

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplan Nr. 03.060 - Caldenhofer Weg / östl. der RLE -

Begründung vom 20.03.19

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss
Gemäß § 10 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren, Planungsanlass und Planungsziele.....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	4
3.1.	Baustruktur.....	5
3.2.	Einbindung des Gebietes.....	5
3.3.	Historische Recherche.....	6
3.4.	Geodaten.....	6
4.	Vorhandene Planung.....	7
4.1.	Regionalplanung.....	7
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4.4.	Landschaftsplanung.....	9
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	9
5.1.	Erschließung.....	9
5.2.	Bauliche Nutzung.....	10
5.2.1.	Art der Nutzung.....	10
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
6.	Natur und Umwelt.....	14
6.1.	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen.....	14
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.3.	Artenschutz.....	14
7.	Immissionsschutz.....	16
7.1.	Analyse.....	16
7.2.	Gutachten.....	17
7.3.	Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan.....	17
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	18
8.1.	Altlasten.....	18
8.2.	Kampfmittel.....	18
8.3.	Bergbau.....	19
8.4.	Methangas.....	19
9.	Denkmalschutz.....	20
10.	Ver- und Entsorgung.....	20
10.1.	Versorgung des Plangebietes.....	20
10.2.	Entwässerung des Plangebietes.....	20
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	20
10.2.2.	Niederschlagswasser.....	20
10.2.3.	Schmutzwasser.....	21
11.	Stand der Kontaktdaten.....	21
12.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....	21
	Anhang.....	22
	Tabellarische Zusammenfassung.....	22
	Literaturverzeichnis.....	23

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Rhynern im Ortsteil Westtünnen, im Bereich zwischen den Straßen Ahorn-/Birkenallee, dem Caldenhofer Weg und der Ruhr-Lippe-Eisenbahn (RLE). Die Innenstadt von Hamm befindet sich in etwa 2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung und ist über den Caldenhofer Weg zu erreichen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst den gesamten Bereich zwischen RLE, Caldenhofer Weg und Ahorn-/Birkenallee. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst von dem gesamten Plan ca. 2 ha. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

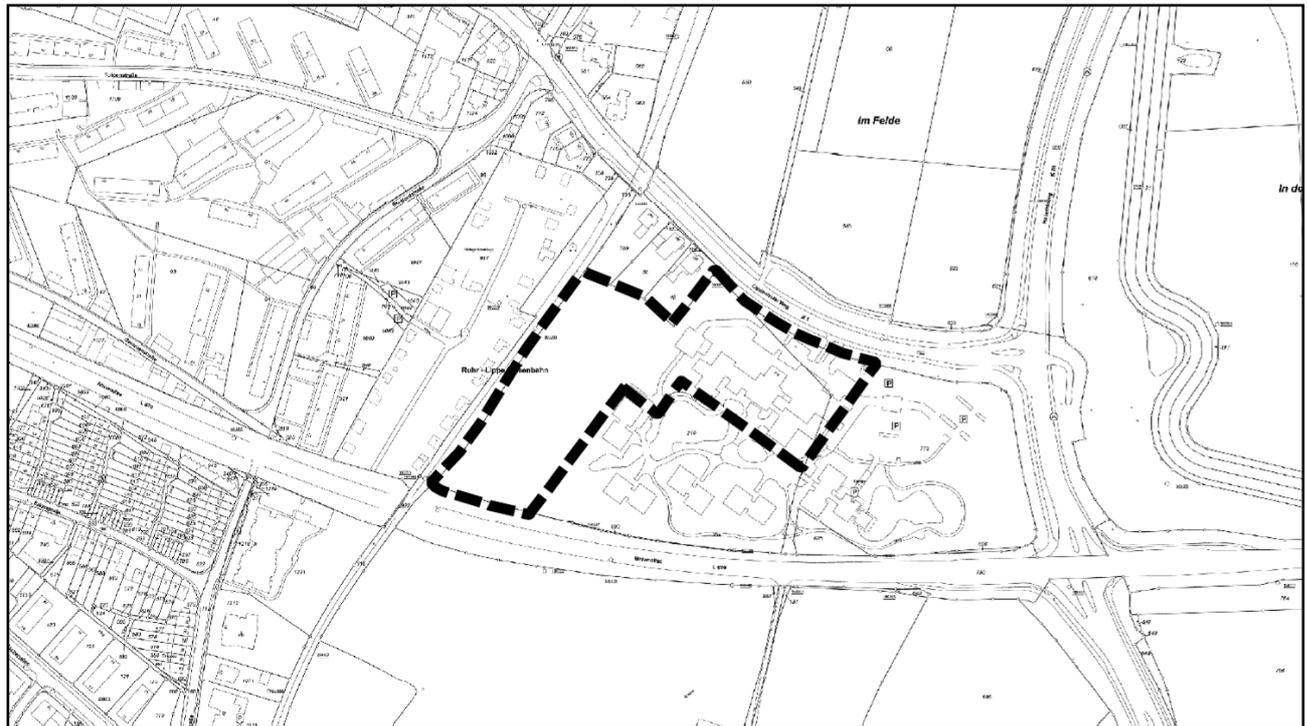


Abbildung 1 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus der Allgemeinen Basiskarte (OnlineGIS, 2017)

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 210 und 779 in der Gemarkung Westtünnen (Flur 7) und seine Grenze verläuft durch:

- die Südostgrenze des Flurstücks 918 (Flur 24), die Ruhr-Lippe-Eisenbahn (RLE),
- der Nordostgrenze des Flurstücks 780 (Ahorn-/Birkenallee, alles weiter Flur 7) nach Südosten bis
- zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der Südostgrenze des Flurstücks 49,
- dieser Verlängerung 106m in Richtung Nordosten folgend,
- dann 21m im rechten Winkel nach Südosten abknickend, weiter
- im rechten Winkel nach Nordosten 27m parallel zur Verlängerung der Südostgrenze des Flurstücks 49
- im Winkel von 92°, entlang der hinteren Gebäudekante des Eingangsgebäudes 103m nach Südosten,
- im rechten Winkel nach Nordosten abknickend, an der Gebäudekante bis zum Flurstück 782, dem Caldenhofer Weg, und
- dessen Südwestgrenze nach Nordwesten folgend bis zum Flurstück 49 (Haus Nr 190),
- dessen Südostgrenze nach Südwesten folgend, abknickend weiter
- durch die Südwestgrenze der Flurstücke 49 (Hausnr.190), 50 (Hausnr.188) und 789 (Hausnr.186),
- bis zur Ausgangskante, der Südostgrenze des Flurstückes 918 (Flur 24), der Ruhr-Lippe-Eisenbahn

2. Verfahren, Planungsanlass und Planungsziele

Die im Folgenden dargestellten Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.060 - Caldenhofer Weg / östl. der RLE - berühren die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht. In diesem Sinne erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen werden gemäß § 13 (1) BauGB erfüllt.

Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Bebauung war schon vor dem Eingriff, im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig, damit ist nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 13 (3) Satz 1 abgesehen.

Der Bereich der 4. Änderung befindet sich westlich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das ehemalige Glunz-Dorf wird sukzessive umgenutzt. Die alten Pläne zeigen im Nordwesten des heutigen, bebauten Bereiches eine mögliche Erweiterung mit zusätzlichen Gebäuden auf. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist für diese Erweiterung ein Baufenster vorgesehen. Diese Erweiterungsmöglichkeit kann nun genutzt werden.

