

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 01.150

- Am Peter-Röttgen-Platz -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

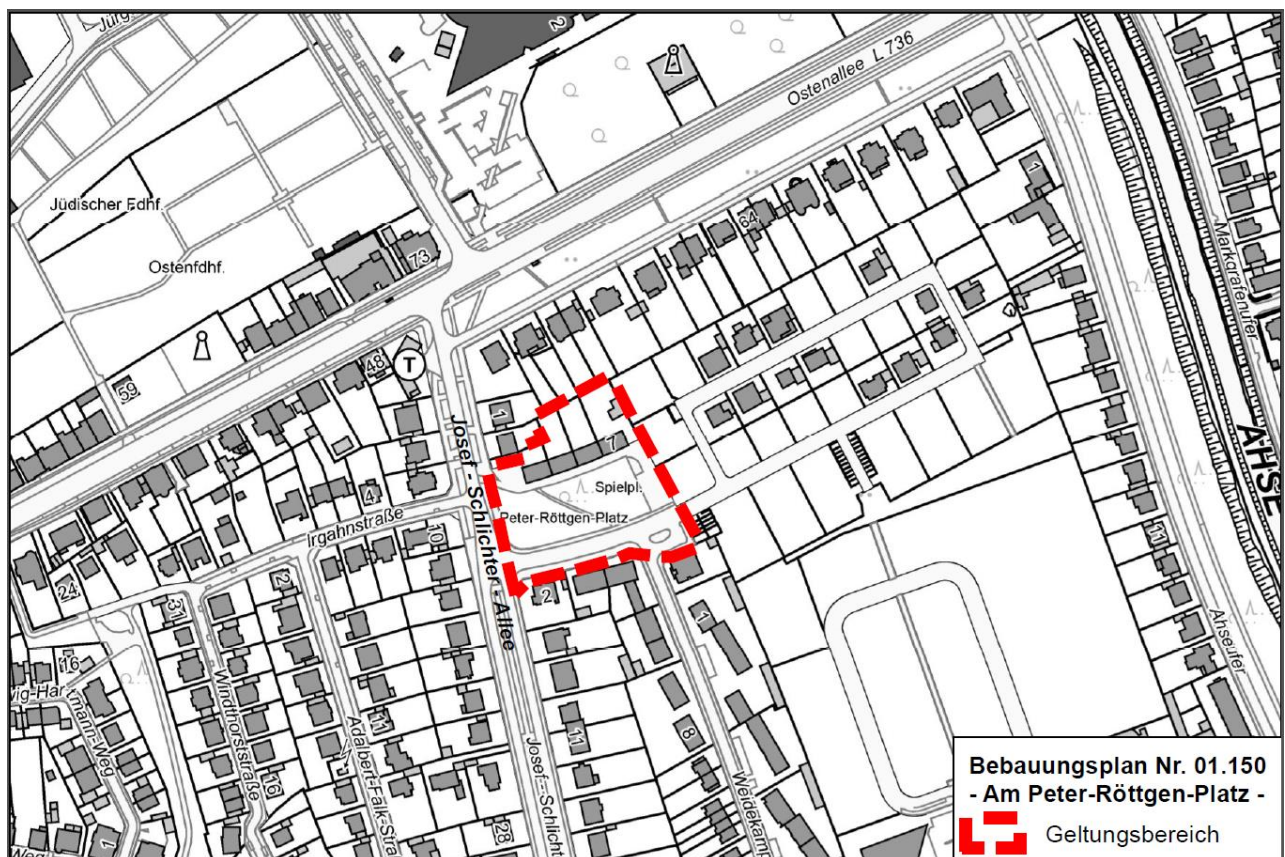
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
4.	Vorhandene Planung	4
4.1.	Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung (Baugebietsplan)	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das 0,84 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 umfasst die im östlichen Randbereich des Stadtbezirks Mitte gelegenen Flächen des Peter-Röttgen-Platzes sowie die unmittelbar nördlich daran anschließenden wohnbaulich genutzten Grundstücke.

