Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 - Bromberger Straße -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Mai 2016
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 1
2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument 1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 2
4. Vorhandene Planung 3
4.1. Regionalplanung 3
4.2. Flächennutzungsplanung 3
4.3. Verbindliche Bauleitplanung 4
5. Inhalt des Bebauungsplans 4
5.1. Erschließung 4
5.2. Bauliche Nutzung 5
5.2.1. Art der Nutzung 5
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 5
5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 6
6. Natur und Umwelt 7
6.1. Umweltauswirkungen 7
6.2. Artenschutz 8
7. Immissionsschutz 8
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 11
8.1. Altlasten 11
8.2. Kampfmittel 11
8.3. Bergbau / Methanausgasung 11
9. Denkmalschutz / Archäologie 12
10. Ver- und Entsorgung 12
10.1. Versorgung des Plangebietes 12
10.2. Entwässerung des Plangebietes 12
Anhang 14
Tabellarische Zusammenfassung 14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in der Flur 10 der Gemarkung Bockum-Hövel und in der Flur 3 der Gemarkung Hamm, der begrenzt wird im Norden vom Bockumer Weg, von der Ostgrenze der Flurstücke 343 und 450 und von der Nordgrenze des Flurstückes 386, im Osten von der Bromberger Straße, im Süden von der Südgrenze des Flurstückes 385, von der Westgrenze der Flurstücke 385 und 386 und von einer Linie, die 10 m südlich parallel zur südlichen Grenze der Flurstücke 75 und 449 verläuft sowie im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 75, 964, 965, 69 und 71, wird der Bebauungsplan Nr. 06.061 – Bromberger Straße – im Zuge der 2. Änderung geändert. Die Änderung wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