Für eine Kita wird Bedarf gesehen. Zum einen wirkt sich die hohe Auslastung der Kinderbetreuungseinrichtungen in der Stadtmitte auch auf die angrenzenden Bereiche aus. Zum anderen wird mit der Unterbringung von Flüchtlingsfamilien in einigen Gebäuden des ehem. Glunz-Dorfes ein zusätzlicher Bedarf entstehen. Eine Kinderbetreuungseinrichtung im freien Baufenster des Glunz-Dorfes bietet sich an. Die in der rechtsverbindlichen Festsetzung des Sondergebietes (SO) aufgeführten Nutzungen sollen daher um die Nutzung „Kita“ ergänzt werden.

Für Sprach-, Förderkurse und interne Weiterbildungen sieht der Vorhabenträger Bedarf. Im Eingangsgebäude stehen Flächen zur Verfügung, welche für einen Schulungsbetrieb angepasst werden können.

Die in der rechtsverbindlichen Festsetzung des Sondergebietes (SO) aufgeführten Nutzungen „Räume für Feierlichkeiten“ und „Fitnessstudio“ aus der 3. Änderung können zugunsten von „Schulung“ entfallen.

Hierzu wird die Anpassung der Zweckbestimmungen erforderlich und entwurfsabhängig werden kleinere Korrekturen an den Festsetzungen vorgenommen.

Auch ohne den besonderen Bedarf, der durch die Flüchtlingsunterkunft entsteht, wäre mit der Anpassung der Zweckbestimmungen eine Fortführung der Kinderbetreuung, bzw. der Schulungen über den unmittelbaren Zusammenhang zur Flüchtlingsunterbringung hinaus möglich.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der **Bereich der 4. Änderung** des Bebauungsplanes grenzt an die Stadtbezirke Mitte und Untrop, liegt aber noch im Stadtteil Rhyern.

Aktuell ist die unbebaute Fläche in der Nähe der Gleisanlage der Ruhr-Lippe-Eisenbahn Teil der Grün- und Parkanlagen des ehem. Glunz-Dorfes und größtenteils als Wiese genutzt. Das Eingangsgebäude steht aktuell leer und soll umgebaut werden.

Der Geltungsbereich liegt am Übergang zwischen Siedlung und Freiraum. Das unmittelbare Umfeld wird geprägt von Wohnnutzung im westlichen Anschluss und Freiraumstrukturen im Norden, Osten und Süden jenseits der umliegenden Straßen.

3.1. Baustruktur

Die **Umgebung des Plangebietes** ist sehr unterschiedlich geprägt, von Landwirtschaft bis Geschosswohnungsbau. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches hinter den Straßen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Westlich hinter der Ruhr-Lippe-Eisenbahn (RLE) liegen die Parzellen des Kleingartenvereins „Am Caldenhof“ e.V. Hier stehen auch bis zu 4,5-geschossige Geschosswohnungsbauten entlang der Bradfordstraße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 01.063 - DKA Caldenhof-Süd - sind die Flächen des Kleingartenvereins als private Grünflächen für Dauerkleingärten festgesetzt. Die Wohnbebauung dahinter liegt im Bereich einer Festsetzung des Baugebietsplans der Stadt Hamm, welcher hier eine 4-geschossige offene, reine Wohnbebauung vorsieht.

Östlich des Geltungsbereiches liegen die Gebäude des ehem. Glunz-Dorfes. Der Kontrast zu dem Geschosswohnungsbau und den drei 2,5-geschossigen Wohnhäusern im Norden wird durch die 1,5 bis 2-geschossigen Gebäude des Glunz-Dorfes noch deutlicher. Diese Gebäude wirken durch ihre langen und relativ flachen Satteldächer eher niedrig. Durch die bewegte Topographie, bzw. Höhenlage der Umgebung, und den hohen Bewuchs jedoch werden diese Kontraste nicht unmittelbar ersichtlicher.

Die Gebäude des Glunz-Dorfes werden sukzessive umgenutzt. So finden sich hier Büronutzungen, wie Unternehmens-, bzw. Steuerberatung, aber auch Design, bzw. Unternehmen für Druckerzeugnisse. Darüber hinaus sind in einigen Häusern des ehem. Glunz-Dorfes eine Flüchtlingsunterkunft und Teile der Verwaltung der Stadt Hamm untergebracht.

Der unbebaute **Bereich des Geltungsbereiches** ist aktuell Teil der Grün- und Parkanlagen des ehem. Glunz-Dorfes, er ist größtenteils Wiese. Im südlichen Bereich befindet sich eine Teichanlage an der einige, hohe Bäume eine Gehölzstruktur bilden. Deutlich schmaler werdend folgt sie der RLE nach Norden bis zu den Wohngebäuden im Norden. Vor den Wohngebäuden verläuft ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, welches mit einem Zaun abgetrennt ist. Im Plangebiet liegt eine unterirdische Bunkeranlage.

3.2. Einbindung des Gebietes

Mit der **Anbindung** über den Caldenhofer Weg wird die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung und der Zugang zum innerörtlichen und regionalen Straßennetz gewährleistet. Der Caldenhofer Weg führt zum Theodor-Heuss-Platz und damit zur Innenstadt.

Die **Infrastruktureinrichtungen** bzw. Nahversorgung in der Umgebung ordnen sich größtenteils entlang des Caldenhofer Weges an. So ist etwa 1 km dem Caldenhofer Weg folgend ein Lebensmittelhandel zu erreichen.

Hier und an der Eschenallee, jeweils in etwa 500 m Luftlinie, liegen einige kleine Restaurants. 1,5 km den Hohefeldweg nach Norden folgend liegt das Gewerbegebiet Hohefeldweg, mit Angeboten aus dem Bereich Automobile, Druck, Steuerberatung usw.. Ebenfalls 1,5 km dem Caldenhofer Weg nach Süden folgend liegt das Berufsförderungswerk Hamm (Rehabilitationszentrum) und das Haus Caldenhof. Schulen, Apotheken, usw. erreicht man in weniger als 2 km.

Östlich des Gebietes hinter dem Hohefeldweg von Süd nach Nord fließt die Ahse im Naturschutzgebiet Caldenhof. Der Ahse folgend Richtung Norden schließen sich weitere Kleingartenanlagen und ein Pferdehof mit Gastronomie usw. an.

Die Anschlussstelle Holunderweg an den **Öffentlichen Personen Nahverkehr** (ÖPNV) findet sich direkt am Eingang des Geländes. Hier fahren die Linien 30 und 31 halbstündlich und verbinden das Stadtzentrum mit Westtünen. Hier hält auch die Nachtbuslinie N122. An der Einmündung der Erlenstraße auf die Eschenallee befindet sich die Haltestelle Eschenallee, hier hält die Linie 17, welche die Nicolaus-Ehlen-Straße, über das Stadtzentrum mit dem Herringer Markt verbindet. An der Eschenallee hält auch die Taxi-Bus Linie T 17, welche alle 120 Minuten die Akazienallee mit dem Langewanneweg verbindet.

