

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 07.101

- Seeburger Straße -

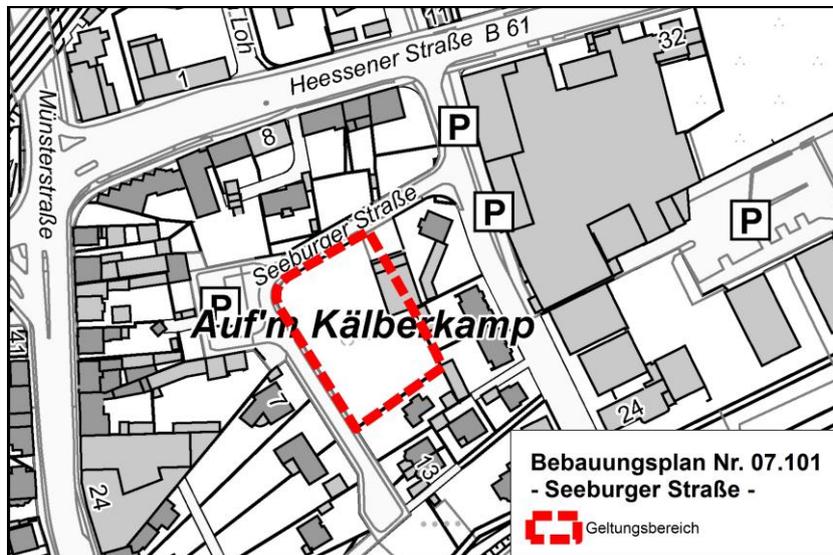
Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung.....	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	4
5.	Verfahrensart.....	5
6.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
6.1.	Erschließung.....	5
6.2.	Bauliche Nutzung.....	6
6.2.1.	Art der Nutzung	6
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
7.	Natur und Umwelt.....	7
7.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	7
7.2.	Artenschutz.....	8
8.	Immissionsschutz	9
9.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan/ Hochwasserschutz.....	10
9.1.	Altlasten	10
9.2.	Kampfmittel.....	10
9.3.	Bergbau	11
9.4.	Methan.....	12
9.5.	Hochwasserschutz.....	12
10.	Denkmalschutz	12
11.	Ver- und Entsorgung.....	13
11.1.	Versorgung des Plangebietes	13
11.2.	Entwässerung des Plangebiete.....	13
Anhang.....		15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,35 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Heessen, zwischen der Heessener Straße im Norden und dem Sportflugplatz Hamm im Süden.



Geltungsbereich ABK

Die Grenze des Aufstellungsbereiches umfasst Teile des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei Sulk und verläuft an den Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 12, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 405 in Richtung Westen, dann in Richtung Norden abknickend und weiter verlaufend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 405, im Folgenden abknickend in Richtung Osten und für ca. 40 m weiterführend entlang der nördlichen Grenze des selben Flurstücks. Dann abknickend in Richtung Süden auf den nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 402 zu, weiter an den westlichen Grenzen der Flurstücke 402 und 403 verlaufend bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 405.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Bei der Fläche handelt es sich um ein zentral gelegenes Grundstück unweit der Innenstadt. Der Großteil der Grundstücksfläche des Planbereichs liegt derzeit im Geltungsbereich des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.012, der den Innenbereich an der Seeburger Straße als Mischgebiet (MI) festsetzt. Seinerzeit noch mit diversen Wohn- und Gewerbestrukturen gemischt, haben sich zwischenzeitlich in diesem Quartier ausschließlich Wohnnutzungen angesiedelt. Da bisher die planungsrechtlich vorgegebene Mischstruktur weiterhin erhalten bleiben sollte, ist bis zum jetzigen Zeitpunkt der Schwerpunkt auf eine gewerbliche oder zumindest deutlich durchmischte Nachnutzung des letzten verbliebenen Grundstücks gesetzt worden.

Im Jahr 2017 wurde direkt östlich an den Planbereich angrenzend die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung am 02.08.2017 rechtskräftig. Anlass für das Planverfahren war die Absicht eines Investors, ein Wohn- und Geschäftshaus auf einer Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei an der Seeburger Straße zu errichten. Das Bauvorhaben sieht die Errichtung eines dreigeschossigen, zur Seeburger Straße orientierten Baukörpers mit Staffelgeschoss vor. Die ursprünglich festgesetzte max. 2-geschossige Bauweise stand diesem städtebaulich tragfähigen Vorhaben entgegen. Daher musste eine Anpassung im Rahmen der 8. vereinfachten Änderung erfolgen. Das Bauvorhaben fügt sich gut in die städtebauliche Situation der benachbarten mehrgeschossigen Bauformen an der Seeburger und Heessener Straße ein und bildet einen weiteren Baustein der städtebaulichen gewünschten

Nachnutzung der ehem. Gärtnereifläche und einer ressourcenschützenden Nachverdichtung im Siedlungsbereich.