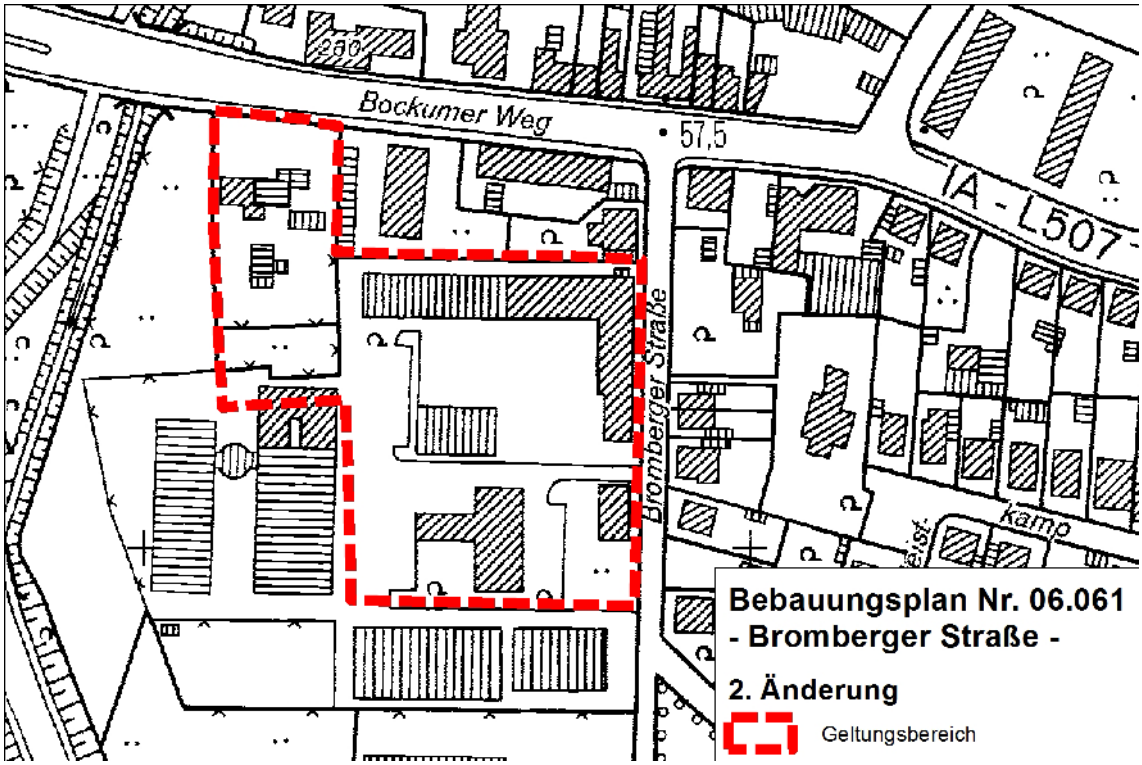

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument

Hauptanlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch des Ausbildungszentrums der Bauindustrie, das vorhandene Gästehaus zu modernisieren und um einen Anbau zu erweitern. Im Gästehaus befinden sich derzeit ausschließlich Mehrbettzimmer, die nun zeitgemäß teilweise zu Einzelzimmern umgebaut werden sollen. Für den Ausgleich der dann fehlenden Bettenkapazitäten soll das Gästehaus baulich erweitert werden. Insgesamt wird sich die Bettenzahl für Lehrgangsteilnehmer hierdurch nur unwesentlich erhöhen. Für das Vorhaben des maximal viergeschossigen Anbaus muss die überbaubare Grundstücksfläche für viergeschossige Bauweise nach Westen und Norden erweitert werden.
Ferner besteht der Wunsch, in der Nordwestecke des Areals des Ausbildungszentrums ein Museum für Baumaschinen zu errichten. Dieses Museum soll vorwiegend der Ausbildungsstätte dienen. Für dieses Vorhaben müssen die Flurstücke 75 ,449 und 964, die bisher als allgemeines Wohngebiet ohne Bebauungsmöglichkeit festgesetzt sind, künftig der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen werden.

Ferner ist dort künftig eine überbaubare Grundstücksfläche für eine maximal zweigeschossige Bebauung festzusetzen. Beide Maßnahmen dienen der Attraktivierung und Standortsicherung des Ausbildungszentrums.

Die derzeit mindergenutzten privaten Flächen nördlich des geplanten Museums sollen nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Eigentümer städtebaulich mit neu geordnet werden. Aufgrund der Größe dieses Areals ist dort eine bauliche Nachverdichtung möglich und städtebaulich sinnvoll.

Das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 – Bromberger Straße – wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind gemäß § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben. Der Planbereich weist eine integrierte Lage auf. Insgesamt weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.061 – Bromberger Straße – eine GRZ von mehr als 20.000 qm auf. Nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB wurde daher eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Vgl. Kap. 6.1).

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der 14.917 qm große Planbereich befindet sich auf der Westseite der Bromberger Straße und auf der Südseite des Bockumer Weges. Es handelt sich überwiegend um Flächen des Ausbildungszentrums der Bauindustrie.

Das Areal des Ausbildungszentrums ist bereits überwiegend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und mit mehreren Gebäuden bebaut. Im Zentrum des Areals befindet sich ein drei- bis viergeschossiges Gästehaus.

Im Nordwesten gehören die bisher unbebauten Flurstücke 75, 449 und 964 zwar zum Areal des Ausbildungszentrums der Bauindustrie, sind aber im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ferner umfasst der Geltungsbereich eine private Fläche, die unmittelbar nördlich an das geplante Museum des Ausbildungszentrums angrenzt und die sich bis zum Bockumer Weg erstreckt. Diese große private Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen bebaut. Östlich dieser Wohnnutzung schließen sich entlang des Bockumer Weges weitere bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser an.