3.3. Historische Recherche

Ein Teilbereich wurde von ca. 1829 bis ca. 1989 landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland sowie Wegfläche und zeitweise als Wald genutzt. Auf einem unebenen Teil im Süden entwickelten sich Bäume zu einem kleinen Waldstück. Zwischen 1927 und 1932 wurden am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes Wohnhäuser mit Ställen/Schuppen/Garagen sowie Gartenland errichtet.

Im Jahre 1990 fanden auf dem Areal zwecks künftiger Bebauung und neuer Landschaftsgestaltung umfangreiche Bodenbewegungen (Einlagerung von Füllboden) statt.

Seit ca. 1991 verwendet man die Fläche des Geltungsbereiches als Baufläche (Verwaltungsgebäude; unterkellerte Bürohäuser (zuerst Design, Ausstellung, kleine Tischlerei (Glunz AG); später weitere Dienstleistungsunternehmen (Versicherungen, Touristikbüro, Fitnesscenter, Datenverarbeitung, Spielwaren, Reisebüro, Chem. Erzeugnisse/Präparate (GreenChem GmbH)) mit Teichen, Grünanlagen und Parkplatz.

3.4. Geodaten

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des **Parkklimas** (Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima), der nördliche Teil im Bereich des Siedlungsklimas (Leichte Dämpfung der Klimaelemente; z.T. deutlicher Einfluß der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima).

Der **Untergrund** des Untersuchungsgebietes wird von etwa 6,0 m mächtigen feinsandigen Schluffen, nach Norden auch von Fein- bis Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Durchlässigkeit der Schluffe ist bei ca. 10^{-6} bis 10^{-7} m/s zu erwarten (mäßig bis gering durchlässig). Die Durchlässigkeit des Oberkreidemergels liegt bei ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig). Der gesamte Bereich bis auf einen Streifen im Westen wird als besonders schutzwürdiger Boden aufgrund der Archivfunktion (Plaggenesch) geführt.

Zur Bodenfunktion liegen keine Eintragungen vor.

In dem Gebiet können aktuell Ausgasungen von **Kohleflözgasen** auftreten (vgl. 8.4).

Der mittlere Flurabstand des **Grundwassers** liegt im Westen bei 0-1,5 m, im Osten bei 1,5-3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 60,5 bis 61,0 m über NN. Das Gefälle ist nach Norden gerichtet.

Betreff der Fauna und Vegetation sind einige Bäume am Caldenhofer Weg im Straßenbaumkataster verzeichnet. Diese befinden sich aber nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Es sind keine Eintragungen zu Kulturgütern und auch keine zu Freizeit und Erholung vorhanden.

Informationen aus dem Portal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ (Gelogischer Dienst NW, BezReg. Arnsberg; Bergbau, Methan) und aus der Bodenfunktionskarte liegen nicht vor.

Die **potentielle natürliche Vegetation** des Gebietes beschreibt die natürliche und heimische Pflanzenwelt für mögliche Grünfestsetzungen (vgl. 5.3 und 5.4). Die entsprechende Karte der potentiellen natürlichen Vegetation in der Stadt Hamm nach E. Burrichter auf dem Stand von 1992 gibt für den Geltungsbereich einen „Feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald“ (Nr. 8) an (Burrichter, 1973).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und genehmigt. Er wird derzeit durch den Regionalverband Ruhr (RVR) überarbeitet, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der aktuelle Regionalplan stellt den Planbereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Kleinere Siedlungsteile, die nicht unmittelbar im Hauptsiedlungsbereich der Stadt liegen, brauchen nicht notwendigerweise eine Ausweisung als ASB-Fläche (Allgemeiner Siedlungsbereich), um baulich entwickelt zu werden. So beginnt zum Beispiel in unmittelbarer Nähe, hinter der Kreuzung Birkenallee und Caldenhofer Weg im Süd-Osten des ehemaligen Glunz-Dorfes die Bebauung um die Straßen „Caldenhof“ und „An der Gräfte“ (vgl. Auszüge aus dem Regional- und Flächennutzungsplan). Die aktuelle Planung widerspricht nicht den Zielen des Regionalplanes.

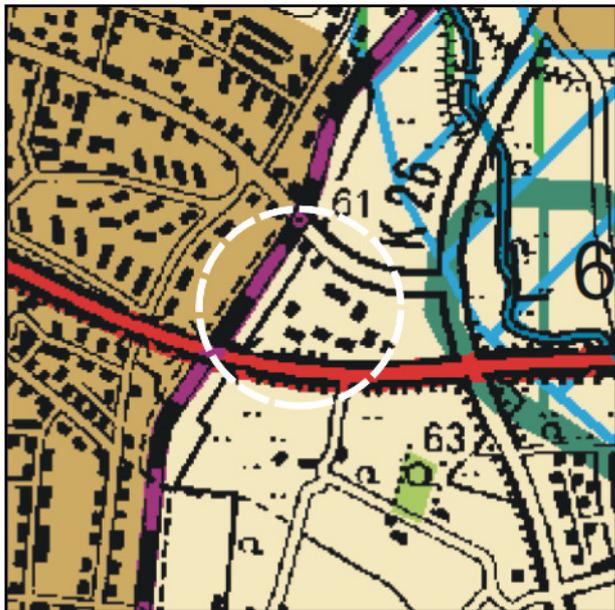


Abbildung 2 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus dem Regionalplan (Bez.Reg.Arnberg, 2007)



Abbildung 3 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus dem FNP (Stadt Hamm, 2008)

4.2. Flächennutzungsplanung

In dem seit 2008 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm ist der vorgesehene Geltungsbereich dieser Änderung als Sondergebiet für Büro und Verwaltung dargestellt. Mit einer entsprechenden Zuweisung in der Zweckbestimmung des Sondergebietes lässt sich eine Kinderbetreuungseinrichtung bzw. Schulungseinrichtung für die Verwaltungsaufgabe der Flüchtlingsunterbringung somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten.

Die vorhandene Richtfunkstrecke ist ab einer Gebäudehöhe von etwa 20 m von Belang, in diesem Fall also nicht.

Der tatsächliche Verlauf einer unterirdischen Wasserleitung entspricht nicht vollständig der Plandarstellung des FNP. Diese nachrichtlich übernommene Leitung verläuft nicht durch das Grundstück und kann somit unberücksichtigt bleiben.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den ursprünglichen Bebauungsplan liegen bereits drei Änderungen vor. Die erste Änderung betraf die Anpassung einer Baugrenze im südöstlichen Bereich des Glunz-Dorfes. Er stellt neben dem kleinen Wohngebiet das Glunz-Dorf als Sondergebiet dar. Hierzu werden auch Stellplatz- und Grünanlagen innerhalb des Sondergebietes festgelegt.

