Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.154

- An der Alleestraße -

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 5
      5.2.1. Art der Nutzung 5
      5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 6
   5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 6
   5.4. Örtliche Bauvorschriften 7
6. Natur und Umwelt 7
   6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren 7
   6.2. Umweltauswirkungen 7
   6.3. Artenschutz 8
   6.4. Klimaschutz und Klimaanpassung 9
7. Immissionsschutz 10
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 12
   8.1. Altlasten 12
   8.2. Kampfmittel 13
   8.3. Bergbau 13
   8.4. Methangas 13
9. Denkmalschutz 14
10. Ver- und Entsorgung 14
   10.1. Versorgung des Plangebietes 14
   10.2. Entwässerung des Plangebietes 14

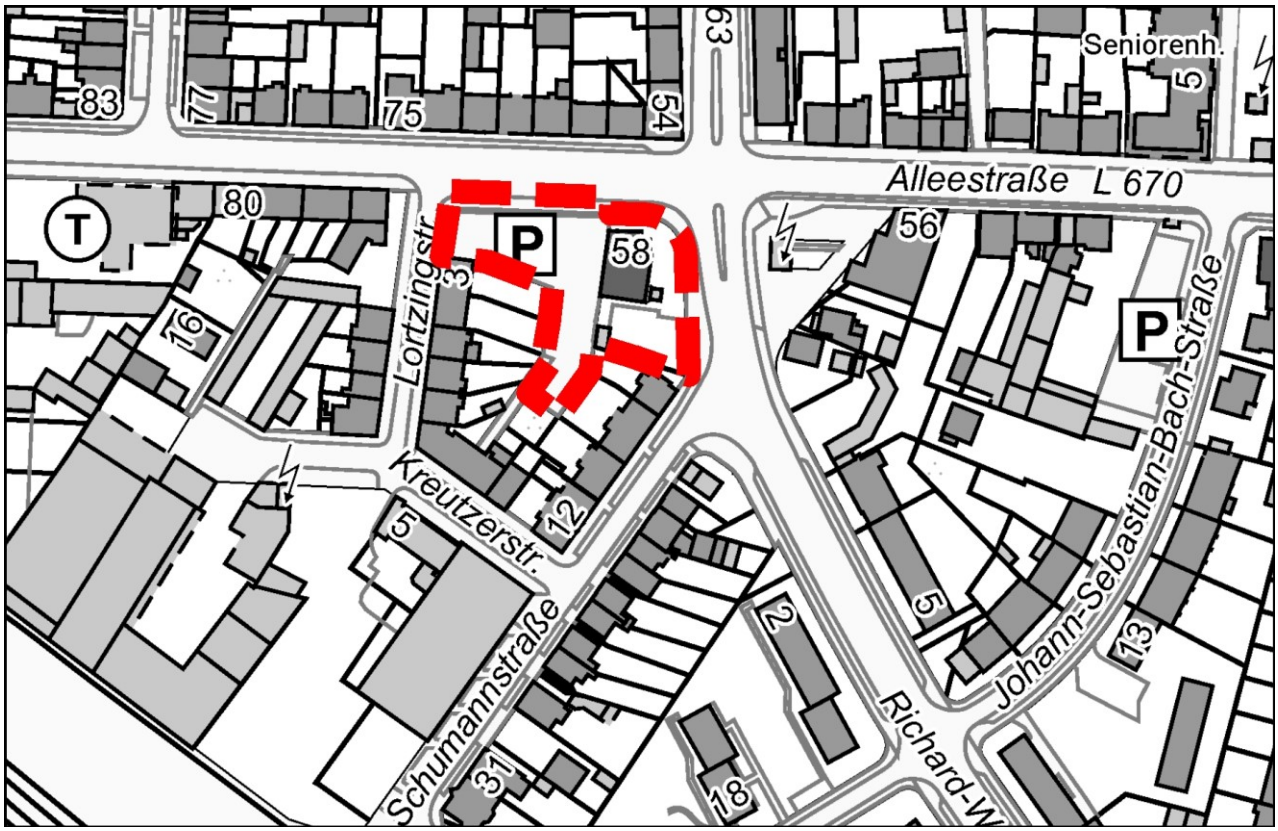
Anhang 1 16
Tabellarische Zusammenfassung 16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2.600 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - umfasst den nördlichen Teil eines in der südlichen Hammer Innenstadt gelegenen Blockbereiches, dessen südliche Hälfte durch geschlossene, wohnbaulich genutzte Bebauung gekennzeichnet ist.

Namentlich handelt es sich dabei um den in der Gemarkung Hamm, Flur 28 gelegenen Bereich der Flurstücke 725 und 726

- südlich der Alleestraße,
- westlich der Richard-Wagner-Straße und der Schumannstraße,
- nördlich der Kreutzerstraße sowie
- östlich der Lortzingstraße.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Nach Aufgabe des sanierungsbedürftigen Gemeindehauses der „Inneren Mission“ im Westen des Plangebietes besteht die Möglichkeit, den Grundstücksbereich gemeinsam mit der westlich angrenzenden städtischen Liegenschaft eines ehemaligen Tankstellenstandortes, der bereits langjährig als Kfz-Stellplatzfläche genutzt wird, durch ein Investorenvorhaben einer baulichen Entwicklung zuzuführen. So kann ein innerstädtischer Baublock vervollständigt werden, dessen südliche Hälfte bereits durch geschlossene, wohnbaulich genutzte Bebauung gekennzeichnet ist.
Das geplante Vorhaben trägt sowohl zu einer Verbesserung des örtlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und dient gleichzeitig aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einer nachfrageorientierten Ergänzung des Angebotes an modernem Wohnraum.
Vorgesehen ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes für ca. 30-40 (voraussichtlich öffentlich geförderte) Wohneinheiten mit Stellplätzen, Nebenanlagen und Spielplatz.
Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Lortzingstraße, der Alleestraße und der Richard-Wagner-Straße.

Das Projekt ist mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, jedoch weicht es z.B. hinsichtlich der angestrebten Art der baulichen Nutzung von den bislang hier gültigen planungsrechtlichen Bestimmungen des Baugebietsplans der Stadt Hamm (siehe Kapitel 4.3 dieser Begründung) ab. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße - auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt.

Es besteht kein gesetzlicher Zwang, einen Bebauungsplan mit allen gesetzlich verfügbaren Regelungen auszustatten (wie z.B. Art und Maß baulicher Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen). Bedient man sich all dieser Regelungen, so spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan", in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist. Fehlt eine oder fehlen mehrere der o.g. Anforderungen, so handelt es sich - wie im vorliegenden Fall - um einen „einfachen Bebauungsplan“ (gemäß § 30 (3) BauGB). Die Beurteilung von Sachverhalten, für welche entsprechende Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan fehlen, erfolgt sodann (im Innenbereich) auf Grundlage von § 34 BauGB. In diesem Zusammenhang wird also die Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens zur Beurteilung herangezogen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - umfasst den nördlichen Teil eines in der südlichen Hammer Innenstadt gelegenen, von Alleestraße, Richard-Wagner-Straße, Schumannstraße, Kreutzerstraße und Lortzingstraße umschlossenen Blockbereiches, dessen südliche Hälfte durch geschlossene, wohnbaulich genutzte Bebauung gekennzeichnet ist. Die Größe des Plangebiets beträgt 2.601 m².
Das Areal weist eine Entfernung von ca. 1 km zum Stadtzentrum (Marktplatz/Pauluskirche) auf. Das direkte städtebauliche Umfeld prägt sich im Wesentlichen durch mischbauliche Nutzungsstrukturen entlang der Richard-Wagner-Straße und der Alleestraße im Norden und Osten, dem Wohnquartier Schumannstraße/Kreutzerstraße/Lortzingstraße im Süden sowie gewerblich genutzten Grundstücksflächen zwischen der Kreutzerstraße und der weiter südlich verlaufenden Ruhr-Lippe-Eisenbahntrasse.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs stellen sich wie folgt dar:

- Grundstück (Flurstück 726) im Osten des Plangebietes: Überwiegend versiegelte Fläche mit einem zweigeschossigen, mit Satteldach versehenem sanierungsbedürftigem Altbau (ehemals Gemeindehaus des „Vereins zur Pflege der Inneren Mission Hamm e.V.“).
- Grundstück (Flurstück 725) im Westen des Plangebiets: Versiegelte Kfz-Stellplatzfläche, im Süden teils Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand. Auf dem Gelände befand sich bis vor ca. 30 Jahren eine Tankstelle, deren oberirdische Baulichkeiten beseitigt worden sind.

Nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen wurden die Plangebietsflächen von ca. 1829 bis ca. 1920 zunächst landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Seit 1935 kamen die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zu.
1925 entstand auf dem Flurstück 726 ein Gebäude mit einem unterkellerten Versammlungsraum nebst Schuppen, Garagen, Hoffläche und Parkplatz. 1944/45 wurde dieses Versammlungsgebäude infolge von Bombardierungen schwer beschädigt, nach Kriegsende jedoch wieder aufgebaut.
Im südlichen Teilbereich des Flurstücks 726 befand sich von 1925 bis ca. 1957 eine kleine Schlosserei. Nördlich angrenzend wurde von 1957 bis 1984 eine Tankstelle betrieben. Nach Abbruch der Tankstelle kam das Gelände einer Nutzung als Parkplatz zu.
Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten liegen bei der Stadt Hamm nicht vor.

