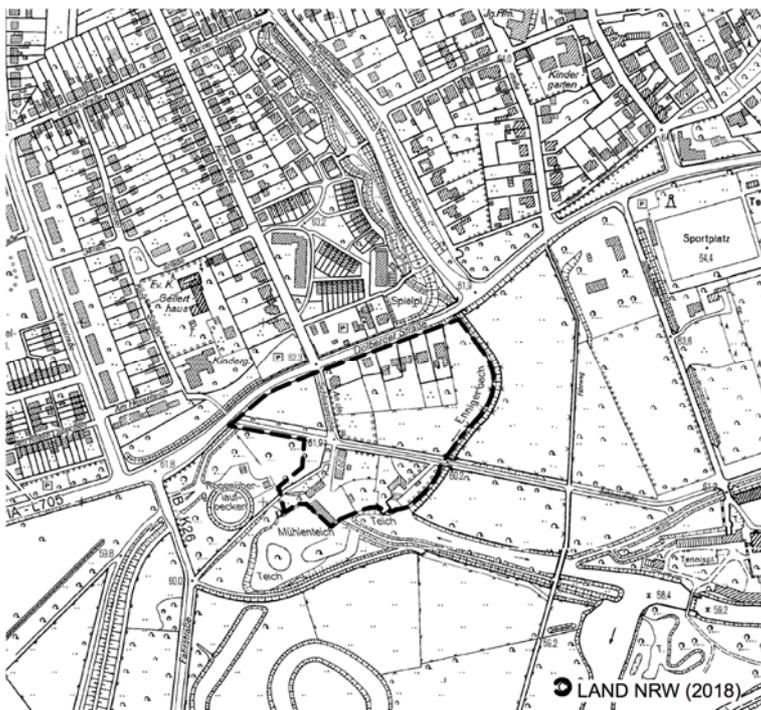


# Bebauungsplan Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“

Begründung

Stand: 31.10.2019

Stadt Hamm



## Inhaltsverzeichnis

**TEIL I: BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BAUGB**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	9
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.6	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	10
3.7	Bauliche Gestaltung	10
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11
4.2	Ruhender Verkehr	11
4.3	Rad- und Fußwegenetz	11
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>12</b>
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange	14
5.3	Forstliche Belange	15
<b>5.4</b>	<b>Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalpflege und Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Referenzliste der Quellen</b>	<b>21</b>

**TEIL II: UMWELTBERICHT NACH § 2 (4) BAUGB**

(Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung beigelegt) 21

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Rat der Stadt Hamm hat in seiner Sitzung am 02.09.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“ für eine Fläche nördlich der Lippe und im Osten der Stadt Hamm gefasst.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Dolberger Straße im Norden,
- eine parallel zur Fährstraße verlaufende Plangrenze, welche das nahe Umfeld des Areals der Schlossmühle umfasst, im Westen
- den Mühlenteich und den Verlauf des Einnigerbaches im Süden
- sowie den derzeitigen Verlauf des Ennigerbaches im Osten.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Hamm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“ das Areal der Schlossmühle städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Die historische Schlossmühle, welche direkt am Mühlenteich und am Ende der Stichstraße „An der Schossmühle“ liegt, ist in Teilen verfallen und unterliegt gegenwärtig keiner Nutzung.

Zu dem Gebäudeensemble der Schlossmühle gehört ebenfalls die östlich an die zuvor genannte Straße angrenzende denkmalgeschützte alte Schmiede.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Areal der historischen Schlossmühle städtebaulich zu fassen und es durch die Etablierung von attraktiven Nutzungen neu zu beleben.

Hierzu soll das Plangebiet, an das im Norden entlang der Dolberger Straße bereits eine aufgelockerte Wohnbebauung angrenzt, zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Durch die Anordnung der neuen Bebauung soll ein Auftakt und Bezug zum historischen Gebäudebestand geschaffen werden, wodurch eine gestalterische und räumliche Aufwertung der bestehenden Situation einhergehen soll. Die geplanten Nutzungen (u.a. Wohnen, Arbeiten, Kultur) im unmittelbaren Umfeld der Schlossmühle sollen die Außenwirkung der denkmalgeschützten Gebäude im Sinne der denkmalpflegerischen Belange stärken und ein lebendiges neues Wohnquartier formen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig verschiedenen Nutzungen.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine aufgelockerte Bebauung bestehend aus vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt. Die Bebauung wird im Norden durch die Dolberger Straße und im Osten durch angrenzende Wiesen begrenzt. Südlich an die zum Teil sehr tiefen Grundstücke gren-

zen weitere Wiesenflächen an. Westlich der Wohnhäuser verläuft von der Dolberger Straße in Richtung Süden die Stichstraße „An der Schlossmühle“, an deren südlichem Ende sich die Alte Schmiede und die historische Schlossmühle mit dem südlich angrenzenden Mühlenteich befinden. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. So steht vor allem die Schlossmühle, deren Dachkonstruktion bereits teilweise eingebrochen ist, kurz vor dem Verfall.

Etwa mittig des Plangebietes kreuzt die in Ost-West-Richtung verlaufende Schlosstraße den zuvor beschriebenen Stichweg „An der Schlossmühle“. Die Schlosstraße stellt eine historische Achse hin zum östlich gelegenen Schloss Heessen dar. Das Erscheinungsbild der einst als Allee angelegten Bepflanzung ist heute nicht mehr einheitlich und befindet sich in einem schlechten Zustand. Nördlich der Schlosstraße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gehölzflächen mit Waldeigenschaften im Sinne des Gesetzes.

