Durchlässigkeit von 10^{-6} bis 10^{-7} m/s anzunehmen (gering durchlässig), der Oberkreidemergel ist nahezu undurchlässig (10^{-8} bis 10^{-9} m/s).

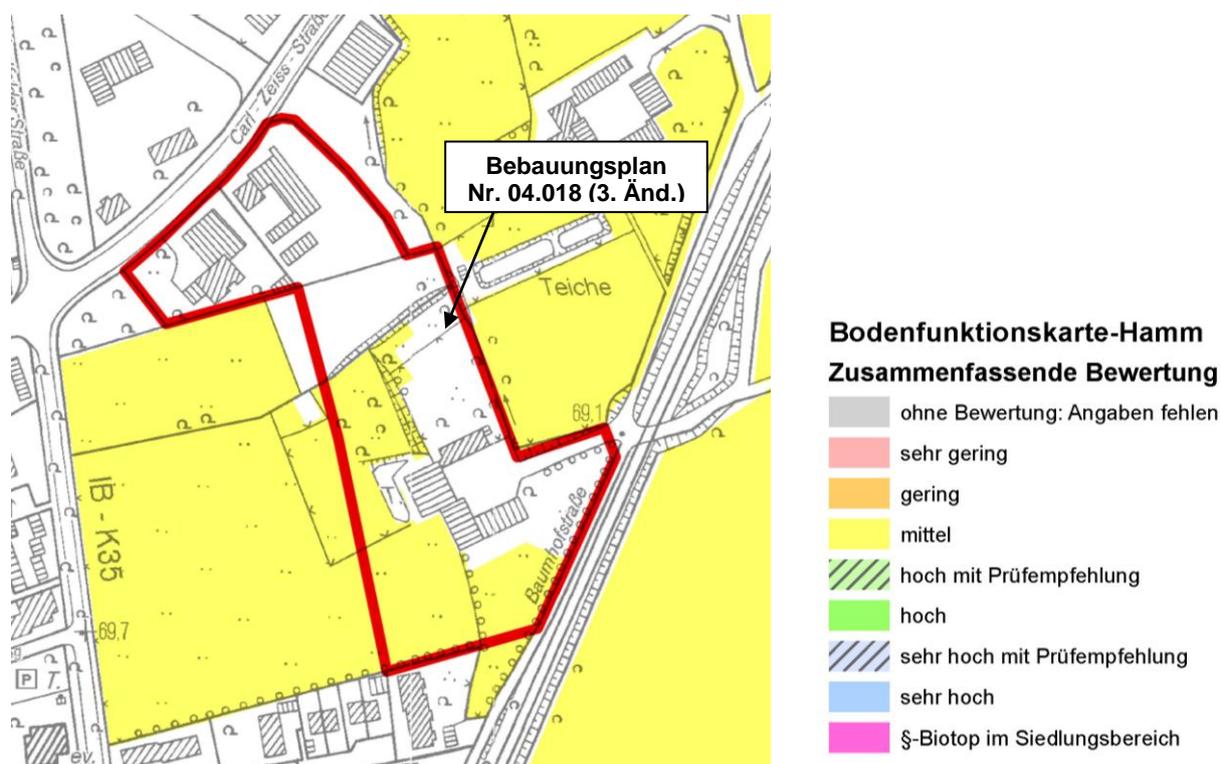


Abbildung 3 – Auszug aus der Bodenfunktionskarte der Stadt Hamm (ohne Maßstab, Quelle: Umweltamt/ Vermessungs- und Katasteramt, Stand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung)

In der Bodenfunktionskarte wird einzelnen Bereichen im Süden des Plangebietes in der zusammenfassenden Bewertung eine mittlere Schutzwürdigkeit zugewiesen (Stufe 3 von 7), die Bedeutung für den Wasserhaushalt wird als hoch angesehen (Stufe 4 von 5). Inwieweit das Plangebiet der Möglichkeit von Grundwasserstandsveränderungen unterliegt, insbesondere durch Geländeänderungen (Bergsenkung durch ehemaligen Steinkohleabbau), ist bei dem Bergbaubetreiber nachzufragen (vgl. hierzu Pkt. 10.3 ‚Bergbau und Methan‘).