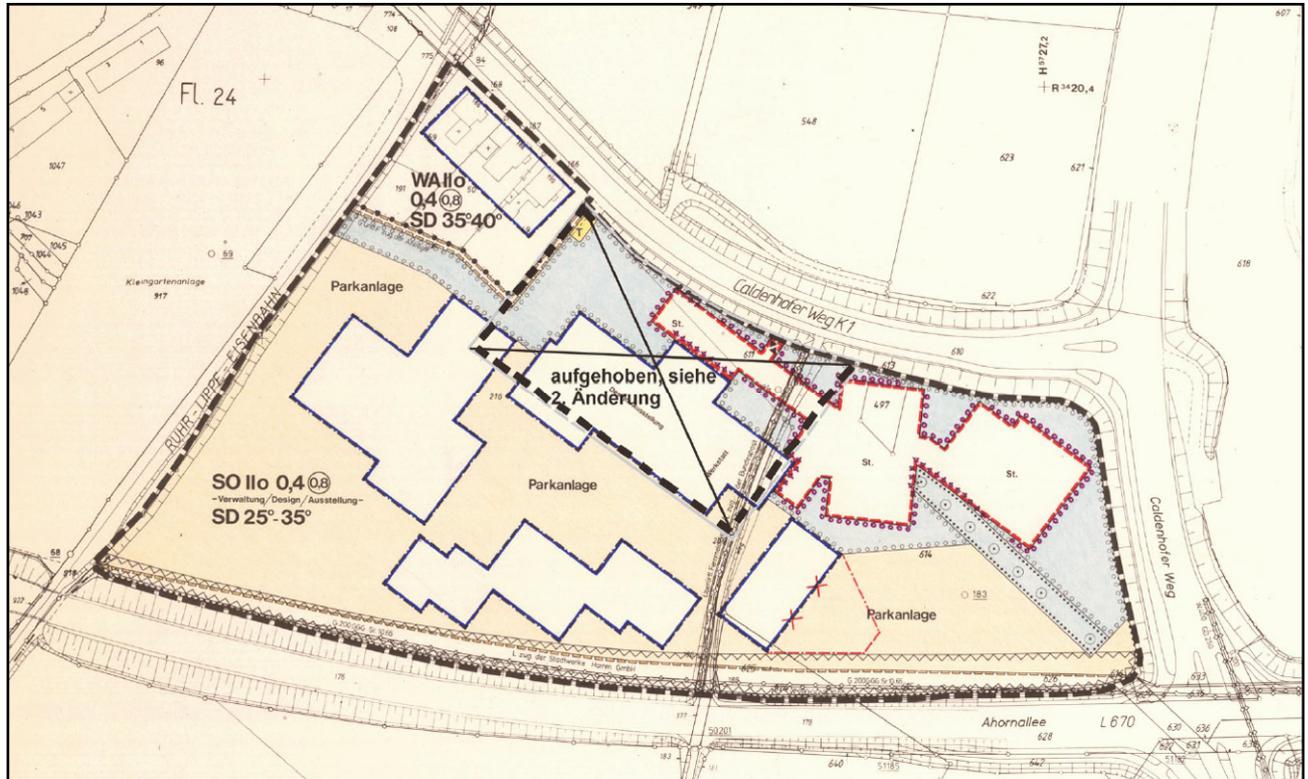


Abbildung 4 Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit 1. Änderung (Stadt Hamm, 2018)

Die beiden folgenden Änderungen betreffen denselben Bereich, die zweite Änderung ist im Zuge der dritten außer Kraft getreten. Die dritte Änderung und der ursprüngliche Bebauungsplan mit der ersten Änderung stellen die rechtskräftige Plangrundlage dar.

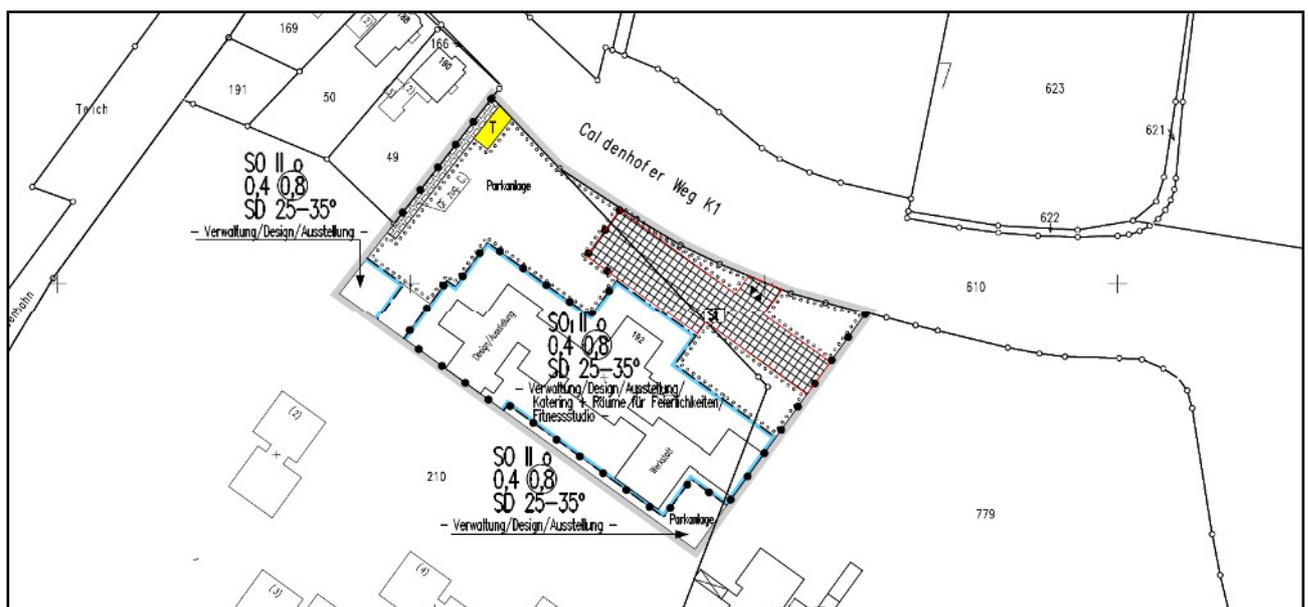


Abbildung 5 Ausschnitt der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes (Stadt Hamm, 2018)

4.4. Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

Es werden aber fast alle angrenzenden Flächen im Landschaftsplan Hamm-Süd erfasst. In der Festsetzungskarte sind vom Plangebiet aus hinter den, den Geltungsbereich umschließenden Straßen Hecken bzw. Gehölzstreifen als geschützte Landschaftsbestandteile eingetragen.

In der Entwicklungskarte sind im Norden das Entwicklungsziel 8 (Wiederherstellung einer im ganzen erhaltungswürdigen Auenlandschaft durch Entwicklung auentypischer Lebensräume, grau) und im Süden das Entwicklungsziel 1 (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, grün) eingezeichnet.

Dies hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Änderung des Bebauungsplanes, unterstreicht aber die Nähe zum Außenbereich bzw. die Besonderheit der Lage.



Abbildung 6 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus der Entwicklungskarte (Stadt Hamm, 2004)



Abbildung 7 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus der Festsetzungskarte (Stadt Hamm, 2004)

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Nach § 9 (1) Nr.4, 11 und 21 BauGB wird im Bebauungsplan die Erschließung festgesetzt.

Es werden **keine Änderungen an der Erschließung** vorgenommen, diesbezügliche Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben sämtlich erhalten. Der tatsächliche Ausbau der Stellplatzanlage geht über die Mindestvorgaben der rechtskräftigen Festsetzungen hinaus. Die Grenzen werden dementsprechend angepasst. Im Vergleich zur aktuellen Situation vor Ort erfolgt keine Änderung.

Das Sondergebiet des Glunz-Dorfes wird von außen über den Caldenhofer Weg, bzw. über eine **Ein- und Ausfahrt** erschlossen, hier schließt sich eine Stellplatzanlage an.