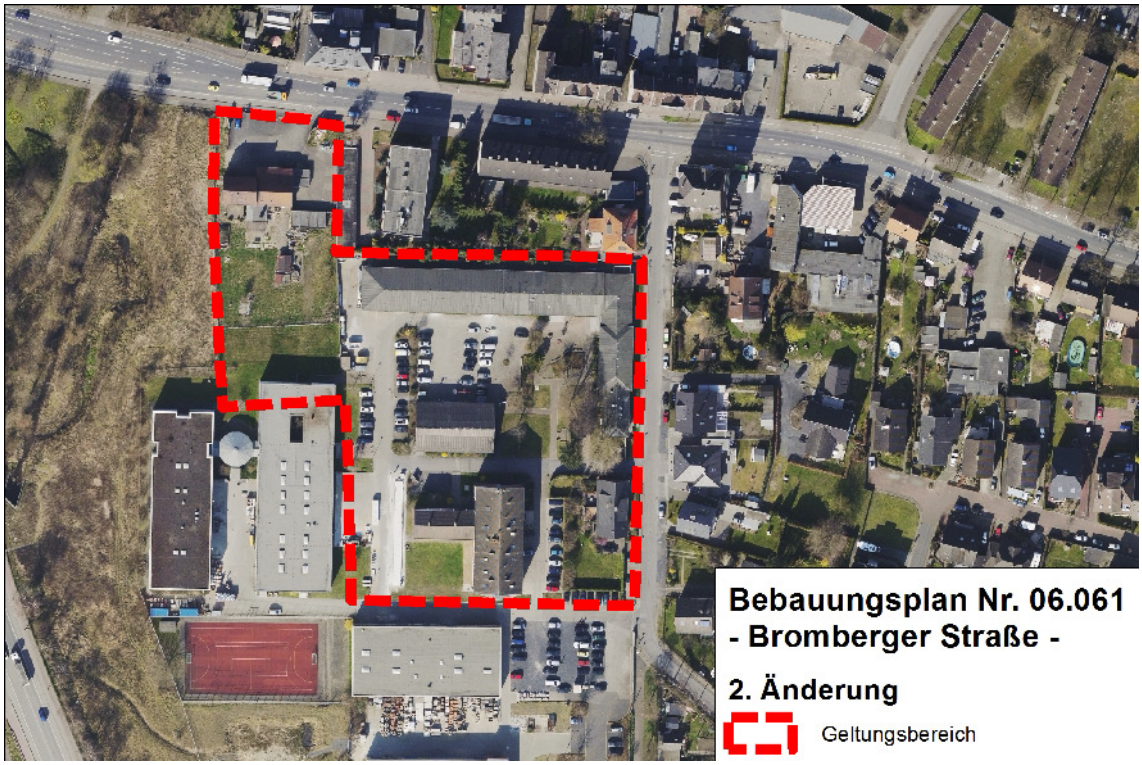

Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 – Bromberger Straße – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

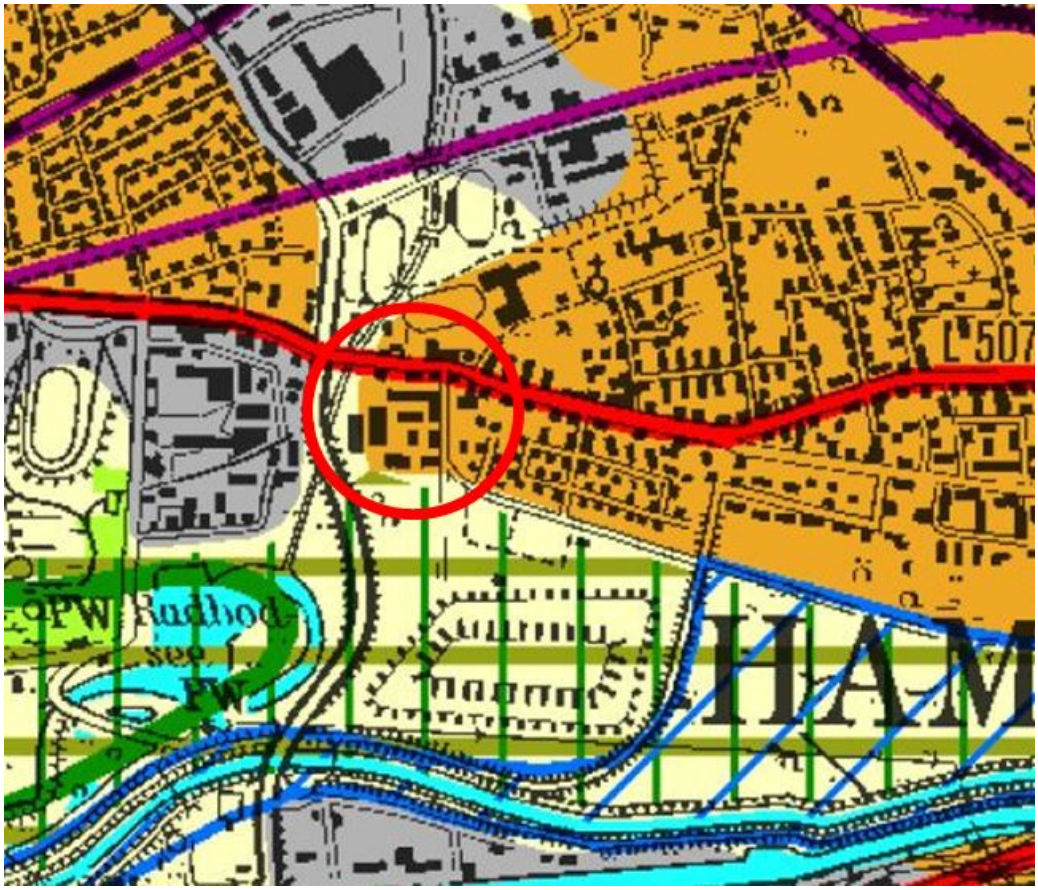

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf und im Nordwesten des Änderungsbereiches – abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.061 - zu einem kleineren Teil als Grünfläche dar. Er muss daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden. Der Planbereich ist künftig vollständig – entsprechend den geplanten Festsetzungen der 2. Änderung - als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf – Anlagen und Einrichtungen für Bildung und Forschung – gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB darzustellen.

