

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

8. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.012 - Münsterstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	1
4.	Vorhandene verbindliche Bauleitplanung	2
5.	Inhalt des Bebauungsplans	2
5.1.	Erschließung	2
5.2.	Bauliche Nutzung	3
5.2.1.	Art der Nutzung	3
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
6.	Natur und Umwelt	5
6.1.	Artenschutz	5
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	6
7.1.	Altlasten	6
7.2.	Kampfmittel	6
7.3.	Bergbau / MethanAusgasung	6
8.	Denkmalschutz / Archäologie	6
9.	Ver- und Entsorgung	7
9.1.	Versorgung des Plangebietes	7
9.2.	Entwässerung des Plangebietes	7
Anhang	8
Tabellarische Zusammenfassung	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in der Flur 12 der Gemarkung Hamm, der begrenzt wird im Norden und Osten von der Seeburger Straße, im Süden von einer im Abstand von 5 m von der nördlichen Grenze des Flurstückes 402 verlaufenden rd. 40 m langen Linie, im Abstand von 5 m von der Westgrenze des Flurstückes 402 nach Nordwesten im rechten Winkel abknickend, auf die Südgrenze des Flurstückes 379 (Seeburger Straße), ist der Bebauungsplan Nr. 07.012 – Münsterstraße – als 8. (vereinfachte) Änderung gemäß § 13 BauGB zu ändern. Der Planbereich hat eine Größe von 1.586 qm.

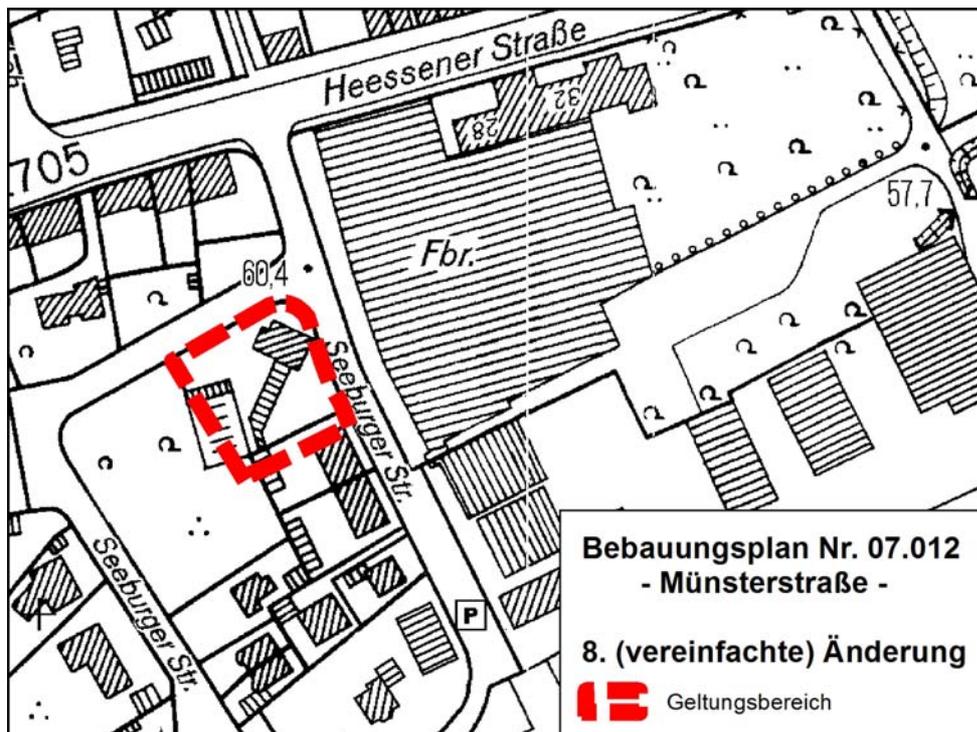


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument

Das Ziel der Planung ist die sinnvolle städtebauliche Neuordnung einer Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei an der Seeburger Straße.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Absicht eines Investors, auf einer Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei an der Seeburger Straße ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Für die Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen wird das Planungsinstrument einer vereinfachten Bebauungsplanänderung gewählt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der 1.586 qm große Planbereich befindet sich auf der Süd- und Westseite der Seeburger Straße im Stadtbezirk Hamm-Heessen.

Es handelt sich um die östliche Teilfläche einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gärtnerei umfasste Gewächshäuser und eine Betriebsleiterwohnung in einem Bungalow. Der Bungalow liegt vollständig, die Gewächshäuser liegen zu einem sehr kleinen Teil innerhalb des Planbereiches. Der überwiegende Teil der Gewächshäuser liegt auf der westlich angrenzenden Teilfläche der Gärtnerei, die von dieser Planänderung nicht erfasst wird.

Im Norden grenzt die überwiegend dreigeschossige, teilweise auch noch höhere Wohnbebauung auf der Südseite der Heessener Straße an den Planbereich an. Auf der östlichen Seite der Seeburger Straße grenzt das Betriebsgelände der Fa. Leithäuser an. Südlich grenzt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (12 Wohneinheiten) mit einer kräftigen Gebäudekubatur an den Änderungsbereich an. Weiter südlich befindet sich eine lockere, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Südöstlich des Änderungsbereiches liegt der Flugplatz Hamm.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Vorhandene verbindliche Bauleitplanung

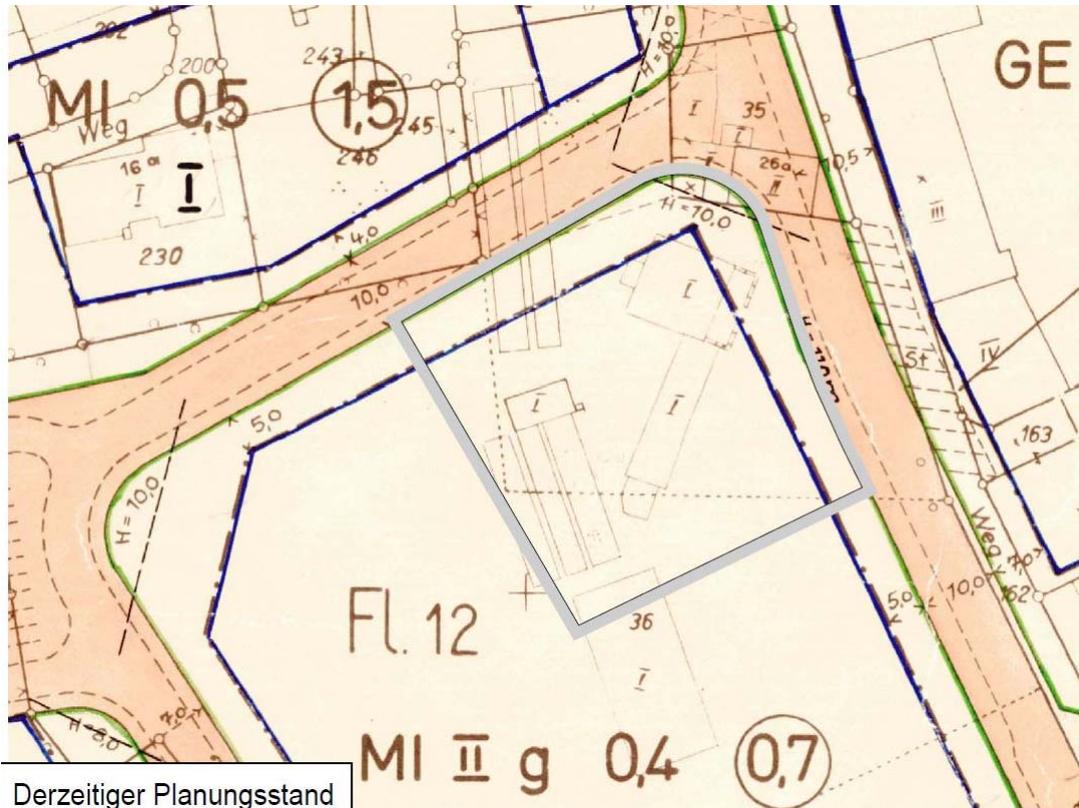
Für den Planbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.012 - Münsterstraße -. Er setzt den Änderungsbereich als Mischgebiet mit einer maximal zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise fest. Ferner setzt er als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Bis auf einen 5 m breiten Streifen längs der Seeburger Straße ist für den gesamten Änderungsbereich eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Seeburger Straße erschlossen. Er liegt im Bereich der Gabelung, an der sich die Seeburger Straße in einen westlichen und einen östlichen Straßenast aufteilt. Über die Seeburger Straße wird der Änderungsbereich an die Heessener Straße und damit an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Dort verkehren auch die Buslinien 11 und 12, so dass der Änderungsbereich gut an das ÖPNV-Netz der Stadt Hamm angebunden ist.

Die Seeburger Straße wurde gemäß Bebauungsplanfestsetzung mit einer großzügigen Dimensionierung von 10,0 m Straßenbreite ausgebaut. Es bestehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für den Besucherverkehr.



Derzeitiger Planungsstand

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.012 – Münsterstraße -

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Die bisherige festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet wird im Änderungsbereich beibehalten. Das Areal bildet einen Übergangsbereich von wohnbaulich geprägten – mit vereinzelt gewerblich durchmischten Nutzungen im Westen und Süden – und einer gewerblichen Nutzung (Fa. Leithäuser) im Osten. Nördlich grenzt ein weiteres Mischgebiet (Bebauung entlang der Heessener Straße, ehemalige B 61) an den Änderungsbereich an.

Der in einem ca. 5 m breiten Streifen entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Teilbereich der 8. (vereinfachten) Änderung schafft einen Übergang von der festgesetzten geschlossenen Bauweise im Süden zur offenen Bauweise im Norden. Die festgesetzte geschlossene Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bleibt unverändert. Die festgesetzte überbaubare Fläche schließt an die bestehenden Baugrenzen im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und ermöglicht es, den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand im Übergang von der geschlossenen- in die offene Bauweise einzuhalten.

6. Natur und Umwelt

6.1. Artenschutz

Im März 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Wittenborg vorgelegt. Das Ergebnis wird hier kurz wiedergegeben. Das gesamte Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensakte zur 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.012 – Münsterstraße -.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 8. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.012 wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten zunächst an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse). Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS).

Ergänzend wurden eigene Begehungen von März bis Juni 2015 vorgenommen, um das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten zu prüfen. Dabei konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Es kann festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und intensiven Nutzung das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand ausgeschlossen werden kann. Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Luftraums ist darüber hinaus nicht zu erwarten.

Für Fledermausarten, die an Gebäude gebunden sind („Hausfledermäuse“) kann eine mögliche Nutzung der bestehenden Gebäude als Quartier wegen der geringen Quartiereignung und insgesamt geringen Höhe des Objekts ausgeschlossen werden.

Fällarbeiten sind gemäß der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09.bis 01.03.) in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Hierzu wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planurkunde aufgenommen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nach derzeitiger Erkenntnis für den Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden. Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 auf Grund unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse nicht umgesetzt werden könnte.

7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

7.1. Altlasten

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet der 8. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.012 gibt es nicht.

7.2. Kampfmittel

Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) wird der folgende Hinweis auf der Planurkunde aufgenommen:

Falls im Zuge der Bauarbeiten 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 (Hamm, 903-341, 903-0 oder Notruf 112) das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz (Abt. Gefahrenabwehr, Gefahrenprävention und Logistik) der Stadt Hamm zu verständigen.

7.3. Bergbau / Methanausgasung

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans befinden sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Sachsen“ und über anderen Distrikts- und Erlaubnisfeldern. Details hierzu können in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.03.2015, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, nachgelesen werden.

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

8. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler sind dort nicht bekannt. Gleichwohl wird auf Anregung des LWL- Archäologie für Westfalen auf der Planurkunde der folgende Hinweis aufgedruckt, damit der Vorhabenträger Kenntnis davon erlangt, wie er beim Fund eines bisher unbekanntes Bodendenkmales vorzugehen hat:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 DSchG NW).

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen in der Seeburger Straße gesichert.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden; 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.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Eine planmäßige Versickerung ist nur sehr oberflächennah (< 0,70 m) möglich. Darunter liegende Schichten weisen Durchlässigkeiten von $k_f=10^{-7}$ m/s und schlechter auf und sind daher als gering durchlässig einzustufen. Weiterhin findet versickertes Niederschlagswasser bergbaubedingt Vorflut im Pumpwerk Mattenbecke und wird von dort Richtung Lippe gehoben. Aus wasserwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Erwägungen kann einer Versickerung daher nicht zugestimmt werden. Eine ortsnahе Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann über die bestehende leistungsfähige Kanalisation zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West.

Hamm, 24.03.2017

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	8. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.012 – Münsterstraße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Heessen - Südlich und westlich der Seeburger Straße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Vornutzung des Plangebietes durch eine Gärtnerei und ein Wohnhaus	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Festsetzung als Mischgebiet	
Art des Verfahrens	Vereinfachtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	2015
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	Geplant: 03.04.2017 – 03.05.2017
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	Geplant: 03.04.2017 – 03.05.2017
	Satzungsbeschluss	Geplant: 11.07.2017
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP muss nicht geändert werden.	
Organisation der Erschließung	- Das Plangebiet ist über die Seeburger Straße	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) - Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 0,7 bzw. 1,2 - Max. zwei bzw. drei bzw. vier Vollgeschosse	
Entwässerung	- Entwässerung im Mischsystem	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13 BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, März 2017
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	1.586 qm
	Mischgebiet	1.586 qm (100 %)