Grundwasser:

Der mittlere Flurabstand beträgt überwiegend 1,5 – 3,0m, für einen Bereich im Nordosten des Untersuchungsgebietes 0 – 1,5m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 64 bis 67 m über NHN. Das Gefälle ist nach Norden gerichtet.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept

Das Gesamtkonzept „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“ beinhaltet die Wiedernutzbarmachung und Neuordnung von Flächen, die bisher keiner Bebauung zugeführt wurden. In einem ersten Schritt wird mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes 'Netto' die wohnortnahe Nahversorgungsqualität im Ortsteil Selmigerheide gestärkt. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – aufgestellt. In einem weiteren Schritt werden ergänzend zu dem Vorhaben des Netto-Marktes südlich davon weitere unbebaute Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Dies wird mit dem Bebauungsplan Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – zukünftig planungsrechtlich geregelt.

Beide Bebauungspläne liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – und heben diesen in Teilbereichen auf. Zusätzlich muss auf die neue bauliche Entwicklung mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 in den angrenzenden Flächen reagiert werden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018 stehen

nicht mehr im Einklang mit einer heranrückenden Wohnbebauung. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen muss in Teilen zurückgenommen werden und wird sich zukünftig auf den heutigen Bestand reduzieren. So entsteht ein Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und möglichen zukünftigen gewerblichen Nutzungen. Bei den Festsetzungen und der Gestaltung der Gewerbegebietsflächen wird auf die bisherigen Ausweisungen zurückgegriffen und in Teilen den heutigen planerischen Maßgaben und städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

Für die nördlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebereiche besteht aufgrund des gegebenen räumlichen Abstandes zu den Wohnbereichen Baumhofweg bzw. Werner-Heisenberg-Straße kein Anpassungsbedarf.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe-Gebiet) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum geplanten Wohnquartier an der Weetfelder Straße (Bebauungsplan Nr. 04.074) und der Sicherung eines konfliktfreien Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt zudem, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art wie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher sowie Bordelle oder bordellartig betriebene Gewerbebetriebe unzulässig. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnbauungen kann mit einem Bordellbetrieb das Wohnumfeld negativ beeinflusst werden.

Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit einzuräumen ihre Waren auch direkt vor Ort anbieten zu können, wird ausnahmsweise in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugelassen, dass die Handwerksbetriebe Verkaufsstellen einrichten dürfen, die:

- im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen,
- kein Sortiment mit Waren des täglichen Bedarfs und
- kein city- oder zentrentypisches Sortiment vertreiben.

Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO darf grundsätzlich nicht überschritten sein.

Die Nähe zum benannten Wohngebiet bedingt für das eingeschränkte Gewerbegebiet weitere Festsetzungen in Bezug auf immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags bzw. nachts (*vgl. hierzu Pkt. 7 ‚Immissionsschutz‘*).

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **Geschosszahl** wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies resultiert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018 und den bisherigen baulichen Strukturen in diesem Bereich.

Als maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) wird der Wert 0,8 festgesetzt. Die maximale **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit einer Obergrenze auf 1,2 festgesetzt. Beide Festsetzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018. Hierüber hinausgehende Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen. Mit der Festsetzung wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die baukörperorientierte Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE-Gebiet) wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

5.4 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE-Gebiet) erfolgt für den nördlichen Bereich wie bisher über die Carl-Zeiss-Straße. Die ehemalige Hofstelle, die Teil der Gewerbegebietsausweisung ist, wird derzeit über die Baumhofstraße erschlossen. Mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 04.018 wird eine Planstraße zwischen der Carl-Zeiss-Straße bis zum Bahndamm der Strecke Hamm-Bönen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ziel dieser Verkehrsfläche war die Verbindung der Carl-Zeiss-Straße und der südöstlich liegenden Straße 'Zum Wiescherbach' über die Bahnlinie. Diese Straße wurde als Erschließungsstraße nie genutzt und auch nicht ausgebaut. Trotzdem wird die Festsetzung beibehalten für eine mögliche zukünftige Erschließung gewerblicher Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße.