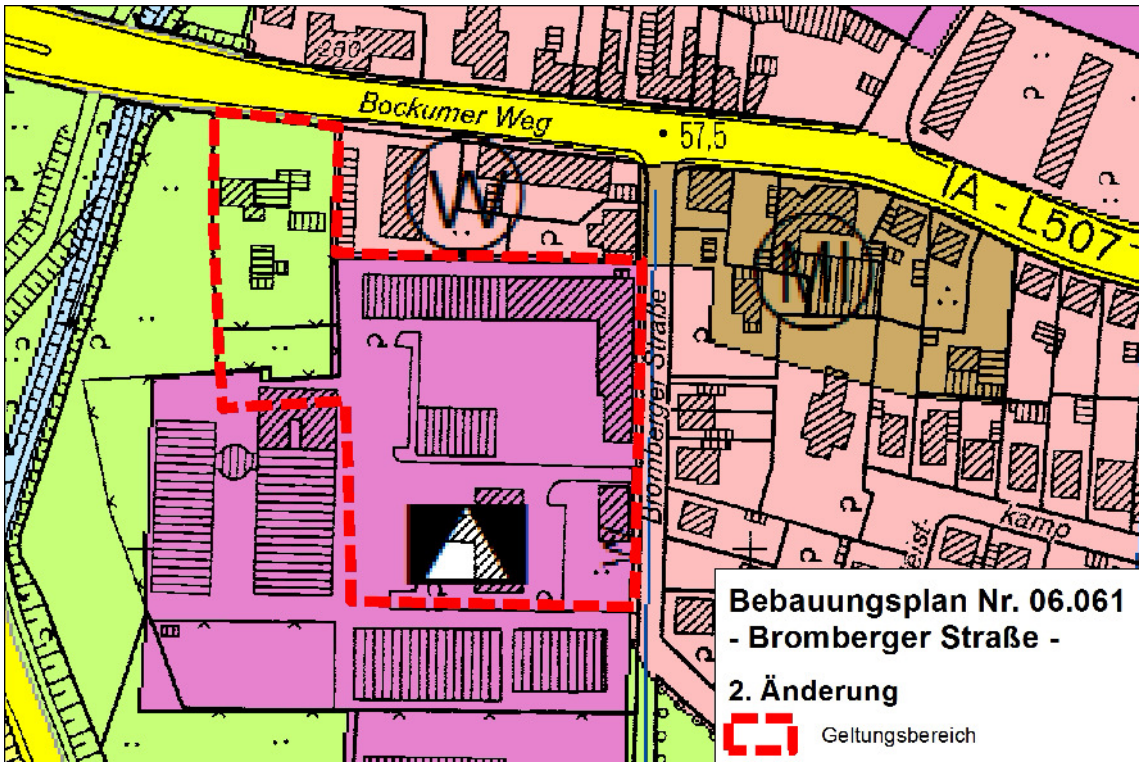

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich existiert der seit dem 05.03.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.061– Bromberger Straße -. Dieser Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 5,94 ha. Für eine ca. 1,45 ha große Teilfläche im Süden des Planes ist der Plan im Zuge der 1. (vereinfachten) Änderung im Jahre 2009 geändert worden. Seinerzeit war das Hauptziel der Planung der Neubau einer Ausbildungshalle des Ausbildungszentrums der Bauindustrie.
Nun soll für eine ca. 1,5 ha große Teilfläche im Norden des Planes die 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Hauptziele der jetzigen Planänderung sind erneut zwei Vorhaben des Ausbildungszentrums der Bauindustrie:

- die Erweiterung des Gästehauses und
- der Neubau eines Museums zu Ausbildungszwecken.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der südliche Teil des Änderungsbereiches (Gemeinbedarfsfläche) wird durch die Bromberger Straße erschlossen. Über die Bromberger Straße wird nach ca. 100 m die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (Bockumer Weg) erreicht.
Der nördliche Teil des Änderungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) wird direkt vom Bockumer Weg erschlossen.
Der Planbereich wird durch die Buslinien 2, 4, 9, R14 und S10 (Haltestelle „Bromberger Straße“ am Bockumer Weg) an das ÖPNV-Netz der Stadtwerke Hamm angeschlossen.
Auf dem Gelände des Ausbildungszentrums der Bauindustrie sind ausreichend private Stellplätze für die Beschäftigten und die Schüler vorhanden. Der Bedarf an Stellplätzen wird sich auch durch die geplanten Vorhaben nicht bzw. nur unwesentlich erhöhen.
Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für die dort geplanten Wohneinheiten können auf der Südseite des Bockumer Weges aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt mit der Römerstraße keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze geschaffen werden. Dort ist jedoch im weiteren Verlauf der Straße bereits ausreichend Parkraum für Besucher-Fahrzeuge vorhanden.