Südlich der Schlosstraße schließen die zuvor bereits erwähnten Gebäude der alten Schmiede und der Schlossmühle sowie weitere Freiflächen an. Weiter östlich befinden sich zudem zwei Vereinsheime mit dazugehörigen Nebenanlagen. Südlich des Plangebietes grenzt direkt an die Schlossmühle und das Plangebiet der Mühlenteich, welcher durch einen Zulauf in Verbindung mit dem weiter südlich verlaufenden Mühlengraben steht, an. Südöstlich und außerhalb des Plangebietes mündet der derzeitige Verlauf des Ennigerbaches in die Lippe. Auch besteht hier ein inselartiger Übergang zu einem südlich anschließenden Freiraum, welcher bislang öffentlich nicht zugänglich ist.

## 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg TA Oberbereich Dortmund westlicher Teil stellt den Großteil des Plangebietes als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar. Für den südlichen Grenzbereich des Plangebietes stellt der Regionalplan „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Schutz der Natur“ und teilweise „Überschwemmungsbereiche“ dar.

### • Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für die nördliche Hälfte des Plangebietes zwischen Dolberger Straße und Schlosstraße, „Wohnbauflächen“ dar. Für die Schlosstraße und die südlich daran anschließenden Flächen trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Grünflächen“. Für einen kleinen Teilbereich südwestlich der Schlosstraße stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Überlagerung „Entsorgungsfläche - Becken (RÜB, RKB, RBF)“ dar.

Im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

- **Sonstige Regelungen**

Die Grenzen der festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Hochwasserrisikogebiete der Lippe und des Ennigerbaches sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes vor. So soll durch eine ergänzende maßvolle Wohnbebauung das Umfeld der Schlossmühle räumlich neu gefasst und gestalterisch aufgewertet werden. Hierzu sieht das Konzept eine Bebauungsstruktur bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Durch die Aufwertung des Umfeldes und die Etablierung eines vielfältigen Wohnungsangebotes sowie weiterer attraktiver Nutzungen soll die Außenwirkung der Denkmäler gestärkt und damit ein wesentlicher Anreiz bzw. die Grundlage für deren Instandsetzung geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen Natur und Landschaft im Plangebiet soweit wie möglich gewahrt und vorhandene Grünstrukturen gestärkt und, wo notwendig, erneuert werden. In diesem Zusammenhang sollen im Sinne der Naherholung auch neue, attraktive Freiraumverbindungen, teilweise mit Zugängen zur Uferzone, für die Allgemeinheit geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Norden des Plangebietes eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes entlang der Dolbeger Straße bis hin zur südlich verlaufenden Schlossstraße vor.

Über eine öffentliche Stichstraße von der Straße „An der Schlossmühle“ werden die an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen.

Südlich der Stichstraße und bis hin zur Schlossstraße soll eine verdichtete Bebauung bestehend aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Für die Mehrfamilienhausbebauung ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage geplant, um den Stellplatzbedarf weitgehend unterirdisch abzudecken und die oberirdischen Erschließungsflächen zu begrenzen. Der Bedarf an Spielflächen für Kinder, der durch die Mehrfamilienhausbebauung anfällt, wird auf den jeweiligen privaten Grundstücken selbst nachgewiesen.

Südlich der Schlossstraße soll das unmittelbare Umfeld der Schlossmühle ebenfalls baulich ergänzt werden.

Entlang der Straße „An der Schlossmühle“ ist westlich der alten Schmiede eine ergänzende Wohnbebauung mit ähnlicher Gebäudekubatur vorgesehen, wodurch die Eingangssituation zur Schlossmühle betont wird. Die denkmalgeschützte alte Schmiede soll künftig zu einem Wohnhaus umgenutzt und saniert werden.

Die denkmalgeschützte Schlossmühle soll ebenfalls instandgesetzt werden. Durch einen Umbau sollen hier Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Auch die Integration von kulturellen Nutzungen wäre denkbar.

Im Südwesten soll das Ensemble mit einer weiteren Mehrfamilienhausbebauung, in moderner Architektur mit Flachdach, ergänzt werden.

Im Südosten des Plangebietes ist in unmittelbarer Nähe zum südöstlich angrenzenden Mühlengraben und Ennigerbach eine aufgelockerte Bebauung mit fünf Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung wird über eine Straße, welche von der Schlosstraße diagonal in Richtung Schlossmühle verläuft, erschlossen.

Neben den bereits beschriebenen vorwiegend baulichen Maßnahmen sieht das Konzept eine Sicherung und Aufwertung der im Plangebiet bestehenden Freiräume vor. Hierzu soll die Schlosstraße als historische Achse hin zum Schloss Heessen durch beidseitig begleitende Grünflächen und die Neuanpflanzung von qualitativ hochwertigen Baumreihen aufgewertet und vor allem für den Fuß- und Radverkehr attraktiv ausgebaut werden. Ergänzt wird die öffentliche Grüngestaltung der Allee mit einer Heckenbepflanzung auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen entlang der Schlosstraße.

Im Nordwesten des Plangebiets wird als Kompensationsmaßnahme, nördlich der Schlosstraße, eine Waldfläche vorgesehen.

Darüber hinaus ist nördlich der denkmalgeschützten Schlossmühle die Schaffung einer kleinen begrünter Parkfläche, die zum Verweilen einlädt, geplant.