Der übrige Bereich des Grundstücks, der Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist, ist zum größten Teil unbebaut und liegt brach. Bei der Entwicklung dieser Fläche handelt es sich um einen klassischen Fall der Nachverdichtung im Innenbereich, der aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen ist. Schon seit einiger Zeit lag das Interesse auf einer adäquaten Entwicklung dieser Fläche. Bisher scheiterte eine bauliche Entwicklung des Plangebietes jedoch regelmäßig an der mit der festgesetzten MI - Nutzung verbundenen Vorgabe einer gewerblichen bzw. gemischten Wohn- und Gewerbenachnutzung. Die wachsende Nachfrage nach innenstadtnahen, verkehrlich gut angebundenen Wohnbauflächen gibt Anlass, das festgesetzte Nutzungsgefüge des Mischgebiets zu hinterfragen und den Fokus auch hier verstärkt auf das Wohnen zu legen. Das nun erarbeitete und wohnbaulich geprägte Konzept wird den gesamten Bereich städtebaulich aufwerten und neu ordnen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heessen und befindet sich zwischen der Heessener Straße und dem Flugplatz. Die Fläche ist insgesamt ca. 0,35 ha groß und wird von der B 61 (Heessener Straße) aus über die Seeburger Straße erschlossen. Es handelt sich dabei um ein Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Sulk (Flurstück 405), das größtenteils unbebaut ist. Das Plangebiet ist von einer gemischten Bau- und Nutzungsstruktur umgeben. Östlich schließt sich der baulich entwickelte Quartiersbereich an der Seeburger Straße mit dem noch aufstehenden Wohngebäude der Gärtnerei Sulk und einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (12 WE) in einer kräftigen Kubatur an. Weiter Richtung Osten liegt zunächst die Seeburger Straße, bevor sich die großen gewerblichen Gebäudekomplexe der Firma Leithäuser anschließen. Im Süden schließen sich unmittelbar einige 1,5 geschossige Wohnhäuser an und nur wenige hundert Meter entfernt beginnt bereits das Gelände des örtlichen Sportflughafens. Im Westen prägen neben einigen Einfamilienhäusern an der Seeburger Straße hauptsächlich die 2 – 4 geschossigen Mehrfamilienhäuser entlang der Münsterstraße mit zum Teil gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss das Quartier. Die Eingangsbereiche der Häuser orientieren sich allerdings zur Münsterstraße. Aus diesem Grund grenzen hauptsächlich die rückwärtigen Gebäudeteile einschließlich der zugeordneten Stellplätze der Gebäude an das Plangebiet Seeburger Straße an. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs liegen westlich davon noch zwei Einfamilienhäuser, die sich aus Sicht des Plangebiets noch vor der Blockrandbebauung der Münsterstraße befinden. Nördlich gelegen befinden sich ebenfalls einige 3 geschossige Mehrfamilienhäuser. Auch an dieser Stelle orientieren sich die Eingangsbereiche zur Heessener Straße. Die Gartenflächen dieser Häuser sind dem Plangebiet zugewandt. Äußerst markant für diesen Bereich war lange Zeit der 4 – 7 geschossige Hochhauskomplex an der Heessener Straße, der das städtebauliche Bild stark negativ geprägt hat. Im Jahr 2017 wurde das Hochhaus zurückgebaut und mit Hilfe eines Investorenwettbewerbs eine adäquate Folgenutzung gefunden, durch die das gesamte Umfeld aufgewertet wird. Es wird entlang der Heessener Straße eine drei - viergeschossige Bebauung errichtet, in der voraussichtlich öffentlich geförderte Wohnungen für 1 - 2 Personenhaushalte entstehen werden.