Dabei handelt es sich namentlich um den in der Gemarkung Hamm, Flur 22 liegenden Bereich östlich der Josef-Schlichter-Allee, südlich der Ostenallee, westlich des Paracelsus-Areals (Konversionsflächen der ehemaligen Paracelsus-Kaserne) und nördlich der Weidekampstraße zwischen

- der Ostgrenze des Flurstücks 288,
- der Südgrenze und der Westgrenze des Flurstücks 288,
- der Südgrenze des Flurstücks 196 und deren bis zur Westgrenze des Flurstücks 288 reichenden geraden westlichen Verlängerung,
- der Ostgrenze des Flurstücks 196 sowie
- der Nordgrenze und der Ostgrenze des Flurstücks 563.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Hintergrund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - ist ein geplantes Investitionsvorhaben der HGB (Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH), die anstelle sanierungsbedürftiger und nicht barrierefreier Altbausubstanz ein neues Wohnbauprojekt plant.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 3 Wohngebäuden mit 12 bis 13 freifinanzierten und 18 geförderten Wohnungen. Das Bauvorhaben ist in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines aufgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach geplant.

Die Erschließung der Wohnanlage wird über die angrenzende Josef-Schlichter-Allee und den Peter-Röttgen-Platz erfolgen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Weitere Details zum Vorhaben enthält die Baubeschreibung auf der Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Zuge der Umsetzung des Investitionsvorhabens wird es zudem einer Ertüchtigung des örtlich bereits vorhandenen Spielplatzes kommen. Der im Bereich des Peter-Röttgen-Platzes sowie an der Josef-Schlichter-Allee vorhandene wertvolle Baumbestand soll erhalten werden. Das Vorhaben trägt sowohl zu einer Verbesserung des örtlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und leistet gleichzeitig aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einen Beitrag zur Ergänzung des Angebotes an modernen und barrierefreien Mietwohnungen.

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 von den bislang hier gültigen planungsrechtlichen Bestimmungen (Baugebietsplan der Stadt Hamm - siehe Punkt 4.3 dieser Begründung) ab. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 01.150 soll zudem auf das konkret geplante wohnbauliche Investorenvorhaben abgestimmt werden. In seinem Falle wird daher von der gemäß § 12 BauGB gegebenen Möglichkeit der Entwicklung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplans Gebrauch gemacht. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage eines zwischen Gemeinde und Vorhabenträger (Investor) abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bestimmen. Der Vorhabenträger muss einerseits zur Durchführung des Vorhabens in der Lage sein und sich zudem zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist verpflichten (Abschluss eines Durchführungsvertrages).

Ein investorenseitiger Antrag über die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vom 13.10.2017 liegt der Stadt Hamm vor.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das 0,84 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 umfasst die im östlichen Randbereich des Stadtbezirks Mitte gelegenen Flächen des Peter-Röttgen-Platzes sowie die unmittelbar nördlich daran anschließenden wohnbaulich genutzten Grundstücke.

Das Areal weist eine Entfernung von ca. 1 km zum Stadtzentrum auf und liegt östlich der Josef-Schlichter-Allee und westlich des Konversionsareals der ehemaligen Paracelsus-Kaserne.

Das direkte städtebauliche Umfeld des Plangebiets prägt sich im Wesentlichen durch wohnbauliche Nutzungsstrukturen an der Ostenallee im Norden, im Bereich des aktuell in der Entstehung befindlichen neuen Paracelsuskarree-Wohnquartiers im Osten sowie entlang der Weidekampstraße und der Josef-Schlichter-Allee im Süden und Westen.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich der Ostenallee der Kurbereich „Bad Hamm“ und das Sportzentrum Ost sowie die südlich an der Marker Allee gelegene Hochschule Hamm-Lippstadt. Hier schließt sodann der Landschaftsraum der Lippe- und Ahseauen an.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Öffentliche Fläche des Peter-Röttgen-Platzes: Teils versiegelte Straßenfläche, teils Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand sowie Spielplatz.
- Private Wohngrundstücksflächen nördlich des Platzbereiches: Sanierungsbedürftiger zweigeschossiger Wohngebäudebestand mit Hausgärten.

Nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen wurden die Plangebietsflächen von ca. 1829 bis ca. 1933 zunächst landwirtschaftlich als Ackerland und danach als Gartenland sowie Weidefläche genutzt. Seit 1935 kamen die Flächen dann einer wohnbaulichen Nutzung zu.

Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten liegen bei der Stadt Hamm nicht vor.

Die Bäume am Peter-Röttgen-Platz und an der Josef-Schlichter-Allee sind im Straßenbaumkataster der Stadt Hamm verzeichnet. Die Alleeebäume an der Josef-Schlichter-Allee werden darüber hin unter der Bezeichnung AL-HAM-0065 im LINFOS (Landschaftsinformationssammlung) NRW geführt und sind damit gemäß § 47a Landschaftsgesetz NRW geschützt (gesetzlich geschützte Allee).

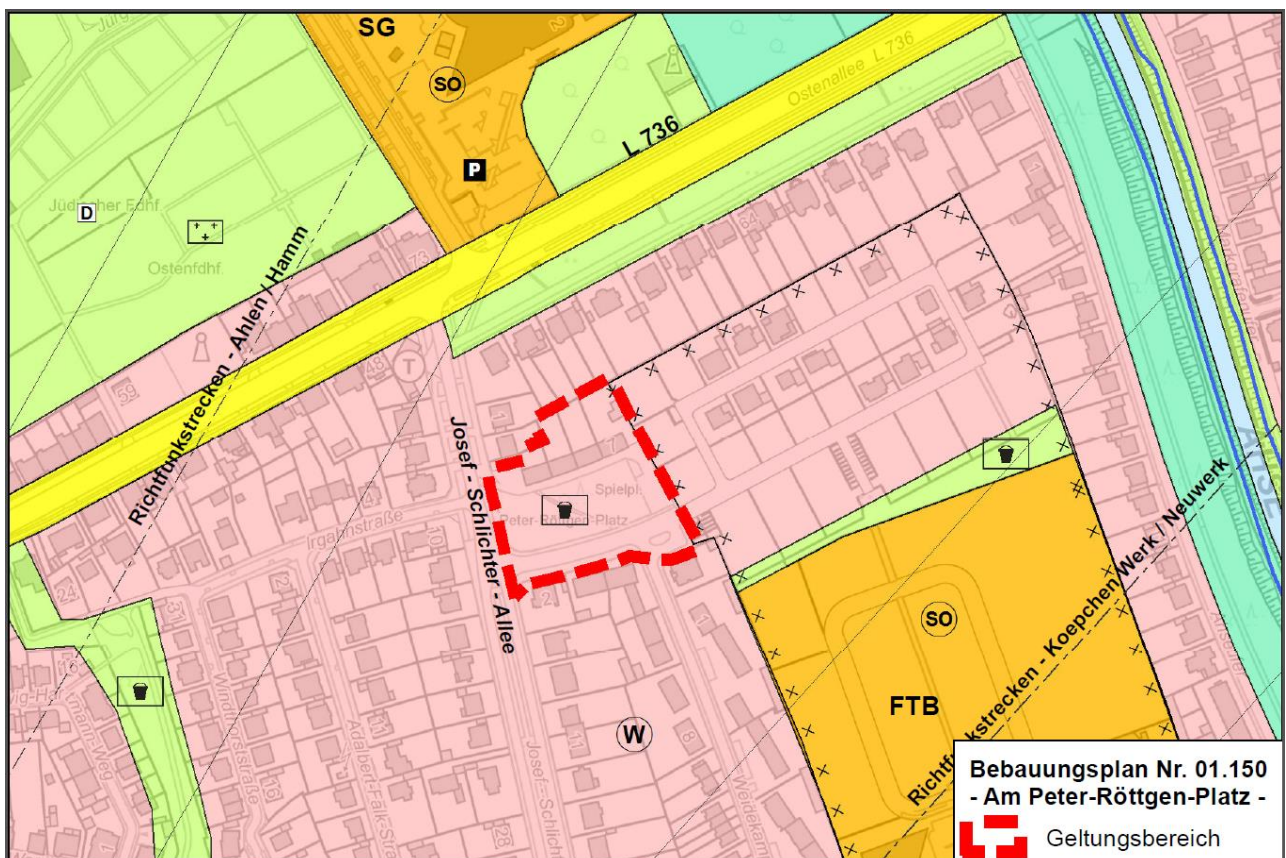
4. Vorhandene Planung

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.

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 bereits als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan kann somit in Gänze aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

4.3. Verbindliche Bauleitplanung (Baugebietsplan)

Die Plangebietsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 werden bislang nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst. Der Baugebietsplan der Stadt Hamm vom 19.03.1970 enthält für den Planungsraum folgende Bestimmungen:

- Art baulicher Nutzung: WR (Reines Wohngebiet),
- zulässige Vollgeschossanzahl: II,
- Bauweise: offen.

In Kombination mit dem örtlich ebenfalls geltenden Fluchtlinienplan entsteht planungsrechtlich zwar ein qualifiziertes Festsetzungsgefüge, dessen Steuerungsmöglichkeiten jedoch eingeschränkt sind und das zudem mit den o.g. neuen städtebaulichen Entwicklungszielen nicht mehr kompatibel ist.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die derzeit für die Plangebietsflächen noch gültigen Aussagen des Baugebietsplans sowie des Fluchtlinienplans werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - ersetzt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die Erschließung der Geltungsbereichsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 erfolgt einerseits von Westen her über die Josef-Schlichter-Allee (Tiefgaragenzufahrt) sowie von Süden her