Mit der Schaffung neuer Wege für den Fuß- und Radverkehr und Anknüpfungen an das vorhandene Wegenetz, welches an Plangebiet angrenzt, sollen die Freiraumverbindungen ausgebaut und die Natur erlebbar werden.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 8) werden nach ihrer zulässigen Art der Nutzung gegliedert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4, welche nördlich der Schlosstraße liegen, werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) werden bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe auch für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 bis WA 8, welche südlich der Schlosstraße liegen, ausgeschlossen. Hierdurch soll neben einer hohen Wohnqualität die Möglichkeit einer größeren Nutzungsvielfalt im unmittelbaren Umfeld der Schlossmühle gegeben werden.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

Die gem. § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird in den mit WA 4, WA 5 und WA 8 gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad im naturnahen Umfeld der Schlossmühle und des Ennigerbaches entsprechend zu begrenzen.

### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Ausgehend von der Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes wird für das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für die südlich daran anschließende Bebauung wird überwiegend eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von 7,00 m für die geplante Einfamilienhausbebauung und 9,50 m für die Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Hiermit wird ausreichend Rücksicht auf die bestehende Bebauung und Landschaft genommen.

So wird durch die Höhenfestsetzungen auch das Erscheinungsbild der südlich verlaufenden historischen Allee (Schlossstraße) gewahrt, welche mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes wieder hergestellt werden soll. Während nördlich der Schlossstraße künftig eine zurückversetzte max. 9,50 m hohe Bebauung vorgesehen ist, werden die Firsthöhen der geplanten Einfamilienhausbebauung (WA 4) südlich der Schlossstraße mit maximal 7,70 m begrenzt. Hiermit soll sich die Bebauung in angemessener Weise zurücknehmen und der landschaftliche Charakter des Ortes in Verbindung mit der historischen Achse weitgehend erhalten werden.

Die maximale Firsthöhe der Mehrfamilienhausbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 wird mit 7,70 m festgesetzt. Hierdurch soll ein Gebäude entstehen, welches sich von der Höhe, Art und Gestaltung mit einem Flach-

dach von den historischen Gebäuden absetzt, sich aber gleichzeitig in das direkte Umfeld der Schlossmühle einfügt und entsprechend zurücknimmt.

Für die östlich angrenzende Schlossmühle (WA 8) wird, entsprechend dem Bestand, eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt, um das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 6, WA 7) südlich entlang der Straße „An der Schlossmühle“ wird die Traufhöhe von mindestens 6,40 m bis maximal 6,65 m und eine Firsthöhe von mindestens 11,30 m bis maximal 11,50 m festgesetzt, um zum einen die Bestandbebauung der alten Schmiede planungsrechtlich zu sichern und zum anderen entsprechend des vorliegenden Entwurfes ein gegenüberliegendes Gebäude mit ähnlichen Maßen und Kubaturen zu ermöglichen. Dieses soll wie bereits zuvor beschrieben den Auftakt und Eingangsbereich der Schlossmühle städtebaulich definieren. Aus dem zuvor genannten Grund wird für diesen Teilbereich auch eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die geplanten Höhen der Erschließungsstraßen im Plangebiet sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird anknüpfend an die bestehende Bebauung im Norden, eine vorwiegend aufgelockerte Bebauung zugelassen. So werden für das in der Planzeichnung mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Bestandsbebauung Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Für die südlich anschließenden festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 2 bis WA 8) werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, um eine dem Ort angemessene und maßvolle Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete definieren die überbaubaren Flächen festgesetzt durch Baugrenzen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Abweichend davon werden die Baugrenzen in dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, hin zur höher frequentierten Dolberger Straße entsprechend des Bestands überwiegend mit einem Abstand von 8,0 m festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete definieren die überbaubaren Flächen festgesetzt durch Baugrenzen entsprechend des vorliegenden Entwurfes jeweils einzelne Baufelder. Hierdurch soll die städtebauliche Ordnung in dem sensiblen, naturnahen Gebiet bestmöglich gesichert werden.

Für die mit WA 6 und WA 7 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete werden Baufelder festgesetzt, die sich weitestgehend an den Kubaturen der

Alten Schmiede orientieren und die vorgesehene städtebauliche Eingangssituation ermöglichen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 7 werden die überbaubaren Flächen im Norden und hin zur Erschließungsstraße mit Baulinien und im Süden sowie zu ihrer Rückseite hin mit Baugrenzen definiert. Hierdurch soll der Auftakt zur Schlossmühle, wie bereits beschrieben, gesichert und städtebaulich gefasst werden.

Für das mit WA 8 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet orientiert sich die überbaubare Fläche an dem Bestandsgebäude der Schlossmühle. Das Baufeld wird entsprechend mit Baulinien definiert und festgesetzt.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Um einer übermäßigen Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative „städtebauliche“ Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf im Plangebiet entgegen zu steuern, werden für die jeweiligen festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete Begrenzungen der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen. Demnach wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten für die nördlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Für die südlich gegenüberliegende Mehrfamilienhausbebauung (WA 3) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Südlich der Schlossstraße werden für die hier geplante Einfamilienhausbebauung (WA 4) maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Für die Mehrfamilienhausbebauung westlich der Schlossmühle (WA 5) wird die Anzahl der Wohneinheiten im Hinblick auf die geplante Gebäudekubatur mit maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 6) dürfen maximal bis zu zehn Wohneinheiten realisiert werden und in der gegenüberliegenden Alten Schmiede (WA 7) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten mit maximal fünf Wohneinheiten begrenzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 8) dürfen maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude realisiert werden.