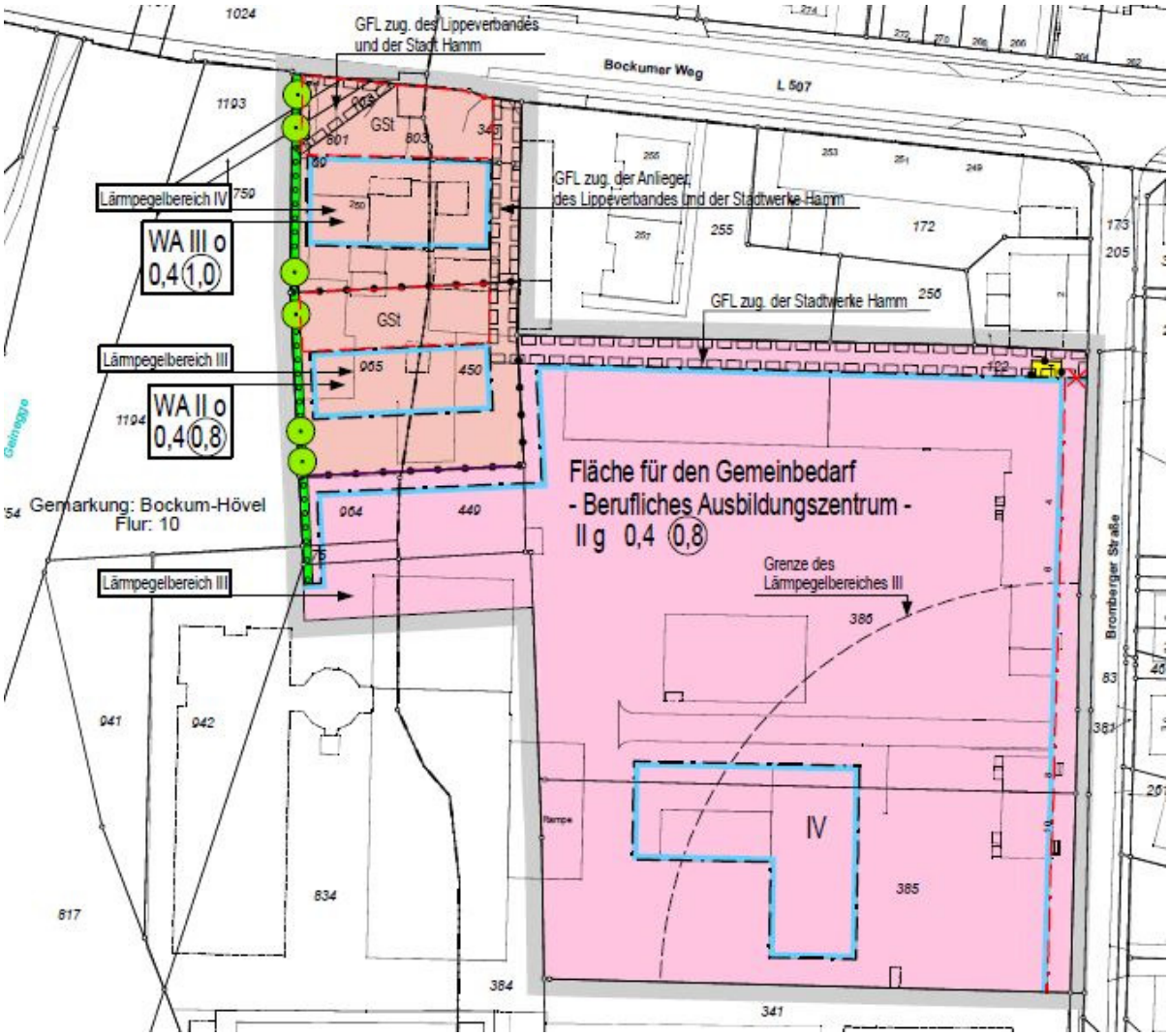

Abbildung 5: Bebauungsplanentwurf

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes für den nördlichen Teil des Planbereiches beibehalten, jedoch in zwei Wohngebiete unterteilt. Diese Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Östlich dieses Teilbereiches grenzen Wohngebiete an. Der südliche Teil des Planbereiches bleibt wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf – Berufliches Ausbildungszentrum - festgesetzt