vom Peter-Röttgen-Platz (Gehweganbindung und Stellplatz-Zufahrt). Die Josef-Schlichter-Allee besitzt im Norden eine Anbindung an die Ostenallee, welche Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes der Stadt Hamm ist. Die Ostenallee und auch die südlich gelegene Marker Allee gewährleisten den Anschluss an die nur etwa 1 km vom Plangebiet entfernte Stadtmitte von Hamm. Richtung Osten können ebenfalls über Marker Allee sowie Ostenallee der benachbarten Stadtteil Werries und im weiteren Verlauf auch Uentrop erreicht werden.

Die Planung neuer öffentlicher Verkehrsflächen zur äußeren oder inneren Erschließung von Bauflächen ist nicht erforderlich und vorgesehen. Jedoch wird der öffentliche Straßenraum des Peter-Röttgen-Platzes zur genauen künftigen Abgrenzung von Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.150 einbezogen und auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 11 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.150 definiert mittels der Festsetzung einer entsprechenden Flächensignatur (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen - TGa) im Bereich des festgesetzten Wohngebietes 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 Nachbarschutzes die konfliktärmste Option für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze dar. Die Festsetzung erfolgt - ebenso wie die Definition einer weiteren, vom Peter-Röttgen-Platz aus erschlossenen oberirdischen Kfz-Stellplatzanlage - 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 auf der Ostenallee und der Marker Allee verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - ist die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung modernen Wohnraums anstelle von abgängiger Altbausubstanz.

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 zwei unterschiedliche Teilbereiche ausdifferenziert:

- WA₁-Gebiet - Grundstücksbereich im Nordwesten des Plangebietes: Entstehung einer Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt ca. 13 Wohneinheiten und Tiefgarage.
- WA₂-Gebiet - Grundstücksbereich im Osten des Plangebietes: Entstehung einer Wohnanlage bestehend aus einem Gebäude mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten und einer oberirdischen Stellplatzanlage.