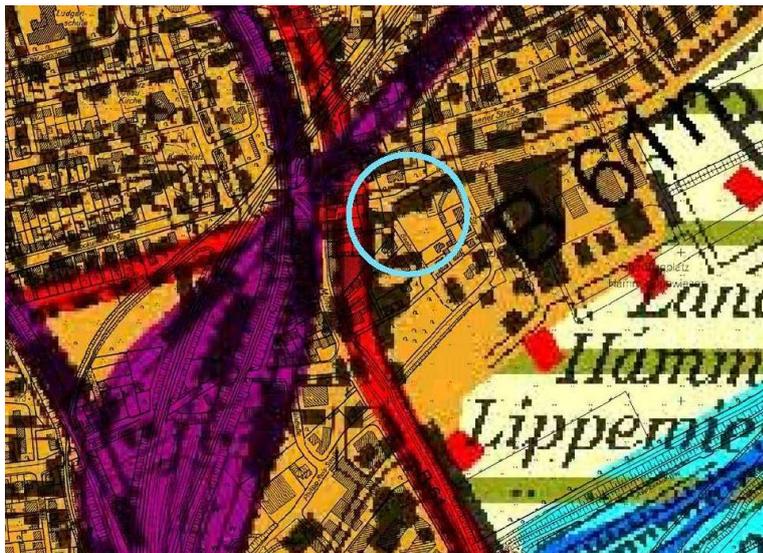


Ausschnitt Lageplan Neubauvorhaben Heessener Straße

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

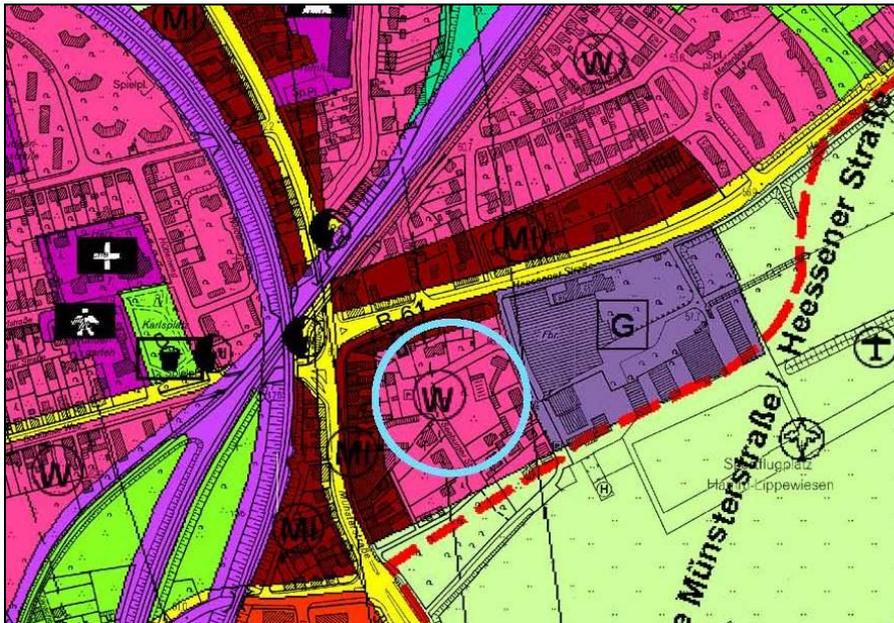
In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.



Ausschnitt Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche selbst und die direkt angrenzende Umgebung als Wohnbaufläche dar. Im Westen und Norden dieser Wohnbaufläche grenzt ein Mischgebiet an. Östlich befinden sich Gewerbeflächen und die südlich gelegenen Flächen gehören zu dem örtlichen Sportflugplatz.



Ausschnitt FNP

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den aktuellen Planungsbereich liegt der Bebauungsplan 07.012 vor, der im Jahr 1969 rechtskräftig geworden ist. In ihm wurde für den Abschnitt des Plangebiets als Nutzungsart ein Mischgebiet festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit bis zu zwei Geschossen in geschlossener Bauweise errichtet werden. Die GRZ wurde mit 0,4 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt.



Des Weiteren ist seit dem 02.08.2017 die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 – Münsterstraße – rechtskräftig. Die Änderung wurde aufgrund einer erforderlichen städtebaulichen Neuordnung durchgeführt und hatte die Anpassung der Bauweise auf einen städtebaulich tragfähigen dreigeschossigen Baukörper zum Ziel, der dort im Rahmen der Nachnutzung des Gärtnerei Grundstücks auch realisiert werden soll. Die 8. vereinfachte Änderung sieht hierfür weiterhin ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung mit einer mindestens zwei bis höchstens dreigeschossige Bebauung vor. Für eine untergeordnete Fläche (Erschließungskern

Mit dem ÖPNV kann das Plangebiet sehr gut erreicht werden, da alle Linien, die zwischen Innenstadt und den nördlichen Stadtbezirken verkehren an einer Haltestelle in der Nähe anhalten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hessener Straße (ca. 170 m entfernt), eine weitere an der Münsterstraße (Haltestelle Flugplatz, ca. 250 m entfernt), die in kürzester Zeit erreicht werden können.