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete:
Im nördlichen der beiden allgemeinen Wohngebiete, gelegen direkt am Bockumer Weg, wird das Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes fortgeführt und eine überbaubare Grundstücksfläche für eine offene, maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.
Im südlichen der beiden allgemeinen Wohngebiete, gelegen im rückwärtigen, vom Bockumer Weg abgewandten Bereich, wird eine überbaubare Grundstücksfläche für eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
Diese Maße der baulichen Nutzung fügen sich in die vorhandenen, umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Entlang der Hauptverkehrsstraße trägt eine maximal dreigeschossige,

kräftige Baukubatur zur städtebaulichen Fassung der Straßenkante bei. Im rückwärtigen Bereich, der in der Nähe der zumeist zweigeschossigen Gebäude des Ausbildungszentrums liegt, wird die Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, damit sich diese neue Bebauung an die Umgebungsstruktur angleicht.

Gemeinbedarfsfläche:
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – Berufliches Ausbildungszentrum – wird das Festsetzungsgefüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes fortgeführt und eine große, zusammenhängende, fast den gesamten Bereich umfassende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze des Geländes des Ausbildungszentrums der Bauindustrie reicht diese überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3 m an die Bromberger Straße heran. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird diese überbaubare Grundstücksfläche am nordwestlichen Rand auf die Flurstücke 449 und 964 (geplanter Museumsstandort) ausgedehnt. Dort wird eine geschlossene, maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für maximal zweigeschossige Bauweise wird im Süden des Änderungsbereiches eine überbaubare Grundstücksfläche für eine maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich das viergeschossige Gästehaus des Ausbildungszentrums der Bauindustrie. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zuge der 2. Änderung in nördliche und westliche Richtung um wenige Meter vergrößert, damit das Gästehaus dort um einen Anbau ergänzt werden kann. Dieser Anbau soll ein Treppenhaus und Gästezimmer aufnehmen. Die o.a. Bauweise sowie die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

In der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches betreiben die Stadtwerke Hamm eine Trafostation. Diese wird im Bebauungsplan wie bisher als Fläche für die Versorgung – Trafostation – festgesetzt.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft eine Niederspannungskabeltrasse der Stadtwerke Hamm. Für den gesamten Trassenverlauf wird wie bisher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wird diese Trasse gleichzeitig zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes genutzt. Entsprechend wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dort auch zugunsten der Anlieger und des Lippeverbandes festgesetzt.

Über die nordwestliche Ecke des Plangebietes am Bockumer Weg (Flurstück 801) verläuft ein Mischwasserkanal. Dieser ist in einem Streifen von beidseitig 5 m ab Kanalachse von Bebauung frei zu halten. Die festgelegten Baugrenzen liegen außerhalb dieses Bereiches, der als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt ist. Aus dem vorgenannten Grund wird für die nordwestliche Ecke des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und des Lippeverbandes festgesetzt.

Im Bereich der beiden allgemeinen Wohngebiete wird jeweils auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Dort sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze entstehen. Die jeweils südlich an die überbaubaren Grundstücksflächen angrenzenden Freiflächen sollen von Stellplätzen freibleiben und gärtnerisch genutzt werden.

Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches wird eine ca. 87 m lange und 1,50 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Dort soll eine Hainbuchen-Hecke zur Abgrenzung des Siedlungsraumes zur westlich angrenzenden, überörtlich bedeutsamen Verbandsgrünfläche des Geineggetales angepflanzt werden. Ferner werden innerhalb dieser Hecke 6 anzupflanzende Einzelbäume (Säulen-Hainbuchen) festgesetzt. Diese Bäume sollen als Überhälter zusammen mit der Hecke und den Westfassaden der geplanten Gebäude eine Leitlinie für Fledermäuse bilden, die sich im westlich

dieser Leitlinie verlaufenden Tal der Geinegge bewegen. Insofern dient diese Festsetzung dem Artenschutz.
Auf der Planurkunde wird zu diesem Zweck die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:
Entlang der nordwestlichen Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches ist eine ca. 87,00 m lange, ca. 1,50 m breite und ca. 1,80 m hohe Schnitthecke aus der heimischen und standortgerechten Hainbuche (Carpinus betulus) mit „Überhältern“ aus sechs Säulenhainbuchen (Carpinus betulus “Pyramidalis“) als Hochstämme; 3 x verpflanzt; mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (in 1,00 m Höhe gemessen) anzulegen. Die Säulenhainbuchen sind paarweise in jeweiligen Abständen von ca. 6,00 m zu pflanzen und in die Hainbuchen-Schnitthecke zu integrieren. Die Schnitthecke und die sechs hochstämmigen Säulen-Hainbuchen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Umweltauswirkungen