5.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser und Abwasser sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 86 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW werden „Örtliche Bauvorschriften“ Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Gestaltung des Plangebietes betreffen. Es werden somit die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Dächer und Dachbegrünung

Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender, blendender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Anlagen zur Energiegewinnung (z.B.: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind ebenfalls zulässig.

Stellplatzanlagen und Begrünung/ Einfriedung

Vorgaben zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dienen dem Übergang des Planbereiches in den Umgebungsbereich und unterstützen die bereits bestehende Pflanzung und Grundstücksgestaltung. In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Begrünung Pflanzen im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Allgemein sind im Gewerbegebiet pro 200 m² versiegelter **Grundstücksfläche** (überbaute Flächen, jedoch ohne Stellplatzanlagen) 1 großkroniger heimischer Laubbaum (*siehe Pflanzliste in der Anlage*) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf den unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung von **Stellplatzanlagen** innerhalb des Bebauungsplanes ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (*siehe Pflanzliste in der*

Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. Die Anzahl der Bäume resultiert aus der ortsüblichen planerischen Zielsetzung beim Bau von größeren Stellplatzanlagen Bäume zu integrieren. Grundsätzlich sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate zu beachten. (Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.)

Die Pflanzflächen sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten, d. h. vor Verdichtung zu schützen um die Nährstoff- und Wasserversorgung und eine gesunde Entwicklung der Bepflanzung zu sichern. Die Baumpflanzungen dienen einer wirksamen Durchgrünung und zum Ausgleich lokal klimatischer Wirkungen auf den Temperaturhaushalt des Plangebietes – insbesondere im Stellplatzbereich.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Lagerflächen sowie Abstellplätze von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Stadtbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Werbeanlagen sind daher allgemein nur an den Gebäudefassaden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an baulichen Anlagen zulässig und dürfen deren maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Bauhöhe nicht überschreiten. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Zusätzlich sind Fahnenmasten bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m über Geländeoberkante zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht) sind allgemein unzulässig. Hinweis: Für die Werbeanlagen sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen mit einer Spektralwirkung von 570-630 nm zu verwenden.

6 Natur und Umwelt

6.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern u.a. gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (bzw. gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls) nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – umfasst eine Fläche von ca. 27.015 m². Die Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15.438 m². Die überbaubare Gesamtgrundstücksfläche liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan steht jedoch in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16.730 m². Insgesamt umfassen beide Bebauungspläne eine Fläche von 43.745 m². Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächen-

zahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Die maximal überbaubare Gesamtgrundstücksfläche beider Bebauungspläne, entsprechend der aktuellen Entwürfe, liegt bei ca. 20.199 m². Somit ist der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB überschritten. Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird daher im Rahmen der Verfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezieht sich auf die Planung des Wohnquartiers Weetfelder Straße und deren Erschließung sowie auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 mit Stand vom Dezember 2016.

Anmerkung: Nach der öffentlichen Auslegung (April 2017) hat sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – reduziert und beträgt nunmehr ca. 19.924 m². Ebenfalls reduziert hat sich die Gewerbegebietsausweisung, die nun eine Fläche von ca. 8.347 m² umfasst. Für das Ergebnis der Vorprüfung ist die Reduzierung unerheblich.

6.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand November 2016) durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde, wie seitens des BauGB vorgegeben, für das Vorhaben eine überschlägliche Prüfung der in Anlage 2 beschriebenen Kriterien auf potentielle erhebliche negative Umweltauswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (UIS der Stadt Hamm, Artschutzprüfung zum Bebauungsplan, FNP, Landschaftsplan, diverse Gutachten etc.) vorgenommen.

Fazit (Auszug aus der Vorprüfung):

"[...] Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Bebauungspläne grundsätzlich im Einklang mit weiteren Planungen stehen und im Hinblick auf relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da von den geplanten Vorhaben keine gesundheitsschädlichen Emissionen o.ä. ausgehen. Die Rücknahme von Gewerbeflächen sowie die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes berücksichtigen den Schutz der Anwohner vor möglichen Auswirkungen von Emissionen. Von den Planungen betroffen sind intensiv genutzte Grünlandflächen, Hofstellen sowie bereits bestehende Gewerbeflächen. Innerhalb des Gewerbegebietes wird zudem noch ein Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen festgesetzt.