6.2. Bauliche Nutzung

6.2.1. Art der Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässig. Nicht zugelassen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Die mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre und der große Flächenbedarf dieser Betriebsarten sind in dem Plangebiet nicht erwünscht und widersprechen den städtebaulichen Zielen einer Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers. Dies gilt auch für die Gartenbaubetriebe, obwohl auf der Fläche lange Jahre die Gärtnerei Sulk ihren Standort hatte. Durch die beschriebenen Neuplanungen im Umfeld und in der unmittelbaren Nachbarschaft findet ein Wechsel des Gebietscharakters statt, so dass ein Gartenbaubetrieb zukünftig – aus den genannten Gründen – nicht mehr in das Quartier passt und deshalb auf diese Nutzung verzichtet werden soll.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.101 festgesetzten Flächen mit Hilfe der Definition der bebaubaren Grundstücksflächen, durch die Festlegung von Grund- und Geschossflächenzahl, der Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen sowie der einzuhaltenden baulichen Gesamthöhe bestimmt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Für die festgesetzte Wohnbaufläche 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. Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.012 wird somit fortgeführt.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die im Plangebiet des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 m² Geschossfläche. Ähnlich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 soll hier die GFZ an die mögliche zukünftige Wohnbaunutzung angepasst werden.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs auf zwei bis drei eingeschränkt. Nur im südlichen Randbereich zur angrenzenden Bebauung wird die zulässige Geschossigkeit auf maximal zwei begrenzt. Ergänzend wird in Abhängigkeit von der Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude von 71,20 m über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt. Die gegebenen Geländehöhen

liegen bei ca. 58 bis 60 m. Da sich die niedrigste Geländehöhe von ca. 58 m allerdings nur in dem Baufeld mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit befindet, können im Plangebiet errichtete Gebäude somit eine maximale bauliche Höhe von ca. 11 bis 12 m erreichen. Sie werden sich damit in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientieren bzw. die im Umfeld üblichen baulichen Höhen in einem angemessenen Rahmen überschreiten.

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

6.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind zusätzlich zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Da sich der Standort auch für die Errichtung eines größeren Mehrfamilienhauses anbietet, soll über diese Festsetzung die Errichtung eines Baukörpers mit über 50 m Gesamtlänge ermöglicht werden, um insbesondere auch lärmschutzrechtliche Belange bauseits berücksichtigen zu können.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind in den schützenswerten Räumlichkeiten (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) öffentbare Fenster nur an der von der Seeburger Straße abgewandten Fassadenseite (Süd-/Ostfassade) zulässig.

Auch mit dieser Festsetzung werden die lärmschutzrechtlichen Belange berücksichtigt und dafür Sorge getragen, dass in dem Geltungsbereich gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 07.101 – Seeburger Straße - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen. Diese Festsetzungen sollen zu einem positiven Erscheinungsbild des Wohnquartiers beitragen:

Gestaltung unbebauter Flächen

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche einzusehenden Flächen zur Lagerung von Müllbehältern sind sichtgeschützt zu gestalten und / oder einzugrünen.

Dächer

Dachbegrünungen sind zulässig.

7. Natur und Umwelt

7.1. 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. 07.101 – Seeburger 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 wird somit abgesehen.

7.2. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.101 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 wurde ursprünglich für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 erstellt. Da aber die Fläche unmittelbar angrenzt und der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans damals mit untersucht wurde, können die Aussagen und das Ergebnis der Artenschutzprüfung auch für dieses Verfahren zugrunde gelegt werden. Folgendes ist dem Kapitel 4.5 "Bewertung artenschutzrechtlicher Konflikte und Fazit" zu entnehmen:

Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten zunächst an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse). Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS).

Ergänzend wurden eigene Begehungen von März bis Juni 2015 vorgenommen, um das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten zu prüfen. Dabei konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Es kann festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und intensiven Nutzung das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand ausgeschlossen werden kann. Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Luftraums ist darüber hinaus nicht zu erwarten. Für Fledermausarten, die an Gebäude gebunden sind („Hausfledermäuse“) kann eine mögliche Nutzung der bestehenden Gebäude als Quartier wegen der geringen Quartiereignung und insgesamt geringen Höhe des Objekts ausgeschlossen werden.