Die Stellplatzanlage bleibt mit ihrer Zufahrt entsprechend als **Fläche für Stellplätze** festgesetzt (vgl. 5.3). Über diese Stellplatzanlage wird auch der noch unbebaute Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung angebunden. Die dazugehörigen Verkehrsflächen sind, wie im bestehenden Recht, in die Parkanlage des Glunz-Dorfes zu integrieren.

Die Erschließung der Gebäude im Geltungsbereich wird nicht genauer festgesetzt. Deren Entwässerung, Stellplätze usw. sind also im Zuge eines Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Festsetzungen, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden. Unterirdisch entlang der der Südgrenze des Glunz-Dorfes verlaufen Leitungen (Gas- und Wasserleitung). Für diese Leitungen wird ein entsprechendes **Leitungsrecht** zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Es verläuft auf beiden Seiten der Achse der jeweils äußeren Leitung (vgl. 10.1).

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein 3m breites **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Anlieger eingeräumt. Es verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Wohngebäude vom Caldenhofer Weg bis zur RLE.

Um sicher zu stellen, dass der Zugang zum Gebiet nicht über die Straße im Süden erfolgen kann, ist dort ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Die Kennzeichnung beginnt an süd-westlichen Ecke und verläuft in östlicher Richtung entlang der Grenze des Geltungsbereiches.

Um keinen Zugang zum, oder vom Gebiet zuzulassen und den Verkehr nicht zu gefährden sind die Grundstücksgrenzen entlang der RLE und der Straße im Süden lückenlos einzufrieden (vgl. 5.3).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des -flusses entlang der Birkenallee wird ein Streifen bzw. eine 20 m breite **Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist** festgesetzt (5.3 von Bebauung freizuhaltende Fläche).

5.2. Bauliche Nutzung

Folgende **Festsetzungen der baulichen Nutzung** werden geändert:

- Die Zweckbestimmung des Sondergebietes im Nordwesten wird um „Kita“ ergänzt
- Die Zweckbestimmungen, „Räume für Feierlichkeiten“ und „Fitnessstudio“ des Sondergebietes im Nordosten werden durch „Schulung“ ersetzt
- Die Lage der Trafostation wechselt in der Plandarstellung dorthin, wo sie vor Ort bereits besteht

5.2.1. Art der Nutzung

Nach § 9 (1) Nr.1 BauGB wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung, die im ursprünglichen Bebauungsplan als **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO festgesetzt sind, bleiben in der Änderung vollständig erhalten. Die Zweckbestimmung „Verwaltung/Design/Ausstellung“ bleibt erhalten. Innerhalb des bestehenden Baufensters im Nordwesten wird die Zweckbestimmung „Kita“ hinzugefügt. Die Zweckbestimmung des Baufensters im Nordwesten ist nun „Verwaltung/Design/Ausstellung/Kita“. Innerhalb des bestehenden Baufensters im Nordosten werden die Zweckbestimmungen „Räume für Feierlichkeiten“ und „Fitnessstudio“ durch „Schulung“ ersetzt. Die Zweckbestimmung des Baufensters im Nordosten ist nun „Verwaltung/Design/Ausstellung/Catering + Schulung“.

Die Fläche im Geltungsbereich der 4. Änderung, die im ursprünglichen Bebauungsplan als **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation** (vgl. 5.3) festgesetzt ist, bleibt erhalten, wechselt jedoch den Ort. Das Gebiet wurde im Zuge der erstmaligen Bebauung über eine eigene Trafostation angeschlossen, welche von den Stadtwerken übernommen wurde. Diese ist noch in Betrieb und soll erhalten bleiben. Die zugewiesene Fläche bleibt erhalten, sie liegt nun östlich von der Zufahrt zum Gelände.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Nach § 9 (1) Nr.1 BauGB werden im Bebauungsplan Maße für die bauliche Nutzung festgesetzt. Es werden **keine Änderungen der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung** vorgenommen.

Es werden **0,4 als Grundflächenzahl (GRZ)** nach § 19 BauNVO und **0,8 als Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß § 20 BauNVO für das Sondergebiet festgesetzt. Dies bewegt sich im Spielraum des § 17 (1) BauNVO.

Gemäß § 20 BauNVO wird im Sondergebiet eine **maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen** festgesetzt (vgl. § 2 (5) BauO).

Durch die Festsetzung von GRZ, GFZ und die Anzahl von zwei Vollgeschossen wird eine harmonische Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und die benachbarten Siedlungsstrukturen gewährleistet.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung können im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB auch weitere Festsetzungen getroffen werden.

Es werden **keine Änderungen der weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen** vorgenommen. Lediglich die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen soll nun unterirdisch erfolgen, was aber bisher bereits eingehalten wird.

Nach § 9 (1) Nr.4 BauGB werden die bestehende **Ein- und Ausfahrt** zur Stellplatzanlage und die Stellplatzanlage als **Fläche für Stellplätze** festgesetzt.

Die Festsetzung der **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation** gem. § 9 (1) Nr.12 BauGB bleibt auch erhalten. Allerdings wird der Standort in Absprache mit dem Versorgungsträger geändert. Die Fläche befindet im ursprünglichen Bebauungsplan nahe der Wohnbebauung im Norden, im Anschluss an den Caldenhofer Weg. Die neue Fläche liegt östlich von der Zufahrt zum Gelände.

Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, insbesondere sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationskabeln gem. § 9 (1) Nr.13 BauGB, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes zu vermeiden.

Die **Außenanlagen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten**. Die Darstellung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan als - Parkanlage - bleibt erhalten. In diesen Flächen sind auch Wasserflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

Nach § 9 (1) Nr.21 BauGB bleiben die bestehenden **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** in der 4. Änderung bestehen. Diese verlaufen als Geh- und Fahrrecht entlang der Wohngrundstücke im Norden und als Leitungsrecht entlang der Straße im Süden.

Nach § 9 (1) Nr.24 BauGB ist und bleibt in der 4. Änderung eine **von Bebauung freizuhaltende Fläche** festgesetzt. Diese verläuft parallel zum äußeren Fahrbahnrand der Straße im Süden in einem Abstand von 20m. Hier dürfen keinerlei Gebäude und keine Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, sowie keine Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO errichtet werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke.

Weiter werden nach § 9 (1) Nr.24 BauGB folgende Festsetzungen zum **Schallschutz** im Gebiet getroffen (vgl. 7.3), basierend auf dem entsprechenden Gutachten. Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz, welche den Betrieb der Stellplatzanlage betreffen können gemäß Gutachten entfallen, da ihre Nutzungen entfallen (vgl. 5.4).

Zum Schutz von Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die **Lärmpegelbereiche** zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils werden in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer **schalldämmenden Lüftungseinrichtung** auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Auf **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone **oder Außenspielflächen** ist in einem bis zu 23 m breiten Streifen entlang der Ahornallee, einem bis zu 19 m breiten Streifen entlang der Schienentrasse und einem bis zu 18 m breiten Streifen entlang des Caldenhofer Wegs, jeweils gemessen von der Grundstücksgrenze, zu verzichten.

Wird jedoch eine bauliche Abschirmung entlang der Schienenstrecke in Höhe von mindestens 2,5 m über Geländeoberkante errichtet, können die Außenspielflächen unter Berücksichtigung eines Abstandes von 23 m zum Verlauf der Ahornallee eingerichtet werden. Im Einwirkungsbereich des Caldenhofer Wegs sind keine Außenspielflächen vorgesehen.

Im Bereich des 2. Vollgeschosses sind im westlichen Baufenster keine Balkone mit Ausrichtung zur Schienenstrecke zulässig. Bezüglich des östlichen Baufensters sind Balkone im Bereich des 2. Vollgeschosses in Ausrichtung zum Caldenhofer Weg unzulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen zum Schallschutz **kann abgewichen werden**, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger Umstände aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Nach § 9 (1) Nr.25 BauGB bleiben in der Änderung die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** aus dem ursprünglichen Bebauungsplan erhalten. Die Pflanzenarten sollten sich an einer natürlichen, heimischen und standortgerechten Vegetation nach Burrichter orientieren (vgl. Burrichter, 1973). Die Stellplätze bzw. die Stellplatzanlage, welche für die Nutzung des Gebietes nötig werden und die entsprechenden Gebäude sollen durch Grünpflanzungen besser in den umgebenden Außenraum integriert werden. Da sich der tatsächliche Ausbau der Grünflächen und der Stellplatzanlage von der Planung etwas unterscheidet, werden deren Festsetzungen mit der aktuellen Änderung angepasst.

Im Norden und Osten wird die Eingrünung durch die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, im Süden durch die von Bebauung freigehaltene Fläche gewährleistet. So ist der äußere Rand des Glunz-Dorfes zu den Straßen unbebaut und begrünt.

In unterschiedlicher Breite, aber wie im ursprünglichen Bebauungsplan verläuft die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Sie verläuft von der RLE entlang des Geh- und Fahrrechts für die Wohnbebauung und entlang des Caldenhofer Weges in Richtung Osten.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (2) BauO können örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen werden, welche die Gestaltung baulicher Anlagen, deren Anforderungen, Spielflächen, unbebaute Flächen, Einfriedungen und abweichende Abstandsflächen betreffen.

Folgende **Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften werden geändert:**

- Im Baufenster nahe der RLE wird die Dachform des Flachdaches zusätzlich erlaubt.

Als **Dachform** werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-30° erlaubt, dies wird im Baufenster im Nordwesten um Flachdächer erweitert.

Zur Straße im Süden (L670) und zur Trasse der Eisenbahn (RLE) sind die Grundstücke lückenlos und **ohne Zugangsmöglichkeit einzufrieden**. Dies dient der Sicherheit des Straßen- und Schienenverkehrs an der freien Strecke.

Zur Auflockerung, ist auf den Stellplatzanlagen **pro 6 Stellplätze 1 großkroniger heimischer Laubbaum** (wie Linde, Ahorn, o.ä.), mit dem Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen. Die Pflanzenarten sollten sich an einer natürlichen, heimischen und standortgerechten Vegetation orientieren (vgl. Burrichter, 1973).

Ein Großteil der Fläche des Glunz-Dorfes ist bereits bebaut und auch begrünt. Um den Eingriff in die bestehende Grünplanung und Außenbereiche möglichst klein zu halten wird hier nur auf die potentielle, natürlich Vegetation, bzw. natürliche, heimische und standortgerechte Pflanzenarten verwiesen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Voraussetzung für die Durchführung eines **vereinfachten Verfahrens** ist gemäß § 13 BauGB u.a., dass

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§13 (1) Nr. 1 BauGB) und ferner
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13 (1) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB).

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.060 - Caldenhofer Weg / östl. der RLE - gegeben.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Nach § 2 (4) BauGB **wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen** gemäß § 2a BauGB.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Gemäß der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB sind die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Verdichtung der bestehenden Bebauung dar und ist eine Maßnahme zur Innenentwicklung im Sinne der Bodenschutzklausel. Die Bebauung ist im bestehenden Baurecht bereits zulässig und ist damit im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes ausgeglichen. Somit **entfällt eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung**.

6.3. Artenschutz

Gemäß § 1 (6) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Berücksichtigung zukommen. In diesem Zusammenhang sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu prüfen.

Ein entsprechendes artenschutzrechtliches Fachgutachten (Artenschutzprüfung Stufe I) wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, vom Büro „Uwedo - Umweltplanung Dortmund“ erstellt und ist zu beachten.

Zusammenfassung der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung):

Gängige Praxis in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung. Die vorliegende Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) dient der Beurteilung der Planung hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wird mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Um die Habitatsignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, hat am 16.08.2018 eine Ortsbegehung des Plangebietes stattgefunden.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist durch bebaute bzw. versiegelte Flächen des Büroparks bereits anthropogen überprägt. Neben Zufahrtsstraßen und Parkplatzflächen befindet sich hier ein größerer zusammenhängender Gebäudekomplex des Büroparks. Die vorgelagerten Parkplätze sind mit Bäumen überstanden (Platanen, Bergahorn, Spitzahorn). Nördlich zum Caldenhofer Weg werden die Parkplätze durch einen breiten Gehölzstreifen bestehend aus Bäumen wie Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn und Kirsche sowie durch Gebüschstrukturen wie Liguster, Hasel und Hartriegel begrenzt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist überwiegend unversiegelt und wird im nördlichen Abschnitt durch eine große zusammenhängende Wiesenfläche eingenommen, die westlich von der Böschung der Bahntrasse (Jungwuchs bis mittleres Baumholz bestehend aus Silberweiden, Stieleichen, Kirschen) begrenzt wird. Innerhalb der Wiesenflächen gelegen, befindet sich ein Bunker, der für den Büropark zur Datensicherung (Serverraum) angelegt wurde. Die Bunkertür war verschlossen und es konnten keine Öffnungen festgestellt werden, die als Einflugöffnung für Fledermäuse ins Innere des Bunkers nutzbar wären. Im südlichen Abschnitt befindet sich eine mit einem Zaun umgrenzte Teichanlage, welche durch Gehölze aus überwiegend jungem bis mittleren Baumalter (Erle, Silberweide, Pappel, Stieleiche) eingefasst wird. Das Becken wies aufgrund der geringen Niederschlagsmengen in den vergangenen Monaten lediglich einen sehr geringen Wasserstand auf. Zum Zeitpunkt der Begehung war der Zulauf vollständig trocken. Hier konnten zahlreiche juvenile Grasfrösche festgestellt werden. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Höhlungen an den Bäumen festgestellt werden, die für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignet sind.

Die Planung sieht die Realisierung einer Kindertagesstätte innerhalb des Wiesenbereichs westlich des Bunkers vor. Eingriffe in Gehölze sind nicht erforderlich. Die Teichanlage bleibt unverändert. Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren ist der Verlust der Wiesenfläche in diesem Bereich zu betrachten.

Für die auf Messtischblattbasis aufgeführten Vogelarten kann eine Habitateignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, so dass diese nicht weiter betrachtet werden. Dies begründet sich aus der mangelnden Eignung des Plangebietes für Waldarten und Altholzbewohner (keine Horste, Altnester oder Spechthöhlungen vorhanden), Offenlandarten, Gewässerarten, gebäudebewohnenden Arten und störungs-empfindlichen Gehölz- und Gebüschbrütern. Da keine Gehölze durch die Planung in Anspruch genommen werden, können baubedingte Tötungen ausgeschlossen werden.

Die Auswertung vorhandener, verfügbarer Daten ergab das potenzielle Vorkommen von 10 Fledermausarten im Plangebiet und dessen Umgebung. Hierzu zählen gebäudebewohnende und waldbewohnende Arten. Da an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet keine Änderungen vorgenommen werden, nur ein allgemeines Potenzial für Fledermäuse festgestellt werden konnte und der Bunker keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse aufweist, kann eine Zerstörung von Quartieren und eine Tötung von gebäudebewohnenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Das Vorhaben löst keine Eingriffe in Gehölze aus. Es wird lediglich im Bereich der Wiesenfläche eine neue Kindertagesstätte errichtet. Da Eingriffe in die eher randlich gelegenen Gehölze vermieden werden können, können artenschutzrechtliche Konflikte mit den waldbewohnenden Fledermausarten ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auf Messtischblattbasis wird als Amphibienart der Laubfrosch angegeben. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten lediglich juvenile Grasfrösche in der Teichanlage bzw. an Land nachgewiesen werden. Da die Begehung im August stattgefunden hat, kann man daraus noch nicht ableiten, dass andere Amphibienarten nicht vorkommen. Grundsätzlich sind Vorkommen des Laubfrosches auch im Plangebiet möglich. Für die aufgeführte Art wird untersucht, ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren (hier: Verlust der Wiesenfläche) bei der potenziell vorkommenden Art artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann.

Da keine Veränderungen an der Teichanlage stattfinden, können Beeinträchtigungen potenzieller Laichgewässer des Laubfrosches ausgeschlossen werden. Baubeginn der KITA soll im Sommer 2019 sein, das heißt außerhalb der Wanderungszeit von Amphibien. Für den Bau der KITA wird als erstes der Baugrund hergerichtet und ein Fundament erstellt. Danach wird mit dem Hochbau

begonnen. Größere Baugruben, in denen sich Wasser sammeln könnte und dann Amphibien (planungsrelevant wie nicht planungsrelevant) einwandern könnten, entstehen nicht. Da die Bauarbeiten außerhalb der Haupt-Wanderungszeit von Amphibien beginnen (Februar bis März / April bzw. September / Oktober), sind baubedingte Tötungen von Amphibien in dieser Zeit, in der die Tiere besonders mobil sind, auszuschließen. Auch während der übrigen Bauzeit sind baubedingte Tötungen unwahrscheinlich, da die Arbeiten tagsüber stattfinden und Amphibien insbesondere in den Nachtstunden aktiv sind und Wanderungen durchführen. Sollten wiedererwartend dennoch Amphibien im Baustellenbereich angetroffen werden (z. B. unter gelagerten Baumaterialien), ist die Errichtung eines temporären Amphibienzaunes um die Baustelle zu empfehlen, um ein einwandern und damit Tötungen zu verhindern.

Die offene Wiesenfläche, auf der die KITA errichtet werden soll, stellt außerdem kein geeignetes Winterquartier für Amphibien dar. Eine Zerstörung essenzieller Habitatbestandteile von Amphibien (planungsrelevant wie nicht planungsrelevant), ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko während der Bauzeit, oder erhebliche Störungen gehen von dem Vorhaben nicht aus, so dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte zu berücksichtigen:

Sollten Amphibien im Baustellenbereich angetroffen werden (z. B. unter gelagerten Baumaterialien), ist die Errichtung eines temporären Amphibienzaunes um die Baustelle zu empfehlen, um ein weiteres Einwandern zu verhindern.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, ist darauf hinzuweisen, dass eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September zu erfolgen hat, auch wenn aktuell keine Eingriffe in Gehölze geplant oder absehbar sind.

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.

7.1. Analyse

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration einer Kita, bzw. Änderung der bestehenden Nutzung innerhalb eines Bestandsquartieres) ergibt sich eine starke Einschränkung der möglichen, sich potentiell ergebenden Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

Die auf den Geltungsbereich potentiell einwirkenden Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind in einem entsprechenden Gutachten untersucht worden. Folgende Geräuschquellen in und um das Plangebiet wurden betrachtet: Schienenverkehr (RLE), Straßenverkehr (im Norden und Süden) und Stellplatzanlage am Eingang des Gebietes.

7.2. Gutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Immissionsschutzrechtliches Fachgutachten bei dem Sachverständigen Büro für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner in Auftrag gegeben.

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sind Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.060 „Caldenhofer Weg / östl. der RLE“ der Stadt Hamm. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von zwei Sondergebieten „Verwaltung/Design/Ausstellung/Kita“ sowie „Verwaltung/Design/Ausstellung/Catering + Schulung“ dar. Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Hamm.

Um die Wohn- und Arbeitsqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005-1 und DIN 18005-Bbl.1 beurteilt worden. Weiterhin wurde die geänderte Gewerbelärsituation in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes gemäß den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Ergebnisse Gewerbelärm

Die geänderte gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes führt zu einer Verbesserung der Immissionssituation an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes. Unter Berücksichtigung eines pessimalen Ansatzes der künftigen Stellplatznutzung innerhalb der lautesten Nachtstunde wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung nordwestlich des Geltungsbereichs mindestens eingehalten werden. Dahingehend kann die derzeit bestehende textliche Festsetzung zur Einschränkung der Stellplatzsituation zur Nachtzeit ersatzlos entfallen.

Ergebnisse Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die mit der Eigenart der geplanten Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen in weiten Teilen des Plangebietes nicht erfüllt werden. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, werden teilweise ebenfalls noch überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird zur Tageszeit deutlich unterschritten, in der Nachtzeit jedoch im Bereich des westlichen Baufensters erreicht und im Nahbereich der Schienenstrecke um bis zu 9 dB überschritten.

Aufgrund der festgestellten Immissionssituation im Plangebiet sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden. Geeignete Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes werden im Gutachten beschrieben.

Aufgrund der nicht ausschließbaren nachzeitlichen Nutzung der gegenständlich geplanten Kita wurde der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der verkehrslärmtechnischen Belastung in der Nachtzeit ermittelt. Da diese aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommens teils höhere Beurteilungspegel als zur Tageszeit aufweist, fallen die maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend höher aus.

7.3. Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB übernommen (vgl. 5.3).

Für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gedacht sind werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch Lärmpegelbereiche genauer beschrieben und festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen, die zur Lärmquelle ausgerichtet und entsprechend belastet sind, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Außenwohnbereiche müssen 18-23m von den Straßen/Schienen entfernt sein. Auf Balkone ist im zweiten Geschoss am Hauptgebäude Richtung Caldenhofer Weg und im noch nicht bebauten Bereich Richtung RLE zu verzichten.

Von diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall ein entsprechender Nachweis geführt wird, dass die entsprechenden Lärmpegel und Schallschutzvorgaben anders eingehalten werden.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Eine Altlastenabfrage für den neu zu bebauenden Bereich ergab, dass keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten vorliegen.

8.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im neu zu bebauenden Bereich am 01.03.2018 Stellung genommen.

Danach liegen nach Stand vom 01.03.2018 keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) **sind aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen vor Baubeginn erforderlich.**

- Oberflächendetektion der Baufläche(n)
- Sondierung von (Keller-)Baugruben (sofern vorhanden)
- Rammungen, Bohrungen und dergl. sind unter Anwendung und Beachtung der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW) durchzuführen

Die entsprechende Oberflächendetektion der Bauflächen, das Sondieren von Baugruben, Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammung, Bohrungen und dergleichen) und teilweise auch Abbrüche sind bei der Feuerwehr anzumelden und unterliegen Vorgaben.

Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, ist eine sofortige Kontaktaufnahme zur Feuerwehr (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (916-0 oder Notruf 110) erforderlich.

Die Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis zum 01.03.2018 zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Es sei hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation bezieht.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Für weitergehende Auskünfte ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 oder der jeweilige Rechteinhaber zuständig.

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 wurde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gebeten Stellung zum Verfahren zu nehmen.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distrikfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Hamm-Süd“ (zu gewerblichen Zwecken) und CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken).

Ausweislich der derzeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hinsichtlich möglicher Methanausgasungen im Stadtgebiet von Hamm teilt die Bezirksregierung mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen für das Plangebiet keine Hinweise auf konkrete Ausgasungsstellen verzeichnet sind.

8.4. Methangas

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas.

Nachgutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Geltungsbereich liegt demnach in **Zone 3**: Großflächiger Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohleflözgasen 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.

9. Denkmalschutz

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 Hamm als Untere Denkmalbehörde (02381/17-0, Fax: 02381/172920) 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 Nordrhein-Westfalen), 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 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Unterirdisch entlang der Südgrenze des Glunz-Dorfes verlaufen Leitungen (Gas- und Wasserleitung). Für diese Leitungen wird ein entsprechendes **Leitungsrecht** zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Es verläuft auf beiden Seiten der Achse der jeweils äußeren Leitung, der Verlauf der Leitungen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Ihr Verlauf liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und wird nur zur Information nachrichtlich übernommen.

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt von Norden aus über den Caldenhofer Weg. Hierfür wird die Trafostation des Bestandes entsprechend festgesetzt (vgl. 5.1 - 5.4).

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Hausabwässer werden im Bestand über eine Pumpstation zum Kanal im Caldenhofer Weg und über das städtische Kanalnetz der Kläranlage Hamm zugeführt. Unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt auf dem Grundstück und speist Teichanlagen, die Bestandteil der gärtnerisch gestalteten Außenanlagen sind.

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des LWG § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

10.2.2. Niederschlagswasser

Belastbare Detailkenntnisse zur hydro-geologischen Situation liegen im angesprochenen Untersuchungsraum (vgl. 3.4) vor. Eine planmäßige Versickerung ist demnach nicht möglich. Mit dem westlich verlaufenden Südgraben liegt eine hydraulisch eher leistungsschwache Gewässervorflut in erreichbarer Nähe. Das Niederschlagswasser kann dort nach Rückhaltung eingeleitet werden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit könnte die Gestaltung der Ableitung auch kostengünstig über Transportmulden erfolgen, die auch als Rückhalteraum gestaltet werden können.

10.2.3. Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranschluss kann an den Schmutzwasserkanal im Caldenhofer Weg erfolgen. Hier muss aufgrund der Höhenverhältnisse vermutlich die Entwässerung über ein Pumpwerk erfolgen.

11. Stand der Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von März 2018.

12. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind bzw. kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten für das Verfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

Hamm, 20.03.19

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	4. (vereinfachte) Änderung der Bebauungsplan 03.060 - Caldenhofer Weg / östl. der RLE -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Rhynern - Ortsteil Westtünnen - Zw. Caldenhofer Weg, Hohefeldweg, Ahorn-/Birkenallee und RLE 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet für Verwaltung/Design/Ausstellung/Kita - Niedrige Gebäude in Straßenbegleitender Grünstruktur 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung und Erweiterung des ehem. Glunzdorfes - Weitestgehender Erhalt des bisherigen Baurechtes 	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.07.2018 (1523/18)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	12.02.2019-15.03.2019
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	29.03.2019-03.05.2019
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung über Caldenhofer Weg - Innere, private Erschließung in Parkanlage integriert 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) - Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 0,8 - Anzahl Vollgeschosse 2 - Zweckbestimmungen Verwaltung/Design/Ausstellung/Catering/Schulung/Kita 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Außenanlagen im Sondergebiet als Parkanlage - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Haltestelle Holunderweg am Eingang des Geländes (Linien 30 und 31 halbstündlich, Nachtbus N122). Haltestelle Eschenallee (Linie 17, und Taxi-Bus Linie T 17) 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasserableitung über bestehende Gewässervorflut - Schmutzwasseranschluss an Kanal im Caldenhofer Weg über PW 	
Kompensation / Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht erforderlich / keine zusätzliche überbaubare Fläche 	
Sonstige Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine 	
Gutachten	Artenschutz ASP I	Vorliegend, 08/2018
	Immissionsschutz	Vorliegend, 02/2019
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 20.000 m²
	Sondergebiete (SO)	ca. 20.000 m ² (100,00 %)

Literaturverzeichnis

- Bez.Reg.Arnberg. (September 2007). *Regionalplan Arnberg*. (Bez.Reg.Arnberg, Hrsg.) Abgerufen am 16. November 2017 von [bezreg-arnberg.nrw.de](https://www.bezreg-arnberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/index.php): https://www.bezreg-arnberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/index.php
- Burricher, E. (1973). Die Potentielle Natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:200.000. (Landschaftsverband-Westfalen-Lippe, Hrsg.) *Schriftenreihe der Geographischen Kommission für Westfalen*, 8(1. unveränd. Nachdruck 1991; 2. unveränd. Nachdruck 1993)).
- OnlineGIS. (September 2017). *Geodaten-Service (Geoinformationssystem)*. (Stadt-Hamm, Hrsg.) Abgerufen am 16. November 2017 von Digitale interaktive Karten auf [www.hamm.de](http://www.hamm.de/bauportal/geodatenportal/digitale-interaktive-karten/geodaten-service.html): www.hamm.de/bauportal/geodatenportal/digitale-interaktive-karten/geodaten-service.html
- Stadt Hamm. (Mai 2004). *Landschaftsplan Hamm*. (Stadt-Hamm, Hrsg.) Abgerufen am 16. November 2017 von Landschaftsplan Hamm auf [www.hamm.de](http://www.hamm.de/umwelt/landschaftsplaene/download-der-plaene.html): <http://www.hamm.de/umwelt/landschaftsplaene/download-der-plaene.html>
- Stadt Hamm. (Dezember 2008). *Der Flächennutzungsplan Hamm 2020*. (Stadt-Hamm, Hrsg.) Abgerufen am 16. November 2017 von Der Flächennutzungsplan auf [www.hamm.de](http://www.hamm.de/bauportal/planen-und-entwickeln/planungen-in-stadt-region/flaechennutzungsplan/fnp-hamm-2020.html): <http://www.hamm.de/bauportal/planen-und-entwickeln/planungen-in-stadt-region/flaechennutzungsplan/fnp-hamm-2020.html>
- Stadt Hamm. (April 2018). *Aktuelle Bauleitplanung Interaktive Bebauungsplanübersicht*. Abgerufen am April 2018 von Bebauungspläne auf [www.o-sp.de](https://www.o-sp.de/hamm/interaktive_karte/start.php): https://www.o-sp.de/hamm/interaktive_karte/start.php