

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 07.105

- Am Beisenort -

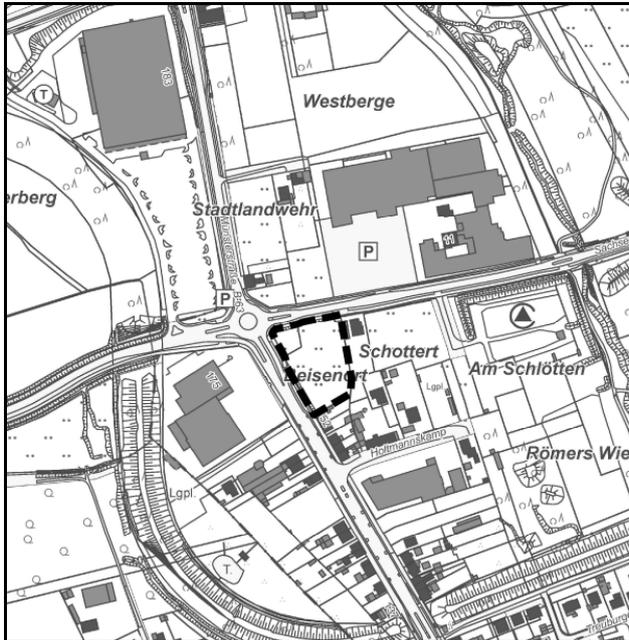
Begründung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	2
4.1.	Regionalplanung	2
4.2.	Flächennutzungsplanung	2
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.4.	Landschaftsplanung	3
5.	Verfahrensart.....	3
6.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
6.1.	Erschließung	4
6.2.	Bauliche Nutzung.....	4
6.2.1.	Art der Nutzung	4
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	8
7.	Natur und Umwelt	9
7.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	9
7.2.	Artenschutz	9
7.3.	Ausgleich und Ersatz	10
8.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	10
9.	Hochwasserschutz.....	12
10.	Immissionsschutz	12
11.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan	13
11.1.	Altlasten	13
11.2.	Kampfmittel.....	13
11.3.	Bergbau	14
11.4.	Methan.....	14
12.	Denkmalschutz	15
13.	Ver- und Entsorgung.....	15
13.1.	Versorgung des Plangebietes	15
13.2.	Entwässerung des Plangebietes	16
	Anhang.....	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Ortsteil Heessen, am Kreisverkehr Münsterstraße/Sachsenring und umfasst eine brach liegende Fläche.



Geltungsbereich ABK

Die Grenze des Aufstellungsbereiches verläuft an den Grundstücksflächen der Gemarkung Hamm, Flur 9, entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 190, 103 sowie 267 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 250, dort in Richtung Westen abknickend und an der südlichen Grenze des Flurstücks 250 weiterverlaufend bis zum südwestlichen Eckpunkt desselben Grundstücks, dort abknickend und weiterführend in Richtung Norden bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 249, an der östlichen Grenze desselben Flurstücks weiterlaufend bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 248, an der westlichen und nördlichen Grenze desselben Flurstücks weiterverlaufend bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 189, weiterführend an der nördlichen Grenze des Flurstücks 189 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 190.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich südöstlich angrenzend an den Kreisverkehr Ecke Sachsenring/Münsterstraße. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zwei im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fachmarktstandorte. Während sich im Laufe der Jahre dort drei großflächige Einzelhandelsunternehmen angesiedelt haben, liegt das Plangrundstück immer noch brach. Gewerbliche Konzepte scheiterten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in Zusammenhang mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung der Fläche an der B63 – einer der wichtigsten Nord-Süd Verbindungen im Stadtgebiet – sehr zu begrüßen. Aufgrund der verkehrlich zentralen Lage und der starken Frequentierung des Standortes – auch bedingt durch die angesiedelten Einzelhandelsunternehmen - bietet es sich an, die Fläche für ergänzende Nutzungen zu mobilisieren und somit vor allem auch das städtebauliche Bild an diesem durchaus prominenten Standort in einer Stadteingangssituation abzurunden und funktional sinnvoll zu ergänzen. Auf der Fläche soll ein Gebäude mit einem Nutzungsmix aus Wohn- und Gewerbeflächen entstehen. Das

vorliegende Investorenkonzept ist so entwickelt worden, dass es sich in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur konfliktfrei einfügt.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

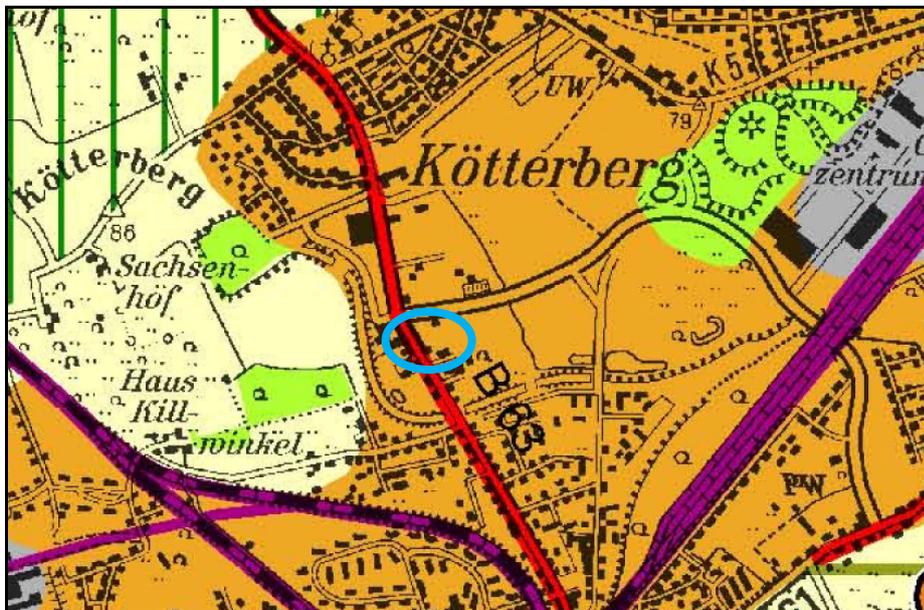
Das Plangebiet ist seit ca. 1829 landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt worden und liegt derzeit brach. Das zu beplanende Gebiet wird im Norden durch den Sachsenring und im Westen durch die Münsterstraße begrenzt, welche als Alleen ausgebildet sind. Die Baumkronen dieser nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Bäume ragen zum Teil in den Geltungsbereich hinein.

Im Süden des Plangebietes schließen sich einige zweigeschossige Wohnhäuser an und im Osten befindet sich ein einzelnes Wohnhaus ebenfalls mit zwei Geschossen. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen aber vor allem auch durch gewerbliche Nutzungsbausteine geprägt. Besonders markant sind die gegenüberliegenden Einzelhandelsflächen mit Blumen Bintig, dem Supermarkt Kaufland und dem ehemaligen Praktiker Baumarkt. Die Immobilie des Praktiker Baumarkts steht seit einigen Jahren leer. Der Bebauungsplan Nr. 07.099 - Münsterstraße West - mit der Festsetzung der Fläche als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbel ist rechtskräftig.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der aktuell wirksame Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" stellt den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Entwurf des derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr, welcher voraussichtlich Ende 2022 beschlossen wird, trifft für den Standort weiterhin die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

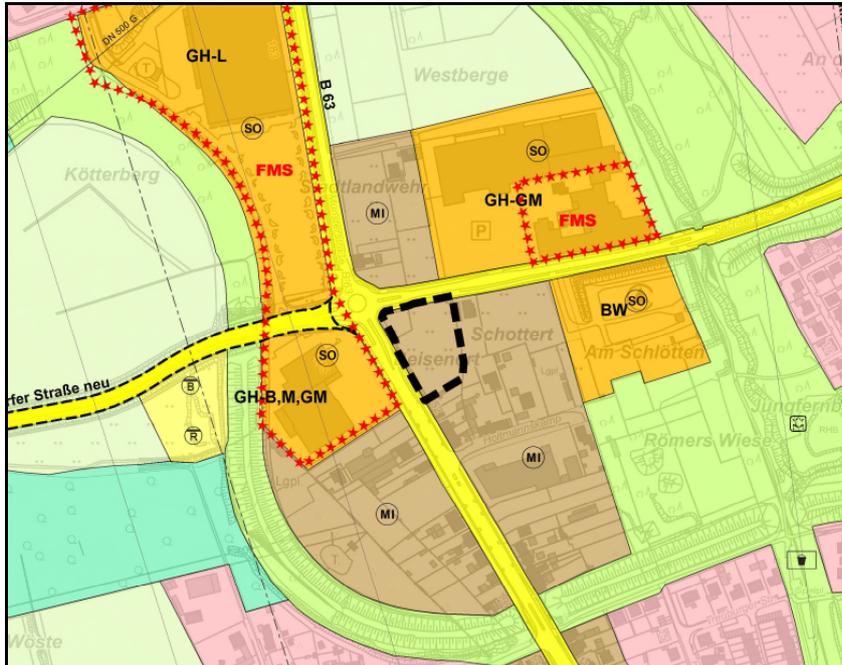


Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm von 2008 stellt den Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 07.105 vollständig als Mischgebiet gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Geltungsbereich in schwarz abgrenzt)

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für einen untergeordneten Teil des Geltungsbereichs, Flurstück 248, existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 07.073 - Warendorfer Straße Ost - der im Jahr 1996 rechtswirksam geworden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.073 umfasst den kompletten Sachsenring von der Münsterstraße bis zur Heessener Straße sowie den Grünzug, der sich vom Sachsenring aus in Richtung Norden bis zum Kötterberg erstreckt. Der Planbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07.105 überlagert eine kleine Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07.073, die direkt südöstlich an den Kreisverkehr angrenzt. Dabei handelt es sich um eine 568 m² große Fläche, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Hochstaudenflur) festgesetzt wurde (siehe Kapitel 7.3), für die im Rahmen dieses Verfahrens wiederum ein Ausgleich geschaffen werden muss.

Des Weiteren besteht für die gesamte Fläche ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 07.078 - Holtmannskamp - aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan Nr. 07.078 sollte die im seinerzeit vorliegenden Rahmenplan „Heessen West“ empfohlenen städtebaulichen Entwicklungen für das Quartier am Holtmannskamp planungsrechtlich vorbereiten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde allerdings nicht weiterverfolgt.

4.4 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans der Stadt Hamm.

5. Verfahrensart

Es handelt sich bei dem Plan um einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieses Verfahren

wurde gewählt, da es sich um ein Grundstück in hervorgehobener Lage handelt, dessen Bebauung städtebaulich qualitativ erfolgen muss. Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans wird diesem Anspruch gerecht, da er auf ein konkretes Vorhaben abgestimmt und unmittelbar umsetzungsorientiert ist. Mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag steht ihm ein weiteres eigenständiges Instrument zur Umsetzung zur Verfügung, das eine entsprechende Realisierung des Planvorhabens sicherstellt.

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.105 - Am Beisenort - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07.105 befindet sich südöstlich des Kreisverkehrs Münsterstraße/Sachsenring in prominenter Lage. Die Münsterstraße bildet eine der Zufahrtsstraßen der Stadt Hamm und wird stark frequentiert. Vor diesem Hintergrund ist es von hoher Bedeutung, eine qualitätsvolle Gestaltung und Nutzungen an dem exponierten Standort zu etablieren. Das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll einen weiteren Baustein zur Realisierung einer ansprechenden Städteingangssituation darstellen.

6.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Münsterstraße und den Sachsenring. Innerhalb des Plangebietes ist es nicht notwendig, weitere öffentliche Straßen oder Wege zu planen. Auf dem Grundstück selber ist dennoch eine interne Verbindung zwischen den Zufahrten zu realisieren. Aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung der Straßen und um den Verkehrsfluss nicht zu stören, ist von der geplanten Stellplatzanlage sowohl auf die Münsterstraße als auch auf den Sachsenring beim Ausfahren nur das Rechtsabbiegen erlaubt. Dieses Rechtsabbiege-Gebot wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage des Gebäudekomplexes befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Grundsätzlich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine ausreichende Anzahl an Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen nachzuweisen. Hierbei werden Angebote für E-Autos (8 Ladesäulen) und E-Bikes in das Konzept eingebunden. Die Stellplätze werden als versiegelungsoffene Rasengittersteine in anthrazit errichtet.

6.2. Bauliche Nutzung

6.2.1. Art der Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07.105 - Am Beisenort - ist die Realisierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf einer Brachfläche im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Sachsenring. Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wird das geplante Vorhaben konkret beschrieben.

Aufgrund der gemischten Nutzung des Bauvorhabens wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet fügt sich damit uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen mit seiner Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzungen ein.

Bei dem Vorhaben erfolgt eine Gliederung der Nutzungen nach Geschossen. Während das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung vorbehalten ist und das 1.Obergeschoss eine gemischte

Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe aufweisen kann, ist in den darüberliegenden Geschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Detail sind im Erdgeschoss des Gebäudes nur Büro- und Geschäftsnutzungen und sonstige Dienstleistungen allgemein zulässig. Ergänzend hierzu sind kleine Ladeneinheiten mit maximal 200 m² Nutzfläche, die der Versorgung des Siedlungsraumes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Bandbreite an gewerblichen Nutzungen offengehalten werden, da sich zukünftige Nachfragen nur sehr unsicher im Vorfeld definieren lassen.

Im 1. Obergeschoss wird die Nutzungsbandbreite weiter reduziert. So sind hier nur Wohn- und Büronutzungen sowie medizinische Dienstleistung allgemein zulässig. In den darüberliegenden Geschossen (2.OG+3.OG) ist nur noch Wohnnutzung allgemein zulässig. Hierbei ist eine Mischung aus freifinanzierten (Staffelgeschoss) und öffentlich geförderten Wohneinheiten geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle anderen in § 6 BauNVO angebotenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die Ansiedlung dieser Nutzungen sind durch das geplante Vorhaben nicht abgedeckt und widersprechen der im Vordergrund stehenden Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Um die mit dem Vorhaben verfolgten positiven Entwicklungen zu fördern und nicht zu konterkarieren gilt es die Ansiedlung von Nutzungen, die das Gefüge stören können zu steuern. Zu diesen Nutzungen zählen insbesondere Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen (Gewerbebetrieb) sowie Erotikfachmärkte (Einzelhandel), Bordelle und bordellähnliche Betriebe (Gewerbebetriebe) als Betriebe mit sexuellem Charakter.

Neben den Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO) und sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO) sind in dem festgesetzten Mischgebiet die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Erotikfachmärkte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe/kleine Ladeneinheiten nicht zulässig.

Grundsätzlich gilt, Vergnügungsstätten verdrängen aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft häufig traditionelles, vorhandenes Handels- und Dienstleistungsgewerbe und führen so einen Qualitätsverlust des Standorts herbei („Trading-Down-Effekt“). Dies kann z.B. bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Nutzungsstruktur einer Straße verdrängt werden kann. Die Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten kann dann als Katalysator wirken und einen Abwärtstrend einsetzen lassen bzw. diesen beschleunigen. Aber auch negative Auswirkungen auf die Wohnfunktionen können mit einer Agglomeration von Vergnügungsstätten einhergehen. Neben den Vergnügungsstätten können aber auch Wettannahmestellen, Erotik-Fachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe ebenfalls negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen.

Das „*Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm*“ definiert daher die eher instabile und immissionsbelastete Münsterstraße aufgrund der Häufung von Anfragen von insbesondere Spielhallen als ein Gebiet mit Ansiedlungsdruck (S. 55) und einem daraus resultierendem Ausschlussbedarf. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.105 liegt unmittelbar nördlich des benannten Gebietes. Eine Erweiterung des Gebietes mit Ansiedlungsdruck bis hin zum Beisenort ist durch die neu entstehende Bebauung naheliegend.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dementsprechend Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellähnliche Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Der vollständige Ausschluss ist darin städtebaulich zu begründen, dass hierdurch der o.g. Trading-Down-Effekt unterbunden und die städtebauliche Ordnung gewahrt werden soll.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07.105 festgesetzten Flächen mit Hilfe der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Festlegung von Grund- und Geschossflächenzahl, der Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen, der einzuhaltenden baulichen Gesamthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Bauvorhaben im festgesetzten Mischgebiet umfasst eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3. Damit sind 30 % von der Hauptnutzung überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.

Ergänzend dazu erhält der Bebauungsplan die Bestimmung, dass die o.g. überbaubare Fläche im festgesetzten "Mischgebiet" durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 (GRZ II) überschritten werden darf.

Im Wesentlichen handelt es sich um eine explizit auf ein Vorhaben zugeschnittene GRZ im Rahmen eines VEP. Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von Raumkanten vor, welche den Kreisverkehr räumlich fassen. Der straßenbegleitende Baukörper inklusive Terrassen weist hierbei eine GRZ I von 0,3 auf. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes muss im rückwertigen Bereich eine Umfahrung mit Ein- und Ausfahrten zur Münsterstraße und zum Sachsenring vorgehalten werden, bei welchen aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr ausschließlich ein Rechtsabbiegen erlaubt ist. Die Notwendigkeit der Errichtung der Umfahrung führt zu einer Gesamtgrundflächenzahl des Vorhabens von insgesamt 0,7.

Als Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades, aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung werden die zu errichtenden Stellplätze als versiegelungsoffene Fläche mit Rasengittersteinen ausgestaltet.

Allumfassend stellt die Ausnutzung des Flächenangebotes durch das Vorhaben einen maßvollen Beitrag zur baulichen Entwicklung und damit zur Schonung von Flächenressourcen im Siedlungsrandbereich dar. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens der Überbauung im MI-Gebiet nicht erzeugt.

Geschossflächenzahl

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 1,0 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,0 m² Geschossfläche.

Zulässige Vollgeschossanzahl / Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich mit drei festgesetzt.

Zusätzlich soll ein weiteres, oberstes Geschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ (Staffelgeschoss) ausgebildet werden. Gemäß § 2 (6) BauO NRW 2018 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind „Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Darüber hinaus wird die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die Oberkante (OK) des Gebäudes wird auf eine maximale absolute Höhe von 14,00 m (max. 78,50 m über NHN) begrenzt. Als Bezugspunkte werden die bestehenden Höhen der endausgebauten Gehwegoberflächen des Sachsenrings und der Münsterstraße herangezogen.

Die Festsetzungen realisieren einen mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss) aufgebauten Baukörper. Das Gebäude wird in seiner Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientiert bzw. überschreitet die im Umfeld üblichen baulichen Höhen in einem angemessenen Rahmen. In der Münsterstraße weisen die direkt angrenzenden Gebäude zwei Vollgeschosse auf. Aufgrund ihres sehr steil ausgeprägten Daches erreichen sie ebenfalls eine bauliche Höhe von rund 14 m.

Ergänzend zu den vorstehenden Festsetzungen legt der Bebauungsplan Nr. 07.105 die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf mindestens 64,70 m über NHN im Sachsenring sowie mindestens 64,35 m über NHN in der Münsterstraße fest. Auch hier sind die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung die bestehenden Gehweghöhen im Sachsenring und in der Münsterstraße. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets geleistet. Die Definition einer Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens dient zudem auch dem Hochwasserschutz. Sie beugt der Entstehung von Erdgeschossebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutungsgefährdet sind.

Das Vorhaben passt sich in seiner baulichen Dichte an sein Umfeld an und führt mit seiner Kubatur die städtebaulich prägende Struktur der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Münsterstraße auch an dieser Stelle fort. Der im Vergleich zur umgebenden Bestandsbebauung etwas erhöhte Baukörper betont die Ecksituation am Kreisverkehr und gibt zusätzlich eine städtebaulich angemessene Antwort auf das geplante Gebäude des Möbelfachmarktes auf der gegenüberliegenden Seite der Münsterstraße. Das Vorhaben sichert ferner angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und sorgt somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

6.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Baugrundstück ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist ein Gebäude mit einer Frontlänge von ca. 82 m entlang der Münsterstraße und ca. 50 m entlang des Sachsenrings sowie mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die festgelegte abweichende Bauweise in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendige Errichtung eines geschlossenen Baukörpers.

Zur Sicherung der Realisierung der angestrebten Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient die bedingte Festsetzung, dass im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.105 verpflichtet hat. Hierbei sind Änderungen des Durchführungsvertrages sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig.

Ferner enthält der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Unterbringung von Kraftfahrzeugen. Stellplätze sind nur innerhalb der als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten

Fläche zulässig. Für die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze gilt, dass ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig sind.

Des Weiteren werden Pflanzgebote auf dem geplanten Baugrundstück festgesetzt, um eine intensive Begrünung der Grundstücke sicherstellen. Im Zeichen der Klimawandelanpassung werden für die geplante Bebauung weitgehende Festsetzungen zu Dachbegrünungen und zur Entsiegelung getroffen. Dies geschieht, um mit dem Bauvorhaben weder die klimatische Situation bei sommerlichen Hitze- und Trockenperioden zu verschlechtern noch eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Gebäudes und seiner Nutzer durch wetterliche Extreme zu erhalten. Begrünungsmaßnahmen erzeugen einen positiven Beitrag zum Kleinklima des Plangebietes.

Folglich sind das Flachdach des Hauptbaukörpers sowie das Flachdach der Fahrradgarage zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste (siehe Pflanzliste: Dachbegrünung) eine geschlossene Vegetationsdecke herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Zusätzlich zur Dachbegrünung sind auf der Dachfläche des Hauptbaukörpers Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) vorzunehmen. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

Ein hoher Grünanteil des Grundstücks und dessen naturnahe Gestaltung wird durch die Festsetzung, dass 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit den in den Pflanzlisten angegebenen heimischen und standortbezogenen Arten zu bepflanzen, gefördert. Diese Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf dem Baugrundstück sind mindestens 20 heimische und standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste: Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherstellung der Pflanzqualität müssen die Bäume mindestens dreimal verpflanzt sein. Die anzupflanzenden Bäume können in den 30-prozentigen geforderten Grünanteil eingerechnet werden.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 07.105 – Am Beisenort - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die auf die vorhabenbezogene Gestaltung und Instandhaltung des Gebäudes und der Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen das Gebäude äußerlich in die Umgebung einfügen. Hierzu ist das Dach als Flachdach auszubilden. Neben der Dachbegrünung ist zusätzlich eine Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) anzubringen.

Ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche wird durch die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften angestrebt. Hierzu sind die Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, zu entziehen.

Des Weiteren sind Flächen die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Entsprechend sind die meist eher trist ausgestalteten und für das Kleinklima bedenklichen „Schottergärten“ in

diesem Plangebiet nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine naturnahe Außenraumgestaltung mit artenreicher Bodenfauna gesichert und gefördert.

Als zusätzlicher Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades, aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung sind die Oberflächen der Hofflächen, Zufahrten, Fußwege oder offenen Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decken, Ökopflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil oder Schotterrasen) herzustellen. Die detaillierten zu verwendenden Materialien sind in der Baubeschreibung benannt und werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Zur Durchgrünung des Baugrundstückes sind Einfriedungen entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen in Form einer standortgerechten Laubhecke (vgl. Pflanzenliste: Hecke/Sträucher) oder eines Stabgitterzaunes mit standortgerechten und heimischen Rankpflanzen vorzunehmen. Die Einfriedung soll als begrünter Sichtschutz zur Nachbarbebauung fungieren.

7. Natur und Umwelt

7.1. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07.105 – Am Beisenort - 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 wird somit abgesehen.

7.2. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.105 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt (Gutachten vom 10.07.2018) und kam zu folgendem Ergebnis:

"Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 07.105 – Am Beisenort – wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme der Fläche potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

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

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnisse über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten (verbrachende Wiese) sowie der urbanen Überprägung des Planbereiches das Vorkommen der

theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann. Auf Grund dieser mangelnden Habitatsignung konnte auf systematische Kartierungen verzichtet werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.105 - Am Beisenort - begründen könnten.“

7.3. Ausgleich und Ersatz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07.105 überformt in einem kleinen Teilbereich südöstlich des Kreisverkehrs den Bebauungsplan Nr. 07.073 - Warendorfer Straße -. In diesem Bebauungsplan wurde damals eine öffentliche Grünfläche - A9 - Hochstaudenflur als Ausgleichsfläche für den Bau der Warendorfer Straße festgesetzt. Da diese festgesetzte Ausgleichsfläche von 568 m² wiederum in diesem Bebauungsplan Nr. 07.105 ausgeglichen werden musste, wurde als Ersatz eine doppelt so große Fläche an der Martinstraße in Lohausenholz (Hochzeitswaldfläche Teil 1) zur Verfügung gestellt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück kommen nach § 13a BauGB nicht zu Anwendung.

8. Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2011 zählen gemäß § 1 (5) BauGB auch klimabezogene Belange zu den städtebaulichen Gründen, die im Zentrum der Bauleitplanung stehen, womit sowohl die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung in Bebauungsplänen ermöglicht wird. Mit den Inhalten des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes soll im besonderen Maße zu einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung beigetragen werden und so ein Ausgleich zwischen der Umnutzung von Freifläche zu Siedlungszwecken und Klimabelangen geschaffen werden.

Im Plangebiet wurden klimatisch wirksame Maßnahmen umgesetzt, um die mikroklimatischen Beeinträchtigungen (wie Hitzebelastungen, Starkregenereignisse oder Trockenheit) zu minimieren. Dadurch sollen insbesondere auch Auswirkungen auf die großmaßstäbliche Ebene (Mesoklima) ausgeschlossen werden.

Im Rahmen eines VEP wird die Grundflächenzahl speziell auf das geplante Bauvorhaben zugeschnitten. Zum Schutz der Freiflächen wird für das Bauvorhaben eine reduzierte Dichte festgesetzt. Mit der Festsetzung einer GRZ I von 0,3 für den Baukörper inklusive Terrassen und einer Gesamt-GRZ (GRZ II von 0,7) werden die von der BauNVO angebotenen Obergrenzen von Mischgebieten (GRZ I von 0,6 und GRZ II von 0,8) unterschritten.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Pflicht zur Dachbegrünung reduziert zusätzlich den Versiegelungsgrad. Dachbegrünung leistet so einen besonderen Beitrag zur Gestaltung eines klimaangepassten Wohnquartiers. Die Begrünung wird dabei sowohl vor dem Hintergrund der steigenden Hitzebelastungen als auch der zunehmenden Anzahl und steigenden Intensität von Starkregenereignissen vorgeschrieben. Durch die Begrünung der Dächer wird die Reflektion und die Wärmeentwicklung reduziert und Feinstaub gebunden, sodass sie klimatisch stabilisierend auf das Umfeld wirken. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet und verzögert abgeleitet.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans sind weitere Vorgaben zur Entstehung von versickerungsoffenen oder verdunstungsfördernden Flächen festgesetzt. Grundstücksflächen sind immer als Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht bebaut sind oder als Terrassen, Wege oder

Stellplatzflächen genutzt werden. Hierbei sind Grünflächen bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Die Ausweisung der unbebauten Flächen als Grünflächen unterbindet eine Ausgestaltung als Schottergarten.

Darüber hinaus sind die Oberflächen der Hofflächen, Zufahrten, Fußwege und offenen Stellplatzflächen zusätzlich als Beitrag zur Verringerung des Versiegelungsgrades aus Klimaschutzgründen und zur verbesserten Entwässerung mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. durch wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Ökopflaster oder in Schotterrasen auszugestalten.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weitere Regelungen zur oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Zur Entwässerung des Grundstücks sind zusätzlich zu den Anschlüssen des Gebäudes an die Mischwasserkanäle des Sachsenrings und der Münsterstraße Flächen für flache Versickerungsmulden auf dem Grundstück vorgesehen. Als weitere Maßnahme zur Reduzierung der Abflussmengen und zur weiteren Unterbindung einer Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse insbesondere in warmen und trockenen Zeiten werden zusätzlich Baumrigolen für die Begrünung der Stellplatzbereiche vorgesehen. Mit dieser Bewirtschaftungsform kann eine bessere Wasserversorgung der Vegetation ohne Trinkwasserverwendung (und manuelles Wässern) erreicht werden, die über die gesteigerte Verdunstungsleistung zur Kühlung der Umgebung beiträgt.

Eine zeitweise Überflutung von Grundstücken beim Eintreten eines Starkregenereignisses kann jedoch trotz zahlreicher Maßnahmen nie vollkommen ausgeschlossen werden. Die bei einem solchen Ereignis entstehenden Wassermassen können weder über die Kanalisation noch über Versickerungs- oder Rückhaltemaßnahmen in der erforderlichen Schnelligkeit bewältigt werden. Der Bebauungsplan definiert daher Mindesthöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhen. So wird der Entstehung von Erdgeschossebenen entgegengewirkt, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und daher im Ereignisfall überflutungsgefährdet sein könnten.

Im Weiteren leisten Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen hohen Beitrag zur klimawandelgerechten Entwicklung. Im Wesentlichen haben Pflanzungen einen stabilisierenden Effekt auf das Mikroklima sowie den Feuchtigkeitshaushalt.

Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen des Plangebietes sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und/oder Straucharten und/oder Heckenpflanzungen im Sinne der Pflanzliste und/oder heimischen Bodendeckern fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind auf dem Baugrundstück mindestens 20 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen ist das Grundstück zusätzlich in Form einer standortgerechten Laubhecke oder eines Stabgitterzaunes mit standortgerechten und heimischen Rangpflanzen einzugrünen.

Eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima wird vor allem bedingt durch den Schattenwurf der hierdurch entstehenden Vegetationsstrukturen sowie durch die Verdunstung und Transpiration der Pflanzen, die einer Aufheizung entgegenwirken. Zudem haben sie auch eine klimaschützende Funktion, da Pflanzen und insbesondere Bäume als natürliche CO²-Speicher fungieren. Naturnahe Einfriedungen bieten zudem den Vorteil der Durchlüftung des Plangebietes.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung verfolgen gemeinsam das Ziel, die Aufheizung der Flächen im Plangebiet zu verringern und darüber hinaus gemäß dem Schwammstadtprinzip die Wasserspeicherung, -verdunstung und -versickerung zu maximieren,

um eine nachhaltige und klimaangepasste Siedlungswasserwirtschaft zu gewährleisten. So wird durch die Minimierung der versiegelten Flächen unter anderem auch auf die zunehmenden Überflutungsgefahren durch Starkregenereignisse reagiert.

Zusätzlich zu diesen Faktoren ist zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels eine Reduzierung von CO²-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, durch den Ausbau erneuerbarer Energien unablässig. Da es sich bei diesem Vorhaben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Förderung und Nutzung erneuerbarer Energien auch im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger auf den Dachflächen des Gebäudes Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) zu errichten. Des Weiteren wird im Durchführungsvertrag die Errichtung von Ladestationen für E-Autos und E-Bikes auf dem Grundstück vereinbart.

Im Wesentlichen stellt das Plangebiet am Beisenort einen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimafolgenanpassung dar. Im Rahmen der Umsetzung der klimawirksamen Maßnahmen (u.a. Klimastandards) finden die Ziele und Inhalte des Klimaaktionsplans, des Klimafolgenanpassungskonzeptes und Masterplans Freiraum Beachtung.

9. Hochwasserschutz

Die Fläche liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht besonders starkregen- oder hochwassergefährdet.

10. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 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.

Eine Überprüfung, ob und in wieweit eine Vereinbarkeit der Planungsabsichten des Bebauungsplans mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde besteht, wurde zusätzlich vorgenommen. Die Belange der oberen Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.

Eine Geräuschimmissionsuntersuchung ist durch das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH (ITAB) durchgeführt worden. Das Immissionsschutzgutachten vom 10.10.2019 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt.

Für das Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm einschlägig.

Folgendes ist der vorgenommenen Prüfung im Kapitel „Zusammenfassung“ zu entnehmen:

„Im Rahmen der vorliegenden Geräuschimmissions-Untersuchungen wurde die zu erwartende Geräuschsituation im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07.105 ‚Am Beisenort‘ in Hamm durch Straßen- sowie durch Gewerbelärm auf der Basis von Verkehrsbelastungsdaten zum Straßenverkehr und auf der Grundlage von Maximalannahmen hinsichtlich des Betriebs der ansässigen Verbrauchermärkte ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Untersuchungsergebnisse:

Verkehrslärm

Im B-Plangebiet sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01 festzusetzen. Für die neu geplante Wohnbebauung ergibt sich die Notwendigkeit von passiven Schallschutz-Maßnahmen nach DIN 4109. Im Bebauungsplan-Gebiet ergeben sich keine Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) nachts, so dass Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 nicht erforderlich sind.

Gewerbelärm

Des Weiteren wurden die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet ermittelt. Die rechnerische Untersuchung auf Grundlage von Pessimallansätzen zum Betrieb der Verbrauchermärkte ergaben keine Überschreitungen des Geräuschemissions-Richtwerts nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) von tagsüber $L_r \leq 60$ dB(A) für die neue Wohn- und Geschäftsbebauung, so dass Schallschutz-Maßnahmen oder weitergehende Festsetzungen im B-Plan nicht erforderlich sind. Ein Nachtbetrieb der umgebenden Gewerbebetriebe ist ausgeschlossen.“

Darüber hinaus ist dem Kapitel „Geräuschemissionen an der nächstgelegenen Bestandswohnbebauung“ zu entnehmen, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen Einwirkungen auf die Bestandbebauung zu erwarten sind: „Die dem Bauvorhaben nächstgelegenen Wohngebäude im Bestand ‚Münsterstr. 152‘ und ‚Sachsenring 4‘ sind als Mischgebiet (MI) einzustufen. Durch die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets (Einzelhandel) und die Stellplatznutzung der Büroflächen ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, entstehend hier keine Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nach TA Lärm.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bauvorhabens im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren durch detaillierte Geräuschemissions-Prognose nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass die erforderlichen Geräuschemissions-Richtwerte für Mischgebiet (MI) eingehalten werden.“

In der Planurkunde wurde eine entsprechende Festsetzung zu den maßgeblichen Lärmpegelbereichen und sonstigen passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen.

11. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan

11.1. Altlasten

Nach Auswertung der vorliegenden Informationen sind Altlastenvorkommen auf der Plangebietsfläche bisher nicht bekannt.

11.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter dem Aktenzeichen 5/38886 Stellung genommen. Demnach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit bestehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder

Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110).

Diese Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Sie gilt nur für die angemeldete Maßnahme. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation.

11.3. Bergbau

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Gemäß der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW sind jedoch für den Bereich der Planmaßnahme keine Abbaumaßnahmen von Materialien dokumentiert. Damit ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem 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.

Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o.g. Feldeseigentümer (RAG AG) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Zusätzlich weist die Bezirksregierung Arnsberg auf die Verdachtsflächen 4212-A-008 (Halde); 4212-S-002 (Schachanlage) und 4212-S-003 (Grubenanschlussbahn) im Umfeld des Plangebietes hin.

11.4. Methan

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 07.105 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 Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

Folgender Hinweis ist gemäß des Geologischen Dienstes NRW speziell bei Bohrungen zu beachten: "Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen."

Eine Einschätzung zur potenziellen Methanausgasung bedingt durch bergbauliche Beeinflussung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie in NRW. Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb des Einzugsbereichs der Zentralen Wasserhaltung Haus Aden. Grubenwasser steige in diesem Bereich nicht an. Insoweit liegen auch keine Erkenntnisse im Hinblick auf diesbezügliche potentielle Methanausgasungen aus dem Untergrund für diesen Bereich vor.

12. Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Trotzdem können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Deshalb ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis zu beachten:

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

13. Ver- und Entsorgung

13.1. Versorgung des Plangebietes

Eine Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Münsterstraße und Sachsenring möglich.

Die Berufsfeuerwehr Hamm weist darauf hin, dass Baugebiete zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW aufweisen müssen. Hierbei dürfen Hydranten grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude

abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.

13.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 44 Landeswassergesetz 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet mit geplanter Büronutzung werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Nach den Angaben aus dem UIS ist in diesem Bereich von Heessen eine Versickerung aufgrund der Kf-Werte 10-5 möglich. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt zwischen 61,5 und 62 m über NHN bei einem Flurabstand von 0 bis 1,5 m unter Gelände. Aus diesem Grund soll ein modifiziertes Mischsystem mit einer Teilversickerung (in Form von Mulden) gemäß dem am 16.11.1999 genehmigten GEP Heessen-West vorgesehen werden. Die Geländeoberkante liegt unter der Rückstauenebene der angrenzenden Straßen. Aus diesem Grund ist das Gelände mit versickerungsfähigen Böden um mindestens 1 m aufzufüllen, um ausreichende Flurabstände für die Versickerung und einen regelkonformen Überflutungsschutz für das Gebäude zu gewährleisten. Dabei müssen die Erdgeschossfußbodenhöhen im Sinne des Hochwasserschutzes einen ausreichenden Höhenunterschied zur Endausbauhöhe des Sachsenrings und der Münsterstraße aufweisen (vgl. Kapitel 6.2.2).

Der geplante nördliche Gebäudeteil ist an den Mischwasserkanal im Sachsenring anzuschließen. Der südwestlich geplante Gebäudeteil ist an den Mischwasserkanal in der Münsterstraße anzuschließen. Die verbleibenden Wege, Stellplatz- und Fahrflächen sind auf dem Grundstück in flachen Mulden zu versickern und ggfs. mit Überläufen zu versehen, die an die Grundstücksentwässerungsanlagen mit Vorflut an das Mischsystem anzuschließen sind. Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsmulden sind auf dem Grundstück bereitzustellen, ein Vollanschluss im Mischsystem ist nicht möglich. Als zusätzliche Retentionsfläche wird die Errichtung von Baumrigolen empfohlen.

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.

Die geplanten Gebäude liegen im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers. Aus diesem Grund müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder

direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Hamm, den 25.10.2022

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Gniot
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 07.105 - Am Beisenort -	
Lage des Plangebietes	- Hamm-Heessen - Am Kreisverkehr Münsterstraße/Sachsenring	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- brachliegende Grünfläche	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung als Mischgebiet - Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes	
Art des Verfahrens	Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	15.05.2018 (1455/18)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	05.04.2018 – 07.05.2018
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Unterrichtung)	06.07.2018 – 20.07.2018
	Landesplanerische Abstimmung	-
	Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	28.11.2019 – 09.01.2020
	Offenlegungsbeschluss	21.06.2022 (Vorlage Nr. 0791/22)
	Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	04.07.2022 – 19.08.2022
	Sonstige	-
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP stellt das Plangebiet derzeit als Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten für die Stadt Hamm	
Organisation der Erschließung	Erschließung erfolgt über die Münsterstraße sowie über den Sachsenring	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: MI - Grundflächenzahl I: 0,3 - Grundflächenzahl II (inkl. Nebenanlagen, Zufahrt etc.): 0,7 - Geschossflächenzahl: 1,0 - Anzahl Vollgeschosse: 3 + Nicht -Vollgeschoss (Staffelgeschoss) - geschlossene Bauweise 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung - Begrünung von mindestens 30% nicht überbaubarer Grundstücksfläche 	
Entwässerung	- Wahl des Entwässerungssystems: modifiziertes Mischsystem mit Muldenversickerung	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Der Geltungsbereich überformt in einem kleinen Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 07.073, in welchem eine öffentliche Grünfläche - A9 - Hochstaudenflur als Ausgleichsfläche für den Bau der Warendorfer Straße festgesetzt ist. Da diese wiederum in diesem Bebauungsplan Nr. 07.105 ausgeglichen werden muss, wird als Ersatz eine doppelt so große Fläche an der Martinstraße in Lohausenholz (Hochzeitswaldfläche Teil 1) zur Verfügung gestellt. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 10.07.2018
	Immissionsschutz	Vorliegend, 10.10.2019
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 0,5 ha