Fällarbeiten sind grundsätzlich innerhalb der entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09.bis 01.03.) in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nach derzeitiger Erkenntnis für den Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden. Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.101 auf Grund unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse nicht umgesetzt werden könnten.

8. 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 ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen bzw. eine signifikante Veränderung des vom Plangebiet diesbezüglich ausgehenden Gesamtemissionsvolumens sind planbedingt nicht zu erwarten.

Vom Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner aus Ahaus wurde für das Bebauungsplangebiet ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, das im Januar 2016 fertiggestellt wurde. Gegenstand der Untersuchung für das Baugebiet war vor allem der auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm, da das Plangebiet, sowohl durch Flug- als auch durch Schienen- und Straßenlärm beeinflusst wird. Insbesondere galt es aber, die Gemengelage außerhalb des Baufeldes in den lärmschutzrechtlichen Fokus zu stellen und die umgebenden Gewerbebetriebe durch die neu zu errichtende Wohnbebauung in ihren jetzigen Nutzungsrechten nicht einzuschränken. U.a. ist hier der Kunden- und Anlieferungsverkehr, der über die Seeburger Straße abgewickelt wird, beachtlich.

Um die Wohn- und Arbeitsqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- sowie die nach aktuellem Planungsrecht zulässigen Gewerbeimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der Norm DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm beurteilt worden. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Gewerbebetriebe bereits im Ist-Zustand die aktuellen MI-Richtwerte der TA-Lärm an der bestehenden, schutzbedürftigen Bebauung vollständig ausschöpfen. Das heißt, das Neubauvorhaben kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur realisiert werden, wenn es sich durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung) selbst vor den vorhandenen Lärmeinflüssen schützt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse gelten folgende Hinweise für die Grundrisse:

- Schutzbedürftige Räume in den „Innenhof“ orientiert
- Erschließung an der Nord- und Westfassade durch vorgelagerten, akustisch wirksamen Laubengang (geschlossene Fassade)

Da sich die schutzbedürftigen Räume des Mehrfamilienhauses an der Süd- und Ostfassade befinden, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. leicht unterschritten. Durch den lärmoptimierten Grundriss fügt sich das geplante Bauvorhaben Seeburger Straße konfliktfrei in die Geräuschsituation der bestehenden Gewerbebetriebe ein. Eine Einschränkung der Tätigkeiten der

Gewerbebetriebe ist nicht zu erwarten und die Entwicklungsmöglichkeiten in dem aktuell zulässigen Rahmen bleiben gewahrt.

Mit Blick auf die erläuterten immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wird im B-Plan nachstehende Festsetzung aufgenommen:

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind in den schützenswerten Räumlichkeiten (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) offenbare Fenster nur an der von der Seeburger Straße abgewandten Fassadenseite (Süd-/Ostfassade) zulässig.

9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan/ Hochwasserschutz

9.1. Altlasten

Nach Auswertung der vorliegenden Informationen sind Altlastenvorkommen auf der Plangebietsfläche bisher nicht bekannt.

9.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 5/37873 Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich:

Oberflächendetektion der Baufläche(n):

Vor der Bebauung muss die Baufläche vom KBD überprüft werden. Die Fläche muss dazu entsprechend vorbereitet sein, und zwar

- muss die Baufläche abgesteckt sein (Grobabsteckung reicht aus)
- muss die Baufläche vollständig abgeschoben sein (nach Möglichkeit bis auf gewachsenen Boden)
- darf kein RC-Schotter, sondern nur Naturschotter verwendet werden
- sind auf und in unmittelbarer Nähe der Baufläche (mindestens 10 m Abstand) gelagerte bzw. aufgestellte metallene Gegenstände (Maschinen, Geräte, Baustahl und dergl.) vor der Absuchung unbedingt zu entfernen.

Die Detektion der Baufläche ist per Email bei der Feuerwehr (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) anzumelden, wenn die vorgenannten Voraussetzungen geschaffen sind. Der KBD-WL benötigt eine Vorlaufzeit von mindestens 20 Werktagen (Flächen <1500m²), ansonsten von mindestens 25 Werktagen (unverbindliche Angaben aufgrund Erfahrungswerte der letzten Monate).