Eine Einwirkung auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur (Lebensräume für Tiere und Pflanzen) und Landschaft erfolgt in einem für derartige Vorhaben üblichem - nicht erheblich belastendem - Maß. Durch die Nachverdichtung im Siedlungsraum wird vermieden, dass möglicherweise qualitativ hochwertigere Bereiche von Natur und Landschaft im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen bleiben lokal auf die Planbereiche beschränkt und sind nicht als erheblich zu werten. Für das Schutzgut Tiere wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten; erforderlichenfalls sind bezogen auf konkrete Eingriffe geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF- Maßnahmen zu treffen. Weiterhin sind innerhalb der Planbereiche mit Ausnahme des Kleingewässers an der Hofstelle (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 des BNatSchG) keine der unter Punkt 2.6. aufgeführten (Schutz-)Gebiete oder Denkmäler vorzufinden und insofern sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das gemäß § 30 des BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop befindet sich innerhalb Fläche für die Landwirtschaft und ist somit nicht von dem Schutzzweck zuwiderlaufenden Festsetzungen betroffen. [...]"

Für die Bebauungspläne Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – sind nach der Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen relevanten Umweltauswirkungen oder mögliche Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten.

Daher werden die Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Zur Verfahrensvereinfachung wird bei Bebauungsplänen gem. §13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

6.3 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund dieser rechtlichen Bestimmung entfällt eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 04.074.

6.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zur Klärung ob Artenschutzbelange durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – tangiert sein können, wurde eine gemeinsame artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 04.073, Nr. 04.074 und Nr. 04.018 (3. Änderung) durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand April 2016) durchgeführt.

Für die Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 kommt der Gutachter zu einem gemeinsamen Ergebnis. Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten ausschließen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.018 sind ggf. bei konkreten Vorhaben entsprechende Artenschutzmaßnahmen vorzusehen.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte, die zu einer dauerhaften Vollzugsunfähigkeit der Bauleitplanung führen könnten, sind nicht erkennbar, zumal für diesen Bereich bereits entsprechendes Planungsrecht existiert.

Fazit (Auszug der Artenschutzrechtlichen Prüfung):

„Innerhalb des Untersuchungsraums konnten an der Hofstelle Rauchschnalben als planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, die die Hofstelle als Bruthabitat nutzen. Des Weiteren konnten auch hier jagende Zwergfledermäuse beobachtet werden. Die Nutzung als Quartier konnte, trotz theoretischer Spaltenverstecke bei den Untersuchungen nicht belegt werden.

*Im Hinblick auf die **Amphibienvorkommen** ist festzustellen, dass planungsrelevante Arten nicht nachgewiesen werden konnten. Im Tümpel an der Hofstelle konnten allerdings Teichmolche nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Art auch das überplante Grünland sowie die angrenzenden Gärten in den Landlebensraum einbindet. Alle Amphibienarten zählen gemäß § 7 BNatSchG Abs. 2 zu den „besonders geschützten Arten“.*

Die Hofstelle befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.018. Konkrete Aussagen zu den aktualisierten planerischen Festsetzungen können derzeit nicht getroffen werden. Aktuelle Überlegungen zielen auf eine Anpassung / Einschränkung der gewerblichen Nutzung dahingehend ab, dass sich hieraus keine Konflikte zu der geplanten angrenzenden Wohnbebauung ergeben. Detaillierte Aussagen der weiteren Nutzung, insbesondere der vorhandenen Strukturen werden derzeit nicht getroffen. Anzumerken ist allerdings, dass für den Geltungsbereich bereits aktuell Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung besteht.