Mit diesen Begrenzungen soll entsprechend des Planungsziels (siehe Punkt 2), eine für das Areal angemessene und gleichzeitig städtebaulich verträgliche Verdichtung gewährleistet werden.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die nicht überbaubaren Flächen im neu zu entwickelnden Gebiet weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Lediglich für die bestehende Einfamilienhausbebauung im Nordosten (WA 2) und Südosten des Plangebiets (WA 4) werden Flächen für die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Fläche für die Errichtung von Garagen im Norden (WA 2) ergibt sich aufgrund bestehender Planungen. Für die Einfamilienhausbebauung (WA 4) im Südosten des Plangebietes soll durch die festgesetzten Flächen für Garagen eine größere Freiheit hinsichtlich der Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Durch die Anordnung der Flächen für Garagen, i.d.R. nördlich der Bauwerke, wird die Blickbeziehung zum Freiraum weitgehend gewahrt.

Der Stellplatzbedarf für die geplante Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Schlossstraße (WA 3) soll durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage größtenteils unterirdisch untergebracht werden. Für die südlich der Schlossstraße gelegenen Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage nördlich der Schlossstraße und westlich angrenzend an die Straße „An der Schlossmühle“ festgesetzt.

Im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind darüber hinaus Stellplätze für Besucher vorgesehen.

### **3.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der „Uferstreifen“ der bestehenden Gewässer i.S.d. WHG sind beidseitig in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig, um eine naturnahe Uferzone zu erhalten und den Anforderungen des Hochwasserschutzgebietes gerecht zu werden.

### **3.7 Bauliche Gestaltung**

Das städtebauliche Konzept sieht für die neu zu schaffenden Gebäude mit Ausnahme des geplanten Pedants der Alten Schmiede (WA 6) eine Bebauung mit Flachdächern vor. Hierdurch soll ein einheitliches modernes Erscheinungsbild der neuen Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3, WA 4 und WA5) erzeugt werden, welches zugleich Rücksicht auf die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude nimmt. Ausgenommen von einer Festsetzung mit Flachdächern ist zudem der Bereich, der Bestandbebauung hin zur Dolberger Straße (WA 1). Aufgrund der hier bereits vorhandenen unterschiedlichen Dachausprägungen wird für dieses Allgemeine Wohngebiet (WA 1) entsprechend des Bestandes die Festsetzung von Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 25° bis 45° getroffen.

Die zulässige Dachform für die Alte Schmiede (WA 7) sowie für die Schlossmühle (WA 8) orientiert sich ebenfalls an der bestehenden Bebauung. Dementsprechend werden für diese Gebäude sowie für das bereits beschriebene Wohngebäude, welches ein Pedant zur Alten Schmiede bilden soll (WA 6), die Festsetzung Satteldach getroffen.

Ebenfalls wird im Sinne des Planungsziels die Dachneigung für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 7, angelehnt an die bestehende Bebauung der Alten Schmiede, zwischen 40° bis 55° festgesetzt.

Für untergeordnete Bauteile werden im gesamten Plangebiet zugunsten der individuellen Gestaltung abweichende Dachformen und Dachneigungen (als die jeweils festgesetzten) zugelassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird für die Grundstücksgrenzen, die nördlich bzw. südlich an die öffentliche Grünfläche der Schlossstraße angrenzen, eine Einfriedung mit (Schnitt-) Hecken, bestehend aus Arten der heimischen Vegetation, festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung gleichwertig zu ersetzen. Ergänzend dazu ist hinter der anzupflanzenden Hecke auf dem Baugrundstück ein blickoffener Stabgitterzaun zulässig. Durch die festgesetzte begrünte Einfriedung hin zur Schlossstraße soll eine hohe Freiraumqualität der Allee sichergestellt werden.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Straße „An der Schlossmühle“, welche von der Dolberger Straße hin bis zur Schlossmühle verläuft. Etwa auf mittlerer Höhe zwischen Dolberger Straße und der südlich davon verlaufenden Schlossstraße werden die mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete durch eine Stichstraße in östliche Richtung, welche als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet wird, erschlossen. Für die Erschließung der Wohnbebauung im Südosten des Plangebiets dienen ein Teilstück der Schlossstraße, welches für den motorisierten Verkehr freigegeben wird, in Verbindung mit einer ergänzenden diagonal zur Schlossmühle verlaufenden verkehrsberuhigten Straße. Hierdurch entsteht ein kleiner innerer Erschließungsring der insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung des südlichen Plangebietes sicherstellt.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind darüber hinaus Stellplätze für Besucher vorgesehen.

### **4.3 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über die bereits unter Punkt 4.1 beschriebenen Verkehrsflächen auch für den nicht motorisierten Verkehr erschlossen. Zudem besteht eine weitere Anbindung ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr über den westlichen und östlichen Verlauf der Schlossstraße, welche mit

einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert wird. Hinzu sollen weitere Vernetzungen in die Umgebung vornehmlich für den Fußverkehr ermöglicht werden. Hierzu werden entsprechende Anbindungen mit der festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen im Südosten sowie einem privaten Weg mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit im Südwesten (WA 5) des Plangebietes festgesetzt. Über städtebauliche Verträge wird eine sich daran anschließende Wegeverbindung, die jeweils außerhalb der Plangebietsgrenzen liegt, sichergestellt.

Insgesamt wird somit u.a. eine Anbindung an den Uferbereich des Mühlengrabens sowie eine Verbindung zu den südlich angrenzenden großzügigen Freiräumen geschaffen.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Dolberger Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV's angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe angrenzend an das Plangebiet.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Aufgrund der besonderen Bedeutung der denkmalgeschützten Schlossmühle wird nördlich der Mühle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, so dass eine Sichtbeziehung gewährleistet ist. Die Parkfläche soll über eine Aufenthaltsqualität verfügen und somit den Besuchern des Denkmals als Ort zum Verweilen dienen.