Der Anmeldung sind beizufügen:

- einen Amtlichen Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1 :500, auf dem die geplante Baumaßnahme eingezeichnet und eindeutig erkennbar ist,
- ein/mehrere aussagekräftige(s) Digitalfoto(s) der Fläche für die Prüfung, ob sich diese in einem detektierbaren Zustand befindet.

zusätzlich: Sondieren von (Keller-)Baugruben (sofern vorhanden)

Die Überprüfung ist nur möglich, wenn die Baugrube analog der Vorgaben für die Oberflächendetektion (s.o) vorbereitet ist.

Die Anmeldung der Sondierung erfolgt ebenfalls per Email bei der Feuerwehr (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) unter Beifügung eines aussagekräftigen Digitalfotos.

Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen und dergl.) bzw. Untergrunderkundungen sind unter Anwendung und Beachtung des *"Merkblattes für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr"* (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW), insbesondere Ziffern 4-6, auszuführen. Die vollständige TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter http://www.mik.nrw.de/fileadmin/user_upload/editors/import/sch/doks/tvkampfmittelbes.pdf.

Die Detektion der Bohrungen ist per Email bei der Feuerwehr (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) anzumelden, wenn die vorgenannten Voraussetzungen geschaffen sind. Der KBD-WL benötigt eine Vorlaufzeit von mindestens 20 Werktagen.

Der Anmeldung sind beizufügen

- einen Amtlichen Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500, auf dem die Bohrungen eingezeichnet und numerisch eindeutig gekennzeichnet sind.
- ein/mehrere aussagekräftige(s) Digitalfoto(s) der Fläche für die Prüfung, ob sich diese in einem detektierbaren Zustand befindet.

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

Die hier getroffenen Aussagen beruhen auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis heute zur Verfügung stehen und sind nicht abschließend. Sie gelten nur für die angemeldete Maßnahme. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich, da sich die vorliegenden Informationen nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation beziehen.

9.3. Bergbau

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

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Demnach ist über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o.g. Feldeseigentümer (RAG AG) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem 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.

9.4. Methan

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 07.101 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9.5. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmten Gebiet. Gem. § 9 Abs. 6 a BauGB sollen Hochwasserrisikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG im Bebauungsplan vermerkt werden.

Nähere Information zu diesen Gebieten unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/>

10. Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt. Trotzdem können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Deshalb ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis zu beachten:

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Versorgung des Plangebietes

Eine Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Seeburger Straße möglich.

11.2. Entwässerung des Plangebietes

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im Mischsystem über das Pumpwerk / RÜ Münsterstraße erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch das Regenüberlaufbecken Vorheiderbach und die Kläranlage Hamm-West. Geplant ist die Aufgabe des RÜ Münsterstraße und der Anschluss an die KA Hamm West über das RÜB Eversbach.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, für das bei erstmaliger Bebauung eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Daher wurden für das Plangebiet die entsprechenden Voraussetzungen geprüft. Die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Eine planmäßige Versickerung ist nur sehr oberflächennah (<0,70 m) möglich. Darunter liegende Schichten weisen Durchlässigkeiten von $k_f=10^{-7}$ m/s und schlechter auf und sind daher als gering durchlässig einzustufen. Weiterhin findet versickertes Niederschlagswasser bergbaubedingt Vorflut im Pumpwerk Mattenbecke und wird von dort Richtung Lippe gehoben. Aus wasserwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Erwägungen kann einer Versickerung daher nicht zugestimmt werden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet

Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet weiterhin über die Mischwasserkanalisation zu entwässern. Aus hydraulischen Gründen ist jedoch der Abfluss aus dem Plangebiet zu begrenzen und das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein

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

Hamm, den 18.05.2018

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 07.101 – Seeburger Straße -	
Lage des Plangebietes	- Hamm-Heessen - Fläche der ehem. Gärtnerei Sulk am Sportflughafen Hamm	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Überwiegend Brachfläche mit einer gemischten Bau- und Nutzungsstruktur im nahen Umfeld	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbaufläche - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a	
Art des Verfahrens	- Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	24.03.2015 (0327/15)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	20.02. – 20.03.2015
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.01.2018
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22.03.18 – 23.04.18
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar.	
Organisation der Erschließung	- Erschließung erfolgt über die Heessener und im weiteren Verlauf Seeburger Straße	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: WA - Grundflächenzahl = 0,4, Geschossflächenzahl = 1,2 - abweichende Bauweise	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems: Mischsystem	
Gutachten	Artenschutz	Büro Wittenborg
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,35 ha