Bei einer möglichen geplanten Inanspruchnahme / relevanten Veränderung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Rauchschnalbe sind weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte erforderlich. Für die betroffene Art ist dann eine weiterführende Art-für-Art-Betrachtung gemäß Stufe II der VV-Artenschutz durchzuführen, bei der die mögliche Betroffenheit der Art sowie Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. mögliche bzw. erforderliche artspezifische vor-gezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Art dargestellt werden. Für die

Auswahl geeigneter Maßnahmen steht der Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen, Schlussbericht 05.02.2013) zur Verfügung. Es ist für das konkrete Vorhaben zu prüfen, ob und welche Maßnahmen geeignet sein könnten, Verbotstatbestände abzuwenden. Grundsätzlich erscheint es im vorliegenden Fall möglich, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen abzuwenden. Diese sind dann ggf. im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens zu planen. Sofern wirksame Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen für die Arten geplant und umgesetzt werden können, lassen sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG Verbotstatbestände vermeiden.

Als optimal für den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Rauchschnalbe ist die Fortführung der derzeitigen Nutzung anzusehen. Die Art besitzt eine hohe Affinität zu Ställen mit aktiver Nutzung.

Das Gewässer sollte bei zukünftigen Planungen im Bereich dieses Bebauungsplans ebenfalls Berücksichtigung finden, da es zum einen als Reproduktionsstätte des „besonders geschützten“ Teichmolches zählt, zum anderen unterfallen naturnahe bzw. bedingt naturnahe Stillgewässer dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG / § 62 LG NRW. Eine Zerstörung derselben ist somit gesetzlich untersagt.“

Entsprechend dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt in der Bebauungsplannurkunde der Hinweis "Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen". Der Hinweis beschreibt allgemeine Vermeidungsmaßnahmen gem. des Bundesnaturschutzgesetzes sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den bestehenden Teich an der Hofstelle (Baumhofstraße Nr. 5) und in Bezug auf das Vorkommen der Rauchschnalbe im Bereich des Pferdestalls (ebenfalls Baumhofstraße Nr. 5) bei Eingriff, Inanspruchnahme und relevanten Veränderungen.

7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen. (siehe hierzu Kapitel 4.4 – Emissionen)

7.1 Gutachten

Im Rahmen der Planung des Wohnquartiers (Bebauungsplan Nr. 04.074) ist zur fachlichen Beurteilung des Vorhabens eine Prognose der Lärmimmissionen vorzunehmen. Das geplante Wohnquartier wird aus schalltechnischer Sicht durch Verkehrslärmimmissionen der westlich tangierenden Weetfelder Straße beaufschlagt sowie durch Schienenverkehrslärmimmissionen der in größerem Abstand östlich und westlich verlaufenden Schienentrassen. Darüber hinaus wurden Berechnungen bezüglich der Auswirkungen durch die nordöstlich vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen durchgeführt.

Das Büro Graner+Partner Ingenieure (Bergisch Gladbach) hat dazu ein schalltechnisches Prognosegutachten (Stand: November 2016) erstellt.

Die Inhalte und Ergebnisse der Untersuchungen sind, soweit sie die Gewerbegebietsausweisung betreffen, auch in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – eingeflossen.

Verkehr – Straße und Schiene

In der zusammenfassenden Bewertung kommt die Prognose zum Ergebnis, dass von einem geräuschmäßig vorbelasteten Plangebiet mit Blick auf die einwirkenden Verkehrsgeräusche durch den Schienenverkehr gesprochen werden muss. Es werden daher Vorgaben zu erfor-

derlichen Bauschalldämmmaßnahmen und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen formuliert, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt werden. Für das gesamte Plangebiet werden je nach Lage die Lärmpegelbereich IV, V oder VI festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch innerhalb des Gewerbegebietes zu schaffen. Dies beruht auf den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Berechnungsfall der freien Schallausbreitung.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Schallabschirmung durch die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes ergeben sich in Teilbereichen geringere Lärmpegelbereiche. Insofern sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten formuliert worden, wonach bei Vorlage einer gutachterlichen Bewertung im Einzelfall auch geringere Lärmpegelbereiche berücksichtigt werden können. Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) nach den Bestimmungen der DIN 4109-1:2016-07 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

Gewerbe

Die Berechnungen zum Gewerbelärm kommen zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung des bereits heute bestehenden Rücksichtnahmegebotes für die im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.074 geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Diese Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die potentiell möglichen Geräuscheinwirkungen durch die unmittelbar nordöstlich ausgewiesene Gewerbegebietsfläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.018 zurückzuführen.