Im Falle der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 - Bromberger Straße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Desgleichen ist § 4c BauGB (Überwachung/Monitoring) nicht anzuwenden.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 wird auf Grundlage des § 13 a Baugesetzbuches (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im sogenannten beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

Gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren jedoch nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die
- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei entspricht die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO dem errechneten Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (zulässige Grundfläche).

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die anzuwendenden Prüfkriterien sind der Anlage 2 des Baugesetzbuches zu entnehmen. Es sind grundsätzlich nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Da der rechtskräftige B-Plan Nr.06.061 eine Grundfläche aufweist, die größer als 20.000 qm und kleiner als 70.000 qm ist, musste die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass unter Berücksichtigung der in Anhang 2 genannten Kriterien die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzer/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines schon stark urban vorgeprägten und überformten bzw. intensiv genutzten Bereiches ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr und angrenzende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten.

6.2. Artenschutz

Im März 2016 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Stadtplanungsamt Hamm erarbeitet. Das Ergebnis wird hier kurz wiedergegeben. Das gesamte Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensakte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 – Bromberger Straße -.

Abschließend, auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten und Informationen, inklusive der integrierten FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stufe I, kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 – Bromberger Straße – [gem. § 13a (1) Ziffer 1 BauGB] im Stadtbezirk Hamm-Bockum-Hövel im Sinne der artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen für die im Planungsraum nur potentiell vorkommenden 33 planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten (0 Amphibienarten) nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und die Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zwei Vermeidungsmaßnahmen getroffen:
- Anpflanzung einer Hecke am nordwestlichen Plangebietsrand (vgl. Kap. 5.3)
- Beschränkung des Abrisses des Wohnhauses Hammer Straße Nr. 250 auf die Winterzeit (1. November bis 31. März)

7. Immissionsschutz

Im Stadtplanungsamt wurde im März 2016 eine Lärmprognose erstellt, deren Ergebnis hier in Kurzform erläutert wird. Das gesamte Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensakte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 – Bromberger Straße -.

Die aktuelle Lärmsituation am Knotenpunkt Hammer Straße / Römerstraße führt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung bereits heute zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an der historisch gewachsenen Wohnbebauung südlich der Hammer Straße. So konnten im Änderungsbereich anhand eines Berechnungsmodels an der Nordseite des Wohngebäudes Hammer Straße 250 Beurteilungspegel von max. 64 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts festgestellt werden.
Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur entlang der Hammer Straße hat sich über die Jahre mit der vorhandenen erhöhten Verkehrsbelastung arrangiert. Dies zeigt die hohe Zahl der bewohnten Gebäude entlang der Hammer Straße / Bockumer Weg.

Dennoch sind die Belange des Lärmschutzes in diesem Bebauungsplanverfahren erneut beachtlich.
Das bestehende Wohngebäude aus dem vorherigen Jahrhundert wird den Ansprüchen an ein modernes Wohnen nicht mehr gerecht und soll nach Aussage des Eigentümers saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Das Grundstück bietet jedoch mit insgesamt rd. 2.780 qm ausreichend Fläche für eine städtebaulich verträgliche wohnbauliche Nachverdichtung im südlichen Grundstücksbereich. Um der südlichen Wohnnutzung auch eine adäquate Freiflächennutzung bieten zu können, wird über die Festsetzung einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit geschaffen, eine mögliche Neubebauung im vorderen Grundstücksbereich weiter nach Norden Richtung Hammer Straße zu setzen. Dies bedeutet aber auch gleichzeitig, dass die Nordfassade des neuen Gebäudes dann näher zur emittierenden Straße liegen könnte.
Demzufolge könnte sich der zu erwartende Beurteilungspegel an der Nordfassade auf max. 65 dB(A) am Tag und max. 55 dB(A) in der Nacht erhöhen.
Für die rückwärtige, zur Hammer Straße abgewandte Südfassade liegen die Beurteilungspegel von max. 55 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht an der Grenze bzw. innerhalb der WA-Orientierungswerte.