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 Josef-Schlichter-Allee ist aufgrund einer auf Höhe des Plangebietes eher untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz 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 widerspricht der im Vordergrund stehenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.150 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. 01.150 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zu zulässigen Vollgeschossanzahlen und zu 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" 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 0,7 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 unproblematisch. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens der Überbauung im WA-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-Gebiet ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.
- Im WA₂-Gebiet ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 m² Geschossfläche.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Im WA₁-Gebiet sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich aufgesetzter Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse) geplant. Im Bebauungsplan ist hier in Teilbereichen eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit und darüber hinaus - zugunsten der nicht allseits zurückspringender Staffelgeschosse - eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Für die Baufläche im Osten des Plangebietes (WA₂-Gebiet) sieht der Bebauungsplan Nr. 01.150 die Entstehung von höchstens drei Vollgeschossen vor. Oberhalb des dritten Vollgeschosses ermöglicht sich hier (im Rahmen der ebenfalls festgesetzten Gebäudehöhe bzw. Gebäudeoberkante) zusätzlich der Bau eines (allseits zurückspringenden) Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss).

Ergänzend enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - Festsetzungen zu zulässigen Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

- Im WA₁-Gebiet darf eine Gebäudeoberkante (OK) von 71,50 m über NHN nicht überschritten werden. Die Gebäudeoberkante bezeichnet im Bebauungsplan jeweils den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- Im WA₂-Gebiet darf eine Gebäudeoberkante (OK) von 74,50 m über NHN nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1,30 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

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 die Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfeldes.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise („offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO im WA₂-Gebiet sowie „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) BauGB im WA₁-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 zwei oberirdischen Einzelbaukörper unterirdisch verbindet und zur Entstehung eines Gesamtgebäudekomplexes führt.

Eine weitere Festsetzung auf Grundlage von § 9 (2) BauGB in Verbindung mit § 12 (3a) BauGB besagt, dass im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.150 verpflichtet hat. Ein solcher zwischen dem Vorhabenträger/Investor und der Stadt abzuschließender

Durchführungsvertrag stellt eine zwingend vorgegebene Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben- und Erschließungsplan dar, ist jedoch nicht Bestandteil der Satzung. Der Vertrag enthält in erster Linie inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtungen sowie Verpflichtungen zur Übernahme von planungs- und erschließungsbezogenen Kosten.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Plangebiet abzielen.

So sind 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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - 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 Erneuerung einer langjährig bestehenden Wohnanlage durch Abbruch und Neubau in einem bereits vollständig urban überformten Bereich ab.

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

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 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 10.07.2018 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans Nr. 01.150 beigelegt.

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

Es „konnten innerhalb des Planbereiches keine Hinweise gefunden werden, dass planungsrelevante Vogelarten am oder im Gebäudekomplex oder in den Gartenflächen brüten. Es ergaben sich auch keine direkten Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Wegen der grundsätzlich vorhandenen Quartierpotentiale kann allerdings eine (temporäre) Nutzung als Sommerquartier nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier lässt sich dagegen ausschließen. Der Vorhabenträger plant den Rückbau grundsätzlich im Winter und somit außerhalb der kritischen Zeiten.

Zur Vermeidung jeglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und einer möglichen Tötung planungsrelevanter sowie nicht planungsrelevanter Arten, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen. Dies sind:

- **Bauzeitenregelung**
- **Ökologische Baubegleitung (optional)**
- **Schaffung von Ersatzquartieren (optional)**

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Tötung von planungsrelevanten Arten und somit auch ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und im Falle einer betroffenen Wochenstube unter Umständen auch gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen. Dies minimiert auch die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt, allerdings gilt auch hier weiterhin das Tötungsverbot.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 - Peter-Röttgen-Platz - und die somit planerisch möglichen Vorhaben nicht zu erwarten.

Es ist daher ebenfalls nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind spätestens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.“

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Gutachter vorgesehene „Bauzeitregelung“ wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.150 als verbindlich vom Vorhabenträger durchzuführende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme festgeschrieben:

„Fällarbeiten:

Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09.bis 01.03.) durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten 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.