Um die historische Schlossstraße entsprechend ihrer Funktion als Allee hin zum Schloss Heessen gestalterisch aufzuwerten und gemäß der historischen Zeugnisse bestmöglich zu rekonstruieren wird entlang der Straße beidseitig ein Grünstreifen von 2,50 m bis 3,50 m festgesetzt, deren genauen Maße und Abgrenzungen der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Für die Grünstreifen wird aufgrund von bereits vorhandenen Bäumen der Baumgattung Linde, eine entsprechende Begrünung mit Baumreihen der Gattung Linde (*Tilia Cordata*) festgesetzt.

Um die Qualität der zu rekonstruierenden Allee sicherzustellen, sollen die zu pflanzenden Bäume einen Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe), 4x verpflanzt, aufweisen. Der Abstand zur Pflanzung der jeweiligen Einzelbäume beträgt 10 m. Dieses Pflanzraster kann geringfügig aufgrund von örtlichen Gegebenheiten abweichen. Die geplante Anpflanzung orientiert sich soweit wie möglich an dem Verlauf der ehemaligen historischen Baumreihen.

Die bereits bestehenden Bäume, befinden sich größtenteils in einem schlechten Zustand und / oder sind nachträglich und ohne Rücksicht auf die historischen Belange verpflanzt worden. Im Zuge der angestrebten Rekonstruktion der Allee sind diese daher überwiegend als abgängig anzusehen.

Ausnahme stellen die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten vorhandenen sechs Linden dar, die aufgrund ihrer ökologischen und städtebaulichen Funktion grundsätzlich erhaltenswert sind. Eine Prognose ihres Erhaltungszustandes kann jedoch erst im Zuge des konkreten Ausbauplanes zur Schlossstraße gutachterlich bewertet werden. Fällt diese Prognose positiv aus, so sind die Standorte der betreffenden Bäume im Ausbauplan zu berücksichtigen.

Entlang der Schlossstraße befinden sich zudem ein Höhlenbaum und eine mehrstämmige Linde, welche vermutlich als Brutplätze vom Star genutzt werden und demnach artenschutzrechtlich geschützt sind.

Hierfür wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG „Bebauungsplan Nr. 07.093 Schlossmühle Heessen“, Kapitel 3.6.3) Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen getroffen. Demnach sind explizit diese Bäume innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.03. – 30.09) zu erhalten. Zudem sind bei einer folgenden Inanspruchnahme der Brutplätze, in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung, eine angemessene Anzahl an Ersatzquartieren, im Umfeld zu schaffen. Vier Starenkästen wurden bereits im April 2019 im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes angebracht.

Im Verlauf der weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen sind zudem mindestens 15 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen, um eine für den Ort angemessene Begrünung des Quartiers zu schaffen. Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume sind nach Detailprüfung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen.

Um eine weitere Begrünung des Quartiers herzustellen, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ebenfalls mindestens 5 standortgerechte Bäume zu pflanzen sind.

Als weitere Maßnahme für den Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind Gebäude mit Flachdächern zu mindestens 75 % (bezogen auf die Dachfläche) extensiv und gemäß der Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2018“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Dachbegrünungsrichtlinien. Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen. Ausgabe 2018) zu begrünen. Im Falle einer Dachnutzung durch Photovoltaik oder Solarthermie kann von einer Begrünung der davon betroffenen Dachflächen abgesehen werden.

Zur Förderung der Biodiversität und um Schottergärten u.ä. zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten, die nicht durch bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege) genutzten Flächen als vollflächig bepflanzte, versiegelungsoffene Grünflächen anzulegen sind.

Für die im Nordosten festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass auf diesen Flächen eine Extensivwiese anzulegen ist. Das Grünland ist extensiv

zu bewirtschaften - so kann beispielweise je nach Verpachtungsmöglichkeit eine extensive Wiesen- oder Weidennutzung erfolgen.

Die Grünsubstanzen der als „Flächen zur Anpflanzung“ festgesetzten Flächen sowie die anzupflanzenden und erhaltenswerten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

## 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Der östlich des Plangebiets verlaufende Ennigerbach sowie der südwestlich gelegene Mühlengraben stellen aufgrund ihrer Verbindung zur Lippe Gewässer der 1. Ordnung dar. Der südöstliche Grenzbereich des Plangebietes tangiert teilweise ein festgesetztes und/oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Zudem befindet sich der südliche Teil des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet.

Die Grenzen der Überschwemmungsgebiete sowie die des Hochwasserrisikogebietes sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die im Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden entsprechend außerhalb der Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Dennoch wird vorsorglich auf die Gefahrenlage durch Hochwasser hingewiesen. Die Vorschriften gemäß § 78 ff. WHG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist u.a. die Errichtung von Ölheizungen in den von Hochwasser gefährdeten Gebieten (festgesetztes und/oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet) unzulässig. Ein Hinweis hierzu befindet sich auf der Planurkunde.

Zum Schutz vor Hochwasser werden die Straßenausbauhöhen oberhalb der HQ 100 Linie festgesetzt. Zudem wird vorsorglich festgesetzt, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF) der geplanten Gebäude mindestens 20 cm höher als die mittlere Höhe der Oberkante, der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, anzuordnen ist.

Gemäß § 61 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Lippe ist gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG), Buchst. A, im Flussabschnitt zwischen der Einmündung der Pader in den Fluss bei Schloss Neuhaus und der Mündung der Lippe in den Rhein, also auch im Stadtgebiet Hamm, ein Gewässer erster Ordnung. Zu den Gewässern erster Ordnung gehören ebenso die natürlichen Gewässer, die sich von ihnen abzweigen und wieder mit ihnen vereinen (Nebenarme). Altarme und Mündungsarme. Somit fällt auch der Mühlengraben im Bereich des Schlosses Heessen in diese Kategorie. Für die gem. § 61 BNatSchG i.V.m. § 64 LNatSchG NRW vom Bauverbot an Gewässern 1. Ordnung betroffenen Bauflächen wurde vom Stadtplanungsamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG ist Voraussetzung für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von baulichen Anlagen und Nutzungen im Abstand von 50 m zum Gewässer 1. Ordnung.

Die Ausnahmegenehmigung wurde seitens der höheren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich erteilt. Damit liegen die gem. § 61 (3) BNatSchG notwendigen Voraussetzungen für die Festsetzungen von baulichen Anlagen und Nutzungen im Abstand von 50 m zum Gewässer 1. Ordnung vor.

### **5.3 Forstliche Belange**

Bei dem Planvorhaben werden etwa 855 qm Wald in Anspruch genommen. Dieser ist in Abstimmung mit der Forstbehörde im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Hieraus resultieren somit etwa 1.700 qm Waldausgleichsfläche. Hierzu soll die unmittelbar angrenzende dreieckförmige Fläche im Nordwesten des Plangebietes genutzt werden, um den Ausgleich ortsnah zu verwirklichen. Folglich wird für den zuvor beschriebenen Bereich eine Fläche für Wald festgesetzt. Die Aufforstung schließt unmittelbar an den bestehenden Gehölzbestand an, so dass hier ein geschlossener Bestand entsteht.

Entlang der Dolberger Straße und im Osten soll ein 5 - 6 m breiter Waldsaum (3-4-reihige Anpflanzung) aus einheimischen Sträuchern angelegt werden. Bei der Abgrenzung nach Osten hin, sind die Leitungsrechte des Lippeverbandes zu beachten. In dem Bereich hin zur Schlossstraße ist langfristig und bei natürlichen Abgang der bestehenden Gehölze, die Ausbildung eines Waldsaumes geplant, welcher die notwendigen Fläche bieten soll, um die Allee entsprechend der Festsetzungen zu entwickeln. Die Aufforstung (Artenauswahl, Pflanzgröße und Abstände) sollte fachlich von Wald und Holz begleitet werden.

Für die betroffene Waldfläche wird seitens des Eigentümers ein Waldumwandlungsantrag gestellt, in dem dann die Ausgleichsflächen für den Wald lagegenau benannt werden.\*

### **5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum im Übergang zum Freiraum. Zwar erfolgt durch die zusätzliche Erschließung von Wohnbauflächen eine weitere Flächenversiegelung, allerdings kommt dem Planbereich wegen seiner verhältnismäßig geringen Größe und der vorhandenen Freiraumstruktur keine besondere Bedeutung für das lokale Klima zu. Relevante Auswirkungen auf das (Klein-)Klima sind daher nicht zu erwarten. Somit werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **• Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

- **Abwasserentsorgung**

Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Gewässern ist zeitweise mit höheren Grundwasserspiegeln zu rechnen, aus diesen Gründen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz dauerhaft nicht möglich.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes soll daher im Trennsystem erfolgen, nur die Bebauung an der Dolberger Straße soll wie bisher im Mischsystem entwässert werden. Die Entwässerung des Schmutzwassers muss über ein Druckentwässerungssystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen mit Vorflut über das Regenüberlaufbecken Heessen zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke.

Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung nördlich der Schlossstraße soll, in den östlich des Gebietes liegenden Ennigerbach, über eine offene Auslaufstrecke, gedrosselt eingeleitet werden. Die hierfür benötigten Flächen werden als „Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. Bei dem Bau der Auslaufstrecke ist insbesondere auf die nördlich angrenzende Eiche mit Erhaltungsbindung, ausreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude im Bereich der Schlossmühle und der geplanten Bebauung soll in den Mühlenteich bzw. oberen Mühlengraben eingeleitet werden. Die eigentliche Kompensation der Zuflüsse aus dem Gebiet erfolgt durch die Seeretention im ständig bespannten Oberen Mühlengraben.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. 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.

## 7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet befinden sich im Bereich südlich der Schlossstraße 3 kleine verfüllte Flächen. Diese Ablagerungen wurden im Zeitraum von 1965 - 1985 mit Böden, die mit Schlacken- und Bauschuttanteilen versetzt sind, aufgeschüttet. Bei einer Untersuchung im Jahre 2008 wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Bei Eingriffen in den Untergrund ist

bis zu einer Tiefe von 2 m mit anthropogen beeinflussten Materialien zu rechnen. Eine Kennzeichnung als Altlast ist daher nicht erforderlich.

Konkrete Erkenntnisse über Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Beschuss bzw. Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen von zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt im Einzelfall bezogen 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 unverzüglich telefonisch die Feuerwehr oder Polizei zu informieren.

## **8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Dolberger Straße. Für das Plangebiet wurde daher im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung\* erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf der Dolberger Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Dolberger Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden entlang der Dolberger Straße in der gegebenen Situation, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung entlang der Dolberger Straße aus bzw. sind nur im geringfügigen Umfang am nordwestlichen Planungsrand vorstellbar.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind oberhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 45 dB (A) Linie zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Des Weiteren wurde im Rahmen von weiteren gutachterlichen Untersuchungen\* geprüft, in welchem Umfang das Plangebiet Geruchs- und Geräuschimmissionen von den unmittelbar westlich angrenzenden Anlagen der Stadtentwässerung Hamm (Rückhaltebecken, Rechenhaus, sowie Schachtanlagen für einen Mischwasserkanal) unterliegt.

Für das Plangebiet wurden Geruchsbelastungen im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen von max. 3 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit ermittelt.

Damit wird der gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) einschlägige Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete eingehalten.

Für das unmittelbar angrenzende festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 5) wurden zudem die Lärmbelastungen, ausgehend vom Rechenwerk, im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen ermittelt\*.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Regelfall während der Tag- und Nachtzeit die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Lediglich bei Starkregenereignissen kann es zu einem Anstieg des Lärmpegels kommen, der letztlich zu einer Überschreitung der WA Gebietsrichtwerte gem. TA Lärm führen könnte. Eine fallbezogene Untersuchung kann bei einem solchen Regenereignis technisch allerdings nicht durchgeführt werden.

Bei Bedarf können durch Einhausung der schallrelevanten Öffnungen an der Südost-Seite des Rechenwerks die Lärmimmissionen, selbst bei Starkregenereignissen, ausreichend verringert werden.

\* Immissionsschutz-Gutachten, Prognose von Geruchs- immissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.039 „Schlossmühle Heessen“ in Hamm, Dekra, Stuttgart, September 2018

\* Schalltechnische Untersuchung „Messtechnische Ermittlung der Geräuschemissionen durch ein Rechenwerk und anschließende Ermittlung der Immissionssituation im Plangebiet durch eine Ausbreitungsrechnung“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.039 „Schlossmühle Heessen“ in Hamm, Dekra, Stuttgart, April 2019

## 9 Denkmalpflege und Denkmalschutz

Das Areal der Schlossmühle ist aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude der alten Schmiede und der Schlossmühle in Zusammenhang mit der einst als Allee angelegten Achse hin zum Schloss Heessen (Schlossstraße) von

denkmalpflegerischen Wert und Interesse. Bei der baulichen Entwicklung des Quartiers sind die Belange der Denkmalpflege daher zu berücksichtigen.

Demzufolge wurde insbesondere für den südlichen Bereich eine weitgehend aufgelockerte Bebauungsstruktur gewählt, die sich in das Umfeld einfügt und in Zusammenhang mit der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung ein attraktives Ensemble schafft. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen darüber hinaus die alte Schmiede und die Schlossmühle wieder instandgesetzt und mit attraktiven Nutzungen bespielt werden. Hierdurch wird die Außenwirkung der Denkmäler gestärkt. Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes soll darüber hinaus auch die historische Allee, welche sich heute in einem schlechten Zustand präsentiert, in einem angemessenen Umfang rekonstruiert werden. Die nördlich an die Allee angrenzende geplante Bebauung nimmt aufgrund der zurückversetzten Lage und Höhe der Gebäude ebenfalls in einem angemessenen Maße Rücksicht auf die Örtlichkeit und den historischen Verlauf der Schlossstraße.

Die historische Situation im Umfeld von Gesindehaus und Schlossmühle wurde geprägt durch die Nutzung der Gebäude. Ein befestigter einspuriger Weg führte von der Dolberger Straße am Gesindehaus vorbei zur Doppelmühle. Vor dem als Doppelbauernhof errichteten Gesindehaus weitete sich der Weg zum Gebäude auf, um mit Fuhrwerken die beiden Tennentore beschicken zu können. Um ein Rangieren mit Fahrzeugen zu ermöglichen, wird auch auf der gebäudeabgewandten Seite eine Verbreiterung des Weges erforderlich gewesen sein, so dass insgesamt eine kleine Hoffläche vorhanden war.

Der Weg von der Dolberger Straße mündete in den größeren Hof vor Getreide- und Ölmühle. Dieser wurde vom Mühlendurchfluss in zwei Bereiche geteilt. Hier erfolgte jeweils die Anlieferung des Getreides und das Abholen des Mehls bzw. des gewonnenen Öls. Da die Bauern mit Pferdefuhrwerken unterwegs waren, waren die Flächen so groß dimensioniert, dass ein Wenden der Gespanne problemlos möglich war.

Die Befestigung der Flächen wird sehr einfach ausgeführt gewesen sein. Bauschutt, Schotter etc. sorgten dafür dass die Fahrzeuge nicht stecken blieben.

Bei der Neugestaltung der Wege- und Platzflächen ist diese historische recht einfache Gestaltung neu zu interpretieren. Angesichts des heutigen Fahrzeugverkehrs reicht eine wassergebundene Decke nicht aus. Möglich wäre dagegen ein Asphalt in dessen Oberfläche grober Splitt eingearbeitet wird. Somit würden gut begeh- und befahrbare Flächen entstehen, die sich an die alten Wege- und Hofflächen anlehnen würden. Die Konturen des ehem. Mühlendurchflusses kann man durch in die Fläche eingelegte Naturstein-Pflastersteine markieren. Soll der Fahrbahnverlauf betont werden, kann dies durch Markierungsnägel erfolgen.

Für die Flächen westlich angrenzend an die alte Schmiede sowie für den Vorbereich der Schlossmühle wird aufgrund der ehemals hier vorhandenen Hofflächen ein Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Denkmal-

pflege erarbeitet, welcher sich an den historischen Strukturen orientiert. Hierdurch soll auf die Geschichte des Ortes verwiesen und gleichzeitig ein attraktives Erscheinungsbild des historischen Ensembles gesichert werden. Die Umsetzung des Planvorhabens soll unter Berücksichtigung des Freiflächengestaltungsplans stattfinden. Eine entsprechende Festlegung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Plangebiet bestehen wie bereits zuvor erwähnt mehrere Baudenkmale. Im Norden befindet sich an Dolberger Straße (Hausnr. 118) ein Fachwerk-Doppelhaus, welches seit dem 18. Jahrhundert existiert und gegenwärtig einer Wohnnutzung unterliegt. Südlich im Plangebiet liegt das bereits zuvor näher beschriebene historische Ensemble, bestehend aus der Achse hin zum Schloss (Schlossstraße) und den südlich davon gelegenen denkmalgeschützten Gebäuden (Schlossmühle und alte Schmiede). An der Erhaltung und Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude besteht aus wissenschaftlichen und volkskundlichen Gründen ein hohes öffentliches Interesse.