Für die im rückwärtigen Bereich festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche sind ebenfalls Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 festzustellen. Hier können besonders an der zur Römerstraße orientierten Westfassade Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erwartet werden. Hingegen wird die Nordfassade durch das vorgelagerte Gebäude von den Emissionen der Hammer Straße weitestgehend abgeschirmt. Gleichwohl kann auch hier im westlichen Abschnitt ein Überschreiten der WA-Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden.

Demgegenüber ist für den im Änderungsbereich liegenden Anteil der Gemeinbedarfsfläche für das Ausbildungszentrum eine Überschreitung der MI-Orientierungswerte nicht zu erkennen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen.
Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen.

1. aktive Schallschutzmaßnahme:	Abstände einhalten Wall und/oder Wand geschlossene Hauszeile, Stellung der Gebäude
2. passive Schallschutzmaßnahme:	Grundrissausrichtung Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster u.a.)

Für das im Änderungsbereich liegende einzelne Wohnbaugrundstück scheidet die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Wall / Wandkonstruktion) zur Sicherung der Wohnräume vor dem Verkehrslärm aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und der für einen effektiven Schutz fehlenden Flächenkapazitäten aus.
Die Lage am verkehrsreichen Knoten Hammer Straße / Römerstraße führt jedoch zu einer Lärmbelastung an den der Straßen zugewandten Gebäudeseiten im vorderen Grundstücksbereich, die nicht nur die WA-Orientierungswerte sondern auch die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschreitet. Mischgebiete dienen u.a. auch dem Wohnen. Die o.a. Orientierungswerte geben daher einen ersten Aufschluss über ein noch wohnverträgliches Lärmniveau.
Ein Vergleich mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zeigt, dass die in dieser Verordnung festgelegten MI-Grenzwerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) nachts zumindest für den Tageszeitraum noch eingehalten werden. Zwar sind die Grenzwerte nur bei Neuanlagen oder

wesentlichen Änderungen von Verkehrsflächen einschlägig, sie geben aber ein Indiz dafür, ob weiterhin gesunde Wohnverhältnisse vorliegen könnten.
Bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt im Allgemeinen die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Die Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeit wird bei einem Dauerschallpegel von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts endgültig überschritten. Die o.a. ermittelten Pegelwerte entlang des betroffenen Teilstückes der Hammer Straße bleiben sämtlich unterhalb dieses Schwellenbereichs.
Die Überschreitung der noch wohnadäquaten MI-Orientierungswerte ist auch lediglich auf die straßenzugewandte Fassade des nördlichen Wohngebäudes beschränkt. An den rückwärtigen oder seitlichen Fassadenabschnitten werden die Orientierungswerte für MI-Gebiet bzw. sogar für WA-Gebiete unterschritten. Letztlich ist die Festlegung von nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausreichend, um eine Wohnverträglichkeit sicher zu stellen.

Die hier aufgeführten textlichen Festsetzungen werden aus den o.a. Gründen auf die Planurkunde übernommen:
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich.
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB IV: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Hammer Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989) einzuhalten.

Lärm-pegel bereich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel" dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1)] und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.1 Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109 (u. Berücksichtigung der Tabellen 8 bis. 10).
Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

1.2 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

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

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

1.5 Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 nicht.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet der 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.061 gibt es nicht. Vor dem Hintergrund der beschriebenen historischen Nutzungen als Acker- und Grünlandfläche sowie als Teil des betrieblichen Ausbildungszentrums sind keine bedeutenden Bodenbelastungen zu erwarten.

Jedoch weisen großmaßstäbliche Luftbilder aus den Jahren 1944/45 auf eine große Anzahl von Bombentrichtern im Bereich des Betriebsgeländes hin. Über das Verfüllungsmaterial dieser Trichter, die in den 50er Jahren aufgefüllt wurden ist bislang nichts bekannt. Konkreter Bodenuntersuchungsbedarf leitet sich daraus jedoch nicht ab.

8.2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Bebauungsplans auf Grundlage von zwei Luftbildauswertungen unter den Fundstellen-Nr. 5/35974 und 5/36005 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen nicht vor. Zwei Verdachtspunkte wurden bereits im Jahr 1996 überprüft. Eine 250 kg Sprengbombe musste seinerzeit entschärft und geräumt werden. Im Falle einer zukünftigen Bebauung werden als zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen Oberflächendetektionen der vorbereiteten, d.h. abgesteckten und abgeschobenen Bauflächen erforderlich.

Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist jedoch immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Das Ergebnis dieser Luftbildauswertung beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

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.

8.3. Bergbau / Methanausgasung

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans befinden sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Radbod“, über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligungsfeld „Radbod Gas“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Immensus Calