

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.126 – Turnhalle Antonistraße –

1. Geltungsbereich

Der Bereich liegt in der Flur 32 der Gemarkung Hamm und umfasst das Flurstück Nr. 1204 sowie einen 5 m breiten Flächenstreifen auf der Westseite der Antonistraße und einen 5 m breiten Flächenstreifen auf der Nordseite der Brüderstraße. Der Bereich wird begrenzt im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1204 aus der Flur 32 der Gemarkung Hamm, im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1204, im Osten von einer Linie in nord-südlicher Richtung, die 5 m östlich der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1204 verläuft und im Süden von einer Linie in west-östlicher Richtung, die 5 m südlich der Südgrenze des Flurstückes Nr. 1204 verläuft.

2. Anlass / Erfordernis der Planung

Das Erzbistum Paderborn beabsichtigt, auf der städtischen Fläche des ehemaligen Bauhofes an der Antonistraße eine Zweifach-Sporthalle für die Marienschule und das St. Franziskus-Berufskolleg zu errichten. Zu diesem Zweck wurde durch das Erzbistum Paderborn ein begrenzter Wettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht hat im August 2008 getagt und den Entwurf des Büros Anding (Witten) zum Siegerentwurf gekürt. Dieser Entwurf soll mit leichten Modifikationen umgesetzt werden.

Die mit der Turnhalle zu bebauende Fläche liegt im Bebauungsplan Nr. 01.059 – Nordenwall -. Sie ist dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für eine dem Schulsport dienende Turnhalle ist eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Schulsport - zweckdienlich. Ferner müssen die festgesetzten Baugrenzen geändert werden, da das gesamte Grundstück überbaut werden soll. Da die Grundzüge der Planung durch die notwendigen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung berührt werden, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht möglich.

Daher soll das Instrument des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB zum Einsatz kommen. Die Voraussetzungen sind erfüllt, da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt und da es um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche geht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

4. Bestandsaufnahme

Im Planbereich befinden sich die seit Jahren leerstehenden Gebäude des ehemaligen städtischen Bauhofes. Sie sollen für die geplante Neunutzung abgerissen werden. Das Grundstück ist zur Zeit vollständig bebaut bzw. versiegelt. Weitere Informationen zur Geschichte des Grundstückes sind im Kapitel „Altlasten“ aufgeführt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Das gesamte Flurstück Nr. 1204 wird als Gemeinbedarfsfläche – Schulsport - festgesetzt. Da das gesamte Areal vollständig bebaut werden soll, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der Brüderstraße und der Antonistraße sowie zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfolgt die Festsetzung von Baulinien. Auf diese Weise wird vorgeschrieben, dass die neue Bebauung bündig an die benachbarten Gebäude (Wohnhaus Brüderstraße Nr. 55 und Antonistraße Nr. 3) und an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen muss. Für die geplante Bebauung wird maximal dreigeschossige Bauweise

festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 1,0, die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Flach- und Pultdächern. Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe wird auf 13,0 m über Niveau der angrenzenden Straße festgesetzt. Der Siegerentwurf sieht in seiner aktuellen Fassung eine maximale Bauhöhe von 12,10 m über dem Niveau der angrenzenden Straße vor. Diese maximale Bauhöhe wird im Bereich des Eckturmes an der Kreuzung Antonistraße/Brüderstraße erreicht. Hierdurch wird diese Ecksituation städtebaulich betont. Durch geringfügige Modifikationen des Planentwurfes kann sich die erforderliche Bauhöhe noch geringfügig ändern. Daher wird die maximal zulässige Bauhöhe auf 13,0 m festgesetzt, damit noch genügend Spielraum für die Detailplanung vorhanden ist. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhe durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsbauten, technische Bauteile o.ä.) um maximal 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und der maximalen Bauhöhe auf jeden Fall gut in die Strukturen der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügen. Im Eingangsbereich der geplanten Turnhalle sowie an der Fassade entlang der Antonistraße ist die Errichtung von Vordächern geplant, im Eckbereich auch eine kleine Gebäudeauskragung über den Gehweg. Für diese Vorbauten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Baugrenzen festgesetzt. Das Vordach entlang der Antonistraße darf um maximal 1,0 m, das entlang der Brüderstraße um maximal 1,50 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Die lichte Höhe wird mit mindestens 2,50 m festgesetzt. Durch die Gebäudeauskragung und die Vordächer entstehen regengeschützte Wartebereiche für die Schülerinnen und Schüler.

6. Erschließung

Der Planbereich grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Antonistraße und der Brüderstraße an. Die geplante Turnhalle dient dem Schulsport der benachbarten Schulen in kirchlicher Trägerschaft. Die Nutzer der Turnhalle gelangen zu Fuß dorthin. Die Anlage von Pkw-Stellplätzen ist auf dem Grundstück der geplanten Turnhalle daher nicht erforderlich und nicht geplant.

Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger zu gewährleisten, die auf ihrem Weg zur Turnhalle die Antonistraße überqueren müssen, werden entsprechende Maßnahmen (z.B. Querungshilfe / Mittelinsel) von der Verwaltung geprüft. Der festgesetzte öffentliche Verkehrsraum reicht für alle denkbaren Maßnahmen aus.

7. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers richtet sich nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz. 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 nahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser

Die Erschließung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss zum Mischwasserkanal in der Brüderstraße.

Schmutzwasser

Die Erschließung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss zum Mischwasserkanal in der Brüderstraße.

Weitere Hinweise

Aufgrund der geringen Flurabstände 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.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bodendenkmalschutz

Das städtische Grundstück an der Brüderstraße / Ecke Antonistraße wurde ab ca. 1900 als Schreinerei genutzt. Ab 1921 wurden Autogaragen mit einer Tankstelle und Werkstattbereich eingerichtet. Wegen der altlastenverdächtigen Vornutzung wurde im Jahre 2004 eine Gefährdungsabschätzung für das Grundstück im Auftrag der Stadt Hamm durchgeführt („Altlastenspezifische Gefährdungsabschätzung für den ehemaligen städtischen Bauhof an der Brüderstraße Nr. 52 in Hamm“ vom Büro GEO-Protect, 06.07.2004). Bei entsprechenden Sondierungen sind Schadstoffe gefunden worden. Da eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Grundwasser mit Grundwassermessstellen über einen Zeitraum von 3 Jahren regelmäßig überwacht. Eine Verunreinigung des Grundwassers konnte bei den Untersuchungen nicht beobachtet werden. Somit ist eine Schutzgutgefährdung des Grundwassers ausgeschlossen. Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt, die Bodenverunreinigungen im Zuge der geplanten Neubebauung mittels Bodenaushub zu beseitigen. Daneben wird empfohlen, auch die im Untergrund verbliebenen Lagertanks zu bergen und den ehemaligen Abscheider zu entfernen. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegt eine grobe Kostenschätzung für diese Bodensanierung vor. Sie beläuft sich für alle empfohlenen Maßnahmen auf ca. 29.000,- €. Dem Erzbisum Paderborn als neuem Grundstückseigentümer sind diese Informationen bekannt. Die Kosten der Bodensanierung sind bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt worden. Die Untere Bodenschutzbehörde hält eine Kennzeichnung des Planbereiches als Altlastenverdachtsfläche für erforderlich. Entsprechend dieser Empfehlung wird der gesamte Planbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Das Bauordnungsamt wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen im Plangenehmigungsverfahren und während der Realisierungsphase begleiten und kontrollieren.

Aufgrund der Lage des Grundstückes in der Altstadt ist der Fund von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen.

Im UIS-Kataster der Stadt Hamm sind für den Planbereich keine Bombenrichter verzeichnet. Luftbilder weisen jedoch darauf hin, dass ein Wohnhaus, das sich am westlichen Rand des Grundstückes befand, durch einen Bombenangriff 1944 zerstört wurde.

Auf der Planurkunde werden aus den vorgenannten Gründen Hinweise zu den Themen „Altlasten“, „Kampfmittel“ und „Denkmalschutz“ aufgenommen.

9. Bilanzierung / Umweltbericht / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Planbereich ist heute bereits zu 100% bebaut und versiegelt.

Aus den vorgenannten Gründen sind eine Bilanzierung, ein Umweltbericht und eine Artenschutzbetrachtung nicht erforderlich.

10. Immissionschutz

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.126 – Turnhalle Antonistraße – grenzen im Norden und Westen Bereiche an, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Gem. § 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im WA-Gebiet grundsätzlich zulässig. Gleichwohl ist es erforderlich, im Planbereich eine Nutzung zu installieren, die nicht störend ist.

Eine Turnhalle ist eine potentielle Lärmquelle, von der Störungen ausgehen können. Die Beurteilung des Störgrades und die abschließende Zulässigkeit von Sportanlagen sind normativ in der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV) geregelt. Im Falle der im Planbereich geplanten Turnhalle handelt es sich jedoch um eine Turnhalle für den Schulsport. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sieht für Schulsportanlagen eine Privilegierung vor. Diese Privilegierung des Schulsports findet ihre Rechtfertigung darin, dass Sportunterricht wegen seiner positiven Auswirkungen auf die Gesundheit der Schüler, die Entwicklung ihrer sportlichen Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie im Hinblick auf die Einübung sozialen Verhaltens einen wichtigen Bestandteil des staatlichen Bildungsauftrages darstellt.

Aufgrund der vorgenannten Umstände ist eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Gleichwohl konnte durch entsprechende Vorgaben im – dem Planverfahren vorgeschalteten - Architekturwettbewerb präventiv dafür Sorge getragen werden, dass eventuelle Beeinträchtigungen durch Lärm minimiert werden können:

- Der Eingangsbereich der Turnhalle sollte möglichst in den unmittelbaren Eckbereich an der Kreuzung Antonistraße / Brüderstraße gelegt werden, damit die dort unvermeidbaren Sozialgeräusche durch ein- und ausgehende Schülerinnen und Schüler im größtmöglichen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung stattfinden.
- Im Planbereich sollen keine Parkplätze vorgesehen werden, da die Nutzer – die Schülerinnen und Schüler der benachbarten Schulen - die Turnhalle zu Fuß erreichen können. Ferner bestehen Parkmöglichkeiten im benachbarten Parkhaus Brüderstraße.
- Die Turnhalle soll unmittelbar an die vorhandenen Wohnhäuser Brüderstraße Nr. 55 und Antonistraße Nr. 3 angebaut werden, so dass keine Lücken entstehen.
- Die Turnhalle soll zur straßenabgewandten Seite keine oder nur feststehende Fenster erhalten, damit die Wohnnutzung im Bereich des ruhigen Innenhofes nicht gestört wird.

Der Wettbewerbssieger erfüllt die vorgenannten Anforderungen, so dass die gesunden Wohnverhältnisse im Planumfeld durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

11. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Per textlicher Festsetzung wird die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe auf 13,0 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhe durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugsbauten, technische Bauteile o.ä.) um maximal 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. (Begründung: siehe Kap. 5)

Zu den Themen „Altlasten“, „Denkmalschutz“ und „Kampfmittel“ werden Hinweise auf die Planurkunde aufgenommen.

Hamm, den 23.12.2008

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Muhle
Leitender städtischer Baudirektor