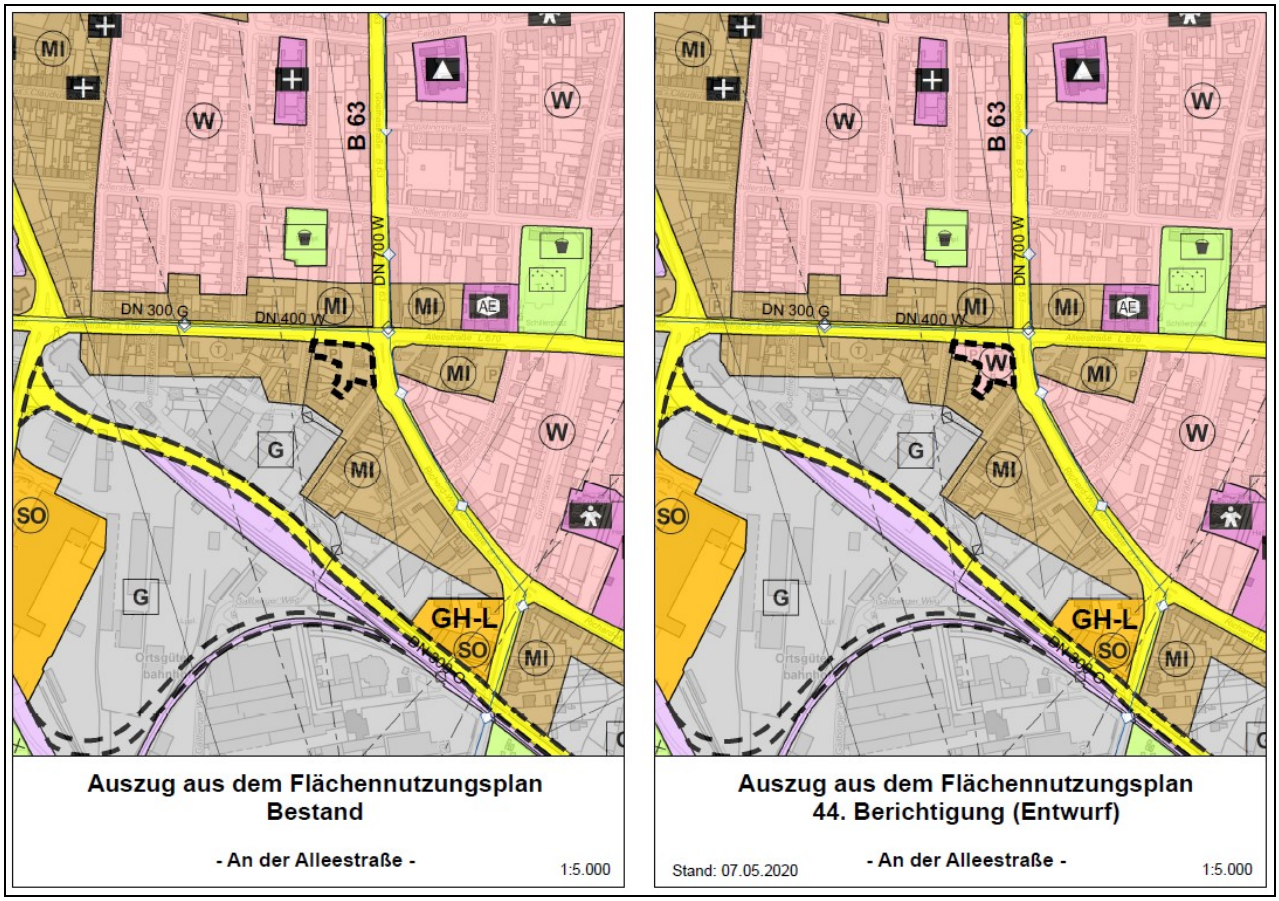
4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.
Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPIG wurde vorgenommen. Mit Schreiben vom 18.07.2019 bestätigte die Regionalplanungsbehörde - Referat 15 - des Regionalverbandes Ruhr, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.154 als Mischgebiet (MI) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Ziffer 6 BauNVO dar.
Die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Entstehung eines rein wohnbaulich genutzten Gebäudekomplexes im Rahmen der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ist mit einer solchen Darstellung nicht vollständig kompatibel. Daher ergibt sich ein Anpassungserfordernis für den Flächennutzungsplan, welchem gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung Rechnung getragen werden kann. Im Zuge der entsprechenden 44. Berichtigung des Flächennutzungsplans werden die Plangebietsflächen künftig als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hamm und vorgesehene 44. Berichtigung

4.3. Verbindliche Bauleitplanung (Baugebietsplan)

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - 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: MI (Mischgebiet),
- zulässige Vollgeschossanzahl: III,
- Bauweise: geschlossen.

Diese Festsetzungen sind mit den o.g. neuen städtebaulichen Entwicklungszielen (hinsichtlich Art baulicher Nutzung und zulässiger Vollgeschossanzahl) nicht mehr kompatibel.
Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die derzeit für die Plangebietsflächen noch gültigen Aussagen des Baugebietsplans werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - ersetzt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Lortzingstraße, der Alleestraße und der Richard-Wagner-Straße ist vollständig gesichert.

Öffentliche Verkehrsflächen zur weiteren inneren Erschließung der Bauflächen sind nicht erforderlich und vorgesehen.
Lediglich im Norden des Plangebiets ist ein Flächenstreifen am südlichen Rand der Alleestraße auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 11 BauGB vor dem Hintergrund zukünftig vorgesehener Straßenumbaumaßnahmen im Bebauungsplan 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 Investor plant, erforderliche Stellplätze teils in die Erdgeschossebene des Gebäudes zu integrieren.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf der Goethestraße und der Alleestraße verkehrenden städtischen Buslinien sehr gut gewährleistet. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe (z.B. Ecke Goethestraße/Schillerstraße sowie Schillerplatz).

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):
Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - ist die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung einer Wohnanlage. Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung erfolgt die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Das Vorhaben fügt sich uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung der umgebenden Siedlungsflächen ein, die in großen Teilen ebenfalls durch Wohnen geprägt ist.

Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossenen Betriebsarten sind nutzungsstrukturell und auch im Hinblick auf ihren Grundstücksflächenbedarf nicht mit der o.g. maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - kompatibel und stehen im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Stärkung des Quartiers in seiner Funktion als Wohnstandort.

Private Grünfläche):
Im Zentrum des Baublockbereiches wird ein 260 m² großer Teilbereich des Plangebietes auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Hier soll eine Grünanlage mit Kinderspielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen werden.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.154 festgesetzten Bauflächen lediglich im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschossanzahl reglementiert.
So darf im gesamten Geltungsbereich eine Zahl von mindestens drei Vollgeschossen nicht unterschritten und eine Zahl von maximal vier Vollgeschossen nicht überschritten werden.

Der Baubauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße - sieht damit eine über die bisher im Baugebietsplan festgelegte Vollgeschossanzahl (maximal drei) hinausgehende Baumöglichkeit vor. Jedoch orientiert sich auch die neue Definition der Vollgeschossanzahl maßvoll an der umgebenden Bebauung. Da die geplante Wohnanlage voraussichtlich mit einem Flachdach ausgestattet werden soll, wird sie die bisher mit einem Satteldach versehene Altbebauung auch in viergeschossiger Bauweise in ihrer Höhenentwicklung nicht überragen.
Ergänzend enthält der Bebauungsplan Nr. 01.154 die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) von 13 m. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzungen ist die Höhe des Straßenrandes der angrenzenden, in der Örtlichkeit bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Die Gebäudeoberkante bezeichnet im Bebauungsplan jeweils den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Damit wird der Errichtung zusätzlicher Geschossebenen (Nicht-Vollgeschosse) oberhalb des vierten Vollgeschosses entgegen gewirkt.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Installationen, technische Bauteile o.ä.) um maximal 1 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Somit ist z.B. auch die Installation von Anlagen der Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen möglich.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen
Der Bebauungsplan Nr. 01.154 setzt (wie bereits der Baugebietsplan) die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO fest. Damit wird der für das umgebende Quartier typischen überwiegend geschlossenen Blockbebauung Rechnung getragen. In der geschlossen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Oberflächenbefestigungen von Fahrzeugstellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zulässig ist hier somit die Verwendung „fester“ Baumaterialien in Form von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster. „Nicht feste“ wasserdurchlässige Stellplatz-Oberflächengestaltungen (z.B. wassergebundene Decken) sind ohnehin zulässig. Damit wird ein Beitrag zur Verminderung des Versiegelungsgrades und somit zur Reduzierung der Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf den natürlichen Wasserhaushalt erbracht. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen).

Der Bebauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße - enthält ferner eine weitere planungsrechtliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), die auf mögliche, im Plangebiet erfolgende Rodungsarbeiten abzielt. So sind Rodungsmaßnahmen grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Von weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen wird abgesehen. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Umgebung und der zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens gegebenen

gesamtplanerischen Rahmenbedingungen (konkret vorliegende und inhaltlich sowie gestalterisch vorabgestimmte Konzeption einer Wohnanlage) bilden (über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.154 hinaus) die Bestimmungen des § 34 BauGB eine ausreichende Grundlage für die abschließende Beurteilung von Baugesuchen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus diesen Gründen ist es hinreichend, den Bebauungsplan Nr. 01.154 als sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) zu konzipieren.

Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße - 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans abzielen:

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen lediglich als Hecken oder mit lebenden Pflanzen begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Sie sind hier auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen. Mauern, Betonzäune, Gabionen oder gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig. Diese Festsetzung wirkt auf die Verhinderung der Errichtung von Einfriedungen hin, die z.B. im Hinblick auf ihr massives Erscheinungsbild, auf ihren großen Grundflächenbedarf (und dem damit verbundenen Versiegelungseffekt) oder auf ihre negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Wärmespeicher) unerwünscht sind.
Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen (z.B. Einfassung durch Heckenpflanzung, Unterbringung in Schränken bzw. Boxen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind). Die o.g. einfriedungsbezogene Bestimmung zur Unzulässigkeit von Mauern, Betonzäunen, Gabionen, gabionen-ähnlichen Konstruktionen oder von Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter schließt auch Müllbehältereinfriedungen ein.
Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen (d.h. sie sind versiegelungsfrei zu halten sowie größtenteils zu bepflanzen) und zu pflegen. Kies-, Schotter-, Steingärten (und damit auch vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen) werden explizit für unzulässig erklärt. Auch diese Vorschriften erfolgen vor dem Hintergrund der erforderlichen Stadtklimasteuerung und wirken zudem auch auf die aus städtebaulich-gestalterischer Sicht erstrebenswerte Entstehung von Grünflächen in bebauten Quartiersbereichen hin.

Im Rahmen dieser Vorgaben des Bebauungsplanes verbleiben dem künftigen Bauherrn noch immer ausreichende Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung individueller freiraumgestalterischer Vorstellungen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - 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 Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals

bereits erhebliche Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf die Schließung eines innerstädtischen Baublocks durch Neubau einer modernen Wohnanlage 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 Bebauungsplans Nr. 01.154 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der langjährigen urbanen Vornutzung des Grundstücksbereichs, den gegebenen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld sowie den speziellen Habitatansprüchen der hier potentiell vorkommenden Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht vorhanden.
Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht. Im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Arten.
Auch eine Abfrage der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - ergeben.
Aus Gründen mangelnder Biotopausstattung sind zudem die gemäß Fachinformationssystem FIS („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) ermittelten, potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten (wie z.B. Rohrsänger, Eisvogel, Steinkauz, Nachtigall, Kreuzkröte oder Kammmolch) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 30 BNatSchG kann zudem voraussichtlich ausgeschlossen werden, da nicht erkennbar ist, dass Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.
Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die möglicherweise im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans selbst werden voraussichtlich ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplans verhindern würden.
Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn
a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.
Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.154 werden nach derzeitigem Kenntnisstand - keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.
Im Zuge der laufenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - wird zur Absicherung dieser Aussagen seitens eines Gutachters ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und dem Verfahrensvorgang beigefügt.

6.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bau einer Wohnanlage in einem innerstädtischen, durch geschlossene Blockbebauung geprägten Quartier lässt zwar wenig Spielraum für die Entstehung versiegelungsoffener Flächen im Plangebiet, jedoch fördert der Bebauungsplan Nr. 01.154 im Rahmen seiner Festsetzungsinhalte eine klimagerechte Quartiersentwicklung, z.B.

- durch Bestimmungen, die auf eine Verhinderung der Entstehung von hitzespeichernden Elementen hinwirken (Unzulässigkeit von Kies-, Schotter-, Steingärten, Mauern, Betonzäunen, Gabionen oder ähnlichen Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter),
- durch Vorgabe wasserdurchlässiger Bauweise für Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Fahrzeugstellplätzen (z.B. Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster) sowie
- durch die Vorgabe von weiteren Durch- und Begrünungsmaßnahmen (versiegelungsfreie und bepflanzte Ausgestaltung von nicht als Wege- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteilen, Begrünung von Müllbehälterstandorten, Festsetzung einer privaten Grünfläche im Blockinnenbereich).

Im Projektrahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - gewährleistet zudem der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bauherrn/Investor die Begrünung der entstehenden Dachflächen. Eine explizite planungsrechtliche Festsetzung von Dachbegründungsmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt hingegen nicht. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer wohnbauförderungsrechtlichen Vorgabe (Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes NRW), die besagt, dass Maßnahmen der Klimaanpassung (u.a. Dachbegrünung) nur dann öffentlich gefördert werden können, wenn sie über bauordnungsrechtliche Bestimmungen (d.h. zum Beispiel durch die Vorgaben eines Bebauungsplans) hinausgehen, also nicht bereits vorgegeben sind. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Mehrfamilienhaus-Wohnanlage soll öffentlich geförderten Wohnungsbau enthalten. Der Investor beabsichtigt demzufolge die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die seinerseits vorgesehene Begrünung der Dachflächen. An die Stelle der baurechtlichen Begrünungsvorgabe im Bebauungsplan tritt im vorliegenden Fall somit eine Selbstbindung des Investors, der sich über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der Dachbegrünung verpflichtet. Faktisch bleibt der Verzicht auf die Begrünungsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 01.154 demzufolge ohne Folge für die letztendliche bauliche Ausgestaltung. Die Entstehung sowie die dauerhafte Erhaltung von Gründächern werden dennoch gewährleistet.

Die genannten Maßnahmen - insbesondere die (durch Selbstverpflichtung des Investors bewirkte) Begrünung der Dachflächen - tragen (über ihren stabilisierenden mikroklimatischen Effekt hinaus) zu einen ausbalancierten Feuchtigkeitshauhalt innerhalb des Plangebiets bei. Im Fall von Starkregenereignissen bieten sie entwässerungstechnische Vorteile, da anfallendes Regenwasser einer Versickerung zugeführt oder erst verzögert in die Kanalisation abgeleitet wird. Der Entstehung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen stehen Dachbegrünungsmaßnahmen nicht entgegen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien auf Quartiersebene sollen im Zuge der weiteren Ausführungsplanungen seitens des Investors geprüft werden.
Das Regelungsinstrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Steuerung der städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt, Klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen können somit im Bebauungsplan nicht in jeder beliebigen Detailschärfe vorgenommen werden. In der Summe seiner planerischen Zielsetzungen und der daraus resultierenden Festsetzun-

gen weist der Bebauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße - jedoch - wie dargestellt - eine angemessene Klimaschutzorientierung auf.

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 Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, potentiell auftretender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. erhebliche Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Die Immissionsart „Schall“ ist hier jedoch 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.

Damit verbleiben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - immissionsschutzrechtliche Überprüfungserfordernisse im Hinblick auf

- eine Bewertung der räumlichen Nähe des geplanten Wohnbauvorhabens zu südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen/Gewerbebetrieben (**Gewerbelärmimmissionen**) sowie
- eine Bewertung der von den umliegenden Straßen (insbesondere der Alleestraße und der Richard-Wagner-Straße) ausgehenden **Verkehrslärmemissionen**.

Ein entsprechendes Gutachten (vom 18.03.2020) zur Beleuchtung dieser immissionsschutzbezogenen Fragestellungen wurde vom Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH (Dortmund) erstellt. Dieses fasst die Untersuchungsergebnisse in seinen Kapiteln 7 und 6.2 wie folgt zusammen:

*„**7. Zusammenfassung***

(…) Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass an dem geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags um bis zu 20 dB(A) überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen in Form von passivem Lärmschutz vorgesehen. Für das geplante Gebäude ist eine schallgedämpfte Lüftungsanlage geplant, durch die der Lüftungsbedarf sämtlicher Räume vollständig abgedeckt wird. Dadurch wird gewährleistet, dass das Öffnen von Fenstern zum Lüften nicht zwingend erforderlich ist. Zudem wurde bereits bei der Planung des Neubaus eine Grundrissoptimierung vorgenommen, so dass die Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Freibereiche weitgehend akustisch günstig angeordnet und orientiert wurden.

An dem geplanten Gebäude werden maßgebliche Außenschallpegel von an der Nordfassade bis zu 77 dB(A) am Tag und an der Ostfassade bis zu 78 dB(A) in der Nacht berechnet, woraus sich ein mindestens einzuhaltendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w.ges}$=47 dB am Tag bzw. $R'_{w.ges}$=48 dB in der Nacht ergibt.

Die Außenwohnbereiche (Balkone) sind an der Süd- und der Westfassade des Gebäudes und somit an den lärmabgewandten Fassaden vorgesehen. Für Außenwohnbereiche anzustreben ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A). Da dieser Wert im Bereich der Fassaden mit Balkonen überall eingehalten wird, ist von einer angemessenen Nutzungsmöglichkeit der Außenwohnbereiche auszugehen.

In Bezug auf einen potenziell entstehenden Nutzungskonflikt hinsichtlich Gewerbelärms durch heranrückende Wohnbebauung wurden für 3 Flächen, die durch Gewerbebetriebe genutzt werden, überschlägige Berechnungen durchgeführt. Dabei wird im Sinne einer oberen Abschätzung angenommen, dass die jeweiligen Immissionsrichterwerte der TA-Lärm an den in der Umgebung bestehenden allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten durch die Betriebe auf jeder einzelnen betrachteten Fläche jeweils ausgeschöpft werden. Aus den einzelnen Berechnungsergebnissen wurden für die Bewertung am Bauvorhaben Gesamt-Beurteilungspegel gebildet. (Anm.: Hierbei konnten an der Westseite zur Lortzingstraße Überschreitungen der WA-Richtwerte im 3. OG nicht ausgeschlossen werden.) *Am Bauvorhaben werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.2 beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen durch den Gesamt-Beurteilungspegel nicht überschritten. Daher ist unter der Voraussetzung, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der Bestandsbebauung durch die Gewerbebetriebe auf jeder der einzeln betrachteten Flächen eingehalten werden, davon auszugehen, dass an dem geplanten Mehrfamilienhaus ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. (…)“*

Basierend auf dieser Gesamtanalyse trifft der Bebauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße - (vor dem Hintergrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen) folgende Festsetzungen zu „baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB:

„a.) Außenbauteile der Nordfassaden und Ostfassaden oder weiterer der Alleestraße oder der Richard-Wagner-Straße zugewandter Fassadenbereiche müssen ein mindestens einzuhaltendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w.ges}$=48 dB aufweisen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 (unter Berücksichtigung der Tabellen 8 bis 10). Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

b.) Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf den der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten (d.h. Nordfassaden und Ostfassaden oder weitere der Alleestraße oder der Richard-Wagner-Straße zugewandte Fassadenbereiche) angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärm-abgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

c.) An der Westfassade zur Lortzingstraße dürfen im 3. OG keine öffenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen (im Sinne von Nr. 4.1 DIN 4109) liegen, ausgenommen zu Balkonen, die mit einer „ausreichend“ hohen schallabschirmenden Verkleidung geschützt sind. Der Nachweis der ausreichenden Höhe der Verkleidung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

d.) Für die Außenbauteile, die auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

e.) Außenwohnbereiche (Balkone und/oder Terrassen) sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten und demnach an den Südfassaden und Westfassaden vorzusehen.“

Von den festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und eine geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärm-abgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

In Ergänzung zu den dargelegten gutachterlichen Betrachtungen ist zur Thematik der Gewerbelärmimmissionen im vorliegenden spezifischen Planungsfall folgendes festzustellen:

Mit den festgesetzten Gebietskategorien im Baugebietsplan der Stadt Hamm und im neuen Bebauungsplan Nr. 01.154 sind u.a. auch bestimmte Schutzansprüche verbunden, die sich z.B. in den Richtwerten der TA-Lärm wiederfinden. So sind für Mischgebiete (z.B. MI) Lärmrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Der Nutzungskategorie des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Lärmrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet.
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbetrieben nördlich der RLG-Trasse (z.B. Schumannstraße/Kreutzerstraße) sowie im Gewerbegebiet am ehemaligen Ortsgüterbahnhof. Die betrieblichen Auflagen der gewerblichen Nutzung im Nahbereich der Siedlungsquartiere entlang Alleestraße, Richard-Wagner-Straße, Schumannstraße, Kreutzerstraße und Lortzingstraße sind den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugebietsplans der Stadt Hamm angepasst.
Änderungen der festgesetzten Nutzungskategorie von Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) - wie im vorliegenden Planungsfall - ziehen im Grundsatz auch einen geänderten Schutzanspruch nach sich. So ist der Schutzanspruch für ein WA-Gebiet im Regelfall um 5 dB(A) erhöht. In einem historisch gewachsenen Siedlungsraum, in dem gewerbliche Nutzungen und dem Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, würde die exakte Einhaltung des Schutzanspruches für ein WA-Gebiet möglicherweise nicht ohne Einschränkungen der Betriebe einhergehen. In solchen gewachsenen Gemengelagen gilt jedoch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet, dass die Wohnnutzung einerseits höhere Immissionseinwirkungen hinzunehmen hat, als diese in einem allgemeinen Wohngebiet ansonsten zumutbar wären, und andererseits die Gewerbebetriebe weniger Emissionen verursachen dürfen, als diese in einem normalen Gewerbegebiet ausüben können. Dieser gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme trägt die TA-Lärm mit der Möglichkeit einer „Mittelwertbildung“ Rechnung. Unter der Voraussetzung, den Stand der Lärmminderungstechnik einzuhalten, kann demnach von den o.g. Richtwerten eines WA-Gebietes abgewichen werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollen dabei aber nicht überschritten werden.
Aus planungsrechtlichen Gründen ist die Festsetzung eines WA-Gebietes „An der Alleestraße“ - wie in der vorliegenden Begründung dargelegt - sachgerecht. Da sich im Rahmen der Gemengelagensituation der räumliche Abstand von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben durch die Bebauungsplanfestsetzung faktisch nicht verändert und es somit materiell nicht zu einer Verschärfung des Konfliktpotentials kommt, ist das im Bebauungsplan Nr. 01.154 festgesetzte WA-Gebiet als „gewerblich vorbelastetes Gebiet“ einzuordnen, in dem eine mögliche Überschreitung der in der TA-Lärm aufgeführten WA-Richtwerte zumutbar ist.
Zwischen den im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzten Grundstücksflächen und den gewerblichen Nutzungen liegen weitere Siedlungsbereiche, die im Baugebietsplan als MI-Gebiete eingestuft sind. Die zwingende Rücksichtnahme der Gewerbenutzung auf die Schutzwürdigkeit dieser Siedlungsflächen führt in dem nun festgesetzten Wohngebiet dazu, dass zumindest der o.g. Mittelwert bereits heute erreicht wird. Für die gewerblichen Anlagen sind demnach mit der Änderung der Gebietskategorie keine zusätzlichen Auflagen verbunden. Die Urkunde des Bebauungsplans Nr. 01.154 enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Vorbelastung und die Mittelwertbildung.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich folgende Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.154 ergeben:.
Wie bereits in Kapitel 3 dieser Begründung dargelegt, befand sich im südlichen Teilbereich des Flurstücks 726 befand sich von 1925 bis ca. 1957 eine kleine Schlosserei. Nördlich angrenzend wurde von 1957 bis 1984 eine Tankstelle betrieben. Nach Abbruch der Tankstelle (sie wurde nach ihrer Stilllegung nur oberirdisch abgebrochen) kam das Gelände einer Nutzung als Parkplatz zu.

Die ehemalige Tankstelle wird im Altlastenkataster mit der Verdachtskategorie „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung geführt“. Der Tankstellenstandort wurde 1994 altlastenbezogen untersucht. Dabei konnten allerdings nur eine kleinräumige Belastung festgestellt werden. 2019 sind nochmals Untersuchungen auch hinsichtlich der im Boden verbliebenen Tanktechnik durchgeführt worden, die die Ergebnisse der Erstuntersuchung bestätigten.
Altlastenbezogener Anforderungen des Umweltamtes für Baumaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans werden Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein.