Daher wurde mit der Entwicklung eines Wohnquartiers entlang der Weetfelder Straße auch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße (3. Änderung) eingeleitet. Die bisherige Gewerbegebietsausweisung wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 teilweise zurückgenommen und durch eine Private Grünfläche/ Fläche für die Landwirtschaft als Pufferzone zwischen Wohnquartier und Gewerbegebiet ersetzt. Zudem erfolgen die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Hinweis auf die in Ansatz gebrachten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Somit können die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm tags/ nachts eingehalten. Hierfür ist im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe-Gebiet) zu berücksichtigen, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{wA} für eingeschränkte Gewerbegebiete von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt zudem, dass gem. § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (vgl. hierzu Pkt. 5.2 „Art und Maß der baulichen Nutzung“). Eine gesonderte Kontingentierung der Schallemissionen kann somit entfallen.

Bei den Berechnungen zum Gewerbelärm wurde keine Schallabschirmung durch die vorhandenen Gebäude innerhalb des Industriegebietes/ Gewerbegebietes berücksichtigt. Grundsätzlich kann die Errichtung eines Erdwalls entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur optischen Trennung empfohlen werden, zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ergibt sich hierzu jedoch kein zwingendes Erfordernis.

8 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1 Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt kein Eintrag über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vor.

8.2 Kampfmittel

Folgende Hinweise auf Kampfmittel/ Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet liegen nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- vor (*gem. Fundstellenummer 5/37831*):

Im Plangebiet und im Randbereich zum Plangebiet sind 3 vermutliche Blindgängereinschlagstellen (Verdachtspunkt -VP- Nr. 2471, 2475 und 2476) festgestellt worden.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich der Blindgängerverdachtspunkte (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe durchgeführt werden. Die Sondierung des VP ist beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz -Feuerwehr- mit einer Vorlaufzeit von 3 Monaten zu beantragen.

Außerdem sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise **zusätzliche** Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). **Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.**

Zusätzlich 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. Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110).“

8.3 Bergbau und Methan

Bergbau

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

„Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.“

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm-Süd“ ist die HammGas GmbH & Co. KG, Südring 1/3 in 59065 Hamm. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marktscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. 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.

Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg:

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse

können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm

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

8.4 Hinweise

DIN-Normen und sonstige Quellen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien sowie sonstige Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:
Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

9 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

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

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung des Plangebietes

Die Stromversorgung kann voraussichtlich über die bestehende Transformatorstation im Wendehammer der Justus-Liebig-Straße erfolgen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Weetfelder Straße sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließung ist die Verlegung einer Gasniederdruckleitung entlang der Weetfelder Straße vom Kreuzungsbereich Carl-Zeiss-Straße bis zur Einmündung in die Planstraße erforderlich. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird zusätzlich die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und - Leitungen, insbesondere der Telekommunikationsleitungen festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.2 Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz und 44 Landeswassergesetz ausgewählt. 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach und stark belastet eingestuft und bedürfen grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung (z.B. Dachflächen) nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist für das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten eine Regenwasserbehandlung vorzusehen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Carl-Zeiss-Straße.

Niederschlagswasser:

Aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Stellplätze stehen für eine Versickerung im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Zudem sind die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen begrenzt. Eine planmäßige Versickerung und eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer sind nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher zum hydraulisch ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal DN 1500 in der Carl-Zeiss-Straße und weiter zum SKU Selmigerheide abgeleitet.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Carl-Zeiss-Straße und weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm abgeleitet.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Allgemeines:

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 liegende ehemalige Hofstelle (Baumhofstraße 5) entwässert derzeit noch über eine Kleinkläranlage. Durch den Bebauungsplan Nr. 04.074 wird die Möglichkeit eröffnet, die im planungsrechtlichen Innenbereich liegende Kleinkläranlage der Baumhofstraße 5 aufzugeben und das Grundstück an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Im Bebauungsplan Nr. 04.074 wird hierfür eine entsprechende Trasse (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den Anschluss vorgegeben und berücksichtigt.

11 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 18.05.2017

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Gniot
Städt. Baudirektor

12 Anhang

12.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße	
Lage der Plangebiete	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Pelkum - Ortsteil Selmigerheide - südlich der Carl-Zeiss-Straße und östlich der Weetfelder Straße 	
Struktur der Plangebiete (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeflächen mit vereinzelt Gewerbebetrieben - ehem. Hofanlage, zum einen landwirtschaftlich und zum anderen gewerblich genutzt - unbebaute Flächen (Ackerland oder Grün-/Weideland) 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung des Planungsrechtes im Sinne der Gesamtentwicklung „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“; Sicherung von bestehenden Gewerbebetrieben und Rücknahme von Gewerbeflächen - Planung steht im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide (rechtskräftig seit 15.10.2016) und Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – (paralleles Aufstellungsverfahren) 	
Art der Verfahren	beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	23.06.2015 (<i>gemeinsame Vorlage-Nr. 0424/15</i>)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 15.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	als gemeinsame Bürgerversammlung am 02.02.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Abstimmung mit Schreiben vom 10.06.2015
	Offenlegungsbeschluss	14.02.2017 (<i>Vorlage-Nr. 1052/16</i>)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017
	Sonstige	...
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	- Berichtigung des FNP gem. §13a (2) Satz 2 BauGB	
Organisation der Erschließung	- Erschließung über die Carl-Zeiss-Straße und teilweise über die Baumhofstraße	

Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE-Gebiet) - Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,6 - maximal <u>zwei</u> Vollgeschosse, offene Bauweise - örtliche Bauvorschriften zum Thema Dächer und Dachbegrünung, Einfriedungen, Stellplätze und –anlage, Begrünung und Werbeanlagen 	
Grünflächen	- private Grünfläche 'Grünland'	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: nächstgelegene Buslinien ‚Friedenskirche‘ (Linie 83, Taxi-Linie T13) 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Mischsystem - Mischwasserkanal in der Carl-Zeiss-Straße 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<i>nicht erforderlich (Verfahren gem. 13a BauGB)</i>	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz (Dipl. Geograph Michael Wittenborg)	<i>April 2016</i>
	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Dipl. Geograph Michael Wittenborg)	<i>Dezember 2016</i>
	Immissionsschutz – Anlagenlärm Netto-markt und Verkehrs- und Gewerbelärm (Büro Graner+Partner Ingenieure)	<i>März 2016/ November 2016</i>
Flächenbilanzierung	Gewerbefläche	ca. 8.347 m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 994 m ²
	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 10.062 m ²
	Private Grünfläche – Grünland –	ca. 521 m ²
	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 19.924 m²

12.2 Quellen

Lärmschutz

- **Schalltechnisches Prognosegutachten** zum Netto-Markt (Bebauungsplan Nr. 04.073) des Ingenieurbüros Graner + Partner GmbH aus Bergisch Gladbach - März 2016 -
- **Schalltechnisches Prognosegutachten** zum Bebauungsplan Nr. 04.074 des Ingenieurbüros Graner + Partner GmbH aus Bergisch Gladbach - November 2016 -

Artenschutz

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - April 2016 -

Umwelt

- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - Dezember 2016 -

12.3 Pflanzliste

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Fluttergras-Buchenwald“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Pflanzenarten-Liste: Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts

(Stellplätze/Planstraßen, Bankette)

Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn, kegelförmig
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	Esche, Sorte "Westhof`s Glorie"; nicht fruchtend
Fraxinus excelsior "Atlas"	Esche, Sorte "Atlas"
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, StU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (*Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.*)

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Hecken und Sträucher -

(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; strauchartig
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

(eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich)

Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa rugosa (i.S.)	Apfelrose (in Sorten)
Spiraea spec. (i.S.)	Spierstrauch (in Sorten)

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.