Im Zuge der Planung wird das Ensemble in Teilen rekonstruiert und ergänzt. Ebenfalls sollen die gegenwärtig heruntergekommen denkmalgeschützten Gebäude (Schlossmühle und alte Schmiede) saniert und wieder instandgesetzt werden. Insbesondere hierbei sind den Belangen der Denkmalpflege ausreichend Rechnung zu tragen.

Im Plangebiet werden unter anderem Überreste von Vorgängerbauten vermutet, weshalb sich im Plangebiet nach dem DSchG NW vermutete Bodendenkmäler befinden. Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden somit folgende Maßnahmen erforderlich:

1) Der Planbereich nördlich der Schlossstraße ist dort, wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären.

2) Im Planbereich südlich der Schlossstraße sind ebenfalls Baggersondagen zur näheren Überprüfung der Vermuteten Bodendenkmäler durchzuführen. Alternativ kann die Begleitung aller Bodeneingriffe durch eine archäologische Fachfirma vorgesehen werden. Sollten innerhalb der historischen Mühlengebäude oder innerhalb der Nebengebäude oder unmittelbar angrenzend an die Außenmauern der Gebäude Bodeneingriffe notwendig werden, wären diese Eingriffe in jedem Fall durch eine Archäologische Fachfirma zu begleiten.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zum Bodendenkmalschutz befindet sich auf der Planurkunde des Bebauungsplanes.

## **10 Referenzliste der Quellen**

DEKRA (2019):

Schalltechnische Untersuchung „Messtechnische Ermittlung der Geräuschemissionen durch ein Rechenwerk und anschließende Ermittlung der Immissionssituation im Plangebiet durch eine Ausbreitungsrechnung“, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.039 „Schlossmühle Heessen“ in Hamm, Stuttgart

DEKRA (2018a):

Immissionsschutz-Gutachten Prognose von Schallimmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.039 „Schlossmühle Heessen“ in Hamm, Stuttgart

DEKRA (2018b):

Immissionsschutz-Gutachten Prognose von Geruchsmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.039 „Schlossmühle Heessen“ in Hamm, Stuttgart

Landschaftsökologie & Umweltplanung (2018):

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP). Bebauungsplan Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“, Hamm.

## **TEIL II UMWELTBERICHT NACH § 2 (4) BAUGB**

Der Umweltbericht wurde vom Büro Wittenborg (Hamm) als separates Werk erarbeitet. Er ist Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“ und ist als Anlage beigefügt.

Hamm, 31.10.2019

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Leitender Städt. Baudirektor

**ANHANG - Tabellarische Zusammenfassung**

<b>Name des Verfahrens</b>	Bebauungsplan Nr. 07.093 „Schlossmühle Heessen“	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Heessen</li> <li>- Südlich der Dolberger Straße</li> <li>- Im Umfeld der Schlossmühle</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vornutzung des Plangebietes Wohngebiet, Acker-, Wald- und Freiflächen, denkmalgeschützte Schlossmühle und Alte Schmiede</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, Wald und Grünfläche</li> </ul>	
<b>Art des Verfahren</b>	Qualifiziertes Aufstellungsverfahren	
<b>Verfahrensablauf</b>	Aufstellungsbeschluss	Gefasst am 02.09.2008 Veröffentlicht am 15.04.2009
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	10.04.2017 – 10-05.2017
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürgerversammlung	21.11.2018
	Landesplanerische Abstimmung	Testat vom 09.01.2019
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	17.12.2018 – 01.02.2019
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	16.08.2019 – 23.09.2019
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Der FNP wird entsprechend des Planungsziels im Parallelverfahren geändert (1. FNP-Änderung)	
<b>Organisation der Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz (Dolberger Straße u. An der Schlossmühle) von Norden aus erschlossen.	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>- Grundflächenzahl 0,4</li> <li>- Max. zwei Vollgeschosse</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung im Trennsystem (Planung) und Mischsystem (Bestand Dolberger Straße)</li> <li>- Druckentwässerungssystem für das Schmutzwasser mit Anschluss an den vorh. Mischwasserkanal</li> <li>- Regenwasser (Nord) wird über Auslaufstrecke in den Ennigerbach eingeleitet</li> <li>- Regenwasser (Süd) wird direkt in den oberen Mühlengraben eingeleitet</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes reichen für einen Ausgleich nicht aus.</li> <li>- Als Ausgleichsmaßnahme soll der Ennigerbach, welcher östlich an das Plangebiet angrenzt, verlegt und renaturiert werden.</li> <li>- Zudem wird eine Fläche für eine Ersatzaufforstung festgesetzt.</li> </ul>	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, Mai 2019
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>3,63 ha (100 %)</b>
	Allgemeines Wohngebiet	2,39 ha (65,8 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	0,41 ha (11,3 %)
	T-Fläche	0,36 ha (9,9 %)
	Waldfläche	0,21 ha (5,8 %)
	Private Grünfläche	0,07 ha (1,9 %)
	Öffentliche Grünfläche	0,14 ha (3,9 %)
	Ver- und Entsorgung	0,05 ha (1,4 %)