Abriss / Rückbau:

Seitens des Vorhabenträgers ist ein Abriss im Zeitraum von Oktober bis Dezember vorgesehen. Insofern fällt er in die Zeit der Winterruhe der Fledermäuse und insbesondere außerhalb des „kritischen Zeitraums“ der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Mai bis Ende August) erfolgen. Der avisierte Zeitraum im Winter (zwischen Mitte / Ende Oktober und März) soll hier ergänzend zu den erklärten Planungen des Auftraggebers als Bauzeitenfenster festgeschrieben werden. Entkernungs- und Rückbaumaßnahmen in den Gebäuden können ganzjährig durchgeführt werden.

Durch den sukzessiven Rückbau und Abriss im Winterhalbjahr ist eine Tötung von planungsrelevanten Arten und somit auch ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und im Falle einer betroffenen Wochenstube unter Umständen auch gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.“

Darüber hinaus schlägt der Gutachter die folgenden „optionalen“ Artenschutzmaßnahmen vor:

„Ökologische Baubegleitung (optional):

Für den Fall, dass oben genannte Bauzeitenfenster nicht eingehalten werden können, ist das Vorhaben durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und die Gebäude z. B. durch weitere Begehungen vor dem konkreten Abrissvorhaben auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. weitere an das Vorhaben angepasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu veranlassen.

Schaffung von Ersatzquartieren (optional):

Im Umfeld des abzureißenden Gebäudes bestehen insgesamt weitere potentielle Quartiermöglichkeiten, die bei einem Rückbau der Gebäude als Quartier dienen können. Als langfristiger Ersatz der durch den Abbruch möglicherweise betroffenen Quartiere bzw. zur Schaffung neuer Quartiere sind z. B. 2 - 4 (wartungsfreie) Fledermausquartiere (z. B. Schwegler 2FE oder ähnliche Produkte) an den Fassaden der geplanten Gebäude anzubringen oder in die Fassaden einzubauen. Somit wird der potentielle Quartierverlust durch die Maßnahme ausgeglichen und der Bestand an Quartieren langfristig gesichert. Die Wahl der Standorte und der Quartiere sollte mit dem Verfasser des vorliegenden Gutachtens abgestimmt werden. Ergänzend ist anzudenken, ob in den neu geplanten Gebäuden auch für andere Arten, wie z. B. den Mauersegler künstliche Nisthilfen eingebaut werden können. Hierzu kann eine entsprechende Beratung des Vorhabenträgers durch den Verfasser des vorliegenden Gutachtens erfolgen.“

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 zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Wohnquartiers sind als geringfügig einzustufen.

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 sind lediglich die von umgebenden Verkehrswegen (Josef-Schlichter-Allee, Peter-Röttgen-Platz/Paracelsuskarree) potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu betrachten. Die genannten Straßen sind jedoch nur geringfügig belastet. Die höher belastete, in einer Entfernung von ca. 90 m östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende Ostenallee ist durch Bebauung wirksam von den Plangebietsflächen abgeschirmt.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet Stellung genommen.

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Planbereich zurzeit nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Beschuss und 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 bei mir per Email (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 ist beizufügen: Ein Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500, auf dem die geplante Baumaßnahme eingezeichnet und eindeutig erkennbar ist sowie 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 den Vorgaben für die Oberflächendetektion (s.o) vorbereitet ist. Die Anmeldung der Sondierung erfolgt ebenfalls per Email (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) unter Beifügung eines aussagekräftigen Digitalfotos.

- **Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen und dergl.) bzw. Untergrunderkundungen:**

Diese 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 bei Email (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) anzumelden, wenn die vorgenannten Voraussetzungen geschaffen sind. Der KBD-WL benötigt eine Vorlaufzeit von mindestens 20 Werktagen.

Der Anmeldung ist beizufügen: Ein Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500, auf dem die Bohrungen eingezeichnet und numerisch eindeutig gekennzeichnet sind sowie 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 - V A 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Generell ist bei Baugrundeingriffen 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 Nr. 01.150 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. Mit bergbaulichen Einwirkungen sei nicht zu rechnen.

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

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - 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. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Ein Denkmalschutz für die im Inventar der Unteren Denkmalbehörde verzeichnete Wohnhauszeile „Peter-Röttgen-Platz 1-7“, durch das geplante Neubauprojekt ersetzt wird, wurde im Benehmen mit dem LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur für Westfalen einvernehmlich abgelehnt.

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 Josef-Schlichter-Allee sowie im Peter-Röttgen-Platz möglich.

Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden.

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 einen Mischwasserkanal im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

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 ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutz-

wasser 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 bereits in der Vergangenheit bebaute und erschlossene Grundstücke, für die keine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Dennoch wurden für das 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. Es ist zu berücksichtigen, dass bei Nutzung des auf dem Grundstück vorhandenen Mischwasserkanals, dieser auf seinen Zustand geprüft werden muss.

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. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.“

Hamm, 24.07.2018

gez .Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang 1

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01.150 - Am Peter-Röttgen-Platz -	
Lage des Plangebietes	Östlicher Randbereich des Stadtbezirks Mitte, östlich der Josef-Schlichter-Allee, südlich der Ostenallee, westlich des Paracelsus-Areals (Konversionsflächen der ehemaligen Paracelsus-Kaserne) und nördlich der Weidekampstraße.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Private Wohngrundstücksflächen nördlich des Platzbereiches: Brachfläche (ehemals sanierungsbedürftiger zweigeschossiger Wohngebäudebestand mit Hausgärten). - Öffentliche Fläche des Peter-Röttgen-Platzes: Teils versiegelte Straßenfläche, teils Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand sowie Spielplatz.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung einer neuen Wohnanlage anstelle von vorhandener Altbausubstanz, - bauleitplanerische Fixierung einer Spielplatzfläche.	
Art des Verfahrens	- Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB, - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB.	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschlüsse	12.12.2017 (Vorlage Nr. 1304/17) 01.10.2018 (Vorlage Nr. 1570/18)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	20.12.2017 - 26.01.2018
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	28.06.2018
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	26.03.-26.04.2018
	Offenlegungsbeschluss	01.10.2018
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	29.10.2018 - 30. 11.2018
	Satzungsbeschluss	26.03.2019
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gemäß § 8 (2) BauGB.	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die westlich angrenzende, Wohnsammelstraßenfunktion erfüllende „Josef-Schlichter-Allee“. - Zufahrt zu einer Tiefgarage von der „Josef-Schlichter-Allee“. - Erschließung einer privaten Stellplatzanlage über den Peter-Röttgen-Platz. - Fußläufige Zuwegungen zur Wohnanlage über den Peter-Röttgen-Platz.	
Planausweisung / Dichtewerte	Bauliche Nutzung: - Ausschließlich WA (Allgemeines Wohngebiet), - Anzahl Wohneinheiten: 12-13 freifinanzierte und 18 öff. geförderte WE - Grundflächenzahl 0,4, - Geschossflächenzahlen 0,8 bzw. 1,2, - max. 2 bzw. max. 3 Vollgeschosse, - Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse) möglich, - max. Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten, - teils offene Bauweise, teils abweichende Bauweise, - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch verbindliche Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.	
Grünflächen	Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz mit den Zielsetzungen - der Restrukturierung/des Neubaus der vorhandenen Spielfläche sowie - der Erhaltung der auf dem Peter-Röttgen-Platz vorhandenen wertvollen Baumschubstanz.	

Ruhender Verkehr / ÖPNV	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche. - Stellplätze sowohl in Tiefgarage, als auch auf oberirdischer Stellplatzanlage. - ÖPNV: Nahegelegene Buslinien auf der Ostenallee und der Marker Allee.	
Entwässerung	- Mischsystem, - Abwasserableitung im Bestand in die bestehenden Kanäle in der Josef-Schlichter-Allee und dem Peter-Röttgen-Platz.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10.07.2018
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,84 ha
	Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet)	ca. 0,35 ha (41,6 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 0,28 ha (33,4 %)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,21 ha (25 %)