8.2. Kampfmittel

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - 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 (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber folgende zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich:

- Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen,
- Bohrlochdetektionen vor Ramm- und Bohrarbeiten.

Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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. 01.154 enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf in der Vergangenheit unterhalb des Pangebiets möglicherweise 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 ist nach Angabe der Bezirksregierung nicht zu rechnen.
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. 01.154 - An der Alleestraße - in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdränage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.
Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.154 - An der Alleestraße - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Ein Denkmalschutz für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Abbruch vorgesehene Gebäude Alleestraße 58 (das ehemalige Gemeindehaus des „Vereins zur Pflege der Inneren Mission Hamm e.V.“) wurde im Benehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur für Westfalen) am 14.12.2017 einvernehmlich abgelehnt.
Negative Ausstrahlungswirkungen der geplanten neuen Wohnanlage auf Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Mit Bezug auf den Bodendenkmalschutz 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 Alleestraße und der Lortzingstraße 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 bei 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:

„Rechtliche Grundlagen:
Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 44 LWG (Landeswassergesetz) *„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.*
Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in

ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der Fortschreibung der allgemein anerkannten Regeln der Technik werden die wasserwirtschaftlichen Belange im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung weiter gestärkt. Die negativen Auswirkungen des Klimawandels prägen maßgeblich die Entwicklung unserer Städte. Die Zunahme phasenweise extremer Witterung, wie Hitze und Trockenheit, aber auch die Zunahme von Starkregenereignissen müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Niederschlagswasser:

Aufgrund der sehr beengten Raumverhältnisse ist eine planmäßige vollständige Versickerung nicht möglich. Auch eine Reinwasservorflut steht nicht in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung Das Niederschlagswasser muss somit am vorhandenen leistungsfähigen Mischsystem angeschlossen bleiben.
Dennoch sollte versucht werden, befestigte Flächen an offene Pflanzbeete, Baumscheiben und sonstige unversiegelte Flächen anzuschließen, wo immer das möglich ist. Nicht versickerndes Wasser kann dann zur öffentlichen Kanalisation überlaufen. Entsprechende Hinweise zu abflussdämpfenden Maßnahmen finden sich auch unter Punkt 6.4 dieser Begründung

Schmutzwasser:
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Weitere Hinweise:
Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.“

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

Hamm, 28.10.2020

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang 1 - Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 01.154 - An der Alleestraße -	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Hamm-Mitte, südliche Innenstadt, nördlicher Teil des Baublocks südlich Schillerstraße, westlich Schillerplatz, nördlich Alleestraße, östlich anschließend an die Goethestraße.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Osten des Plangebiets: Gebäudebestand in Form eines zweigeschossigen, mit Satteldach versehenen sanierungsbedürftigen Altbaus (ehemals Gemeindehaus auf überwiegend versiegeltem Grundstück). - Westen des Plangebiets: Versiegelte Kfz-Stellplatzfläche. - Süden des Plangebiets: Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung einer neuen Wohnanlage mit 30 bis 40 Wohneinheiten anstelle von vorhandener Altbausubstanz. - Schließung eines innerstädtischen Blockbereichs.	
Art des Verfahrens	- Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB, - Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	21.05.2019 (Vorlage Nr. 1808/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	24.05.2019 - 24.06.2019
	Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 LPlG	18.07.2019
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	11.03.2020 - 24.03.2020
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.09.2020 - 02.10.2020
	Offenlegungsbeschluss	23.06.2020
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.09.2020 - 02.10.2020
	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	16.11.2020 - 30.11.2020
	Satzungsbeschluss	23.03.2021
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	44. Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB.	
Organisation der Erschließung	- Technische und verkehrliche Erschließung über Lortzingstraße/Alleestraße/Richard-Wagner-Straße gesichert. - Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen für die innere Baugebiets-Erschließung nicht erforderlich. - Festsetzung von Straßenverkehrsflächen lediglich am südlichen Rand der Alleestraße für künftige Straßenumbaumaßnahmen.	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA). - Anzahl Vollgeschosse: mindestens III, maximal IV, - Maximale Gebäudeoberkante: 13 m. - Geschlossene Bauweise. - Wenig darüber hinausgehende Festsetzungsinhalte (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB).	
Grünflächen	Private Grünfläche für Kinderspiel und Bewohneraufenthalt.	
Ruhender Verkehr / ÖPNV	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche. - ÖPNV: Buslinien auf der Goethestraße und der Alleestraße; Nähe zu Bushaltestellen (Ecke Goethestraße/Schillerstraße, Schillerplatz).	
Entwässerung	- Mischsystem, - Abwasserableitung im Bestand in die bestehenden Kanäle in den umgebenden Straßen.	
Kompensation / Ausgleich	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	vorliegend (29.07.2020)
	Immissionsschutzgutachten	vorliegend (18.03.2020)
	Altlastengutachten	vorliegend (26.06.2019)
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 2.600 m²**
	Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet)	ca. 2.030 m² (78,1 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 260 m² (10 %)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 310 m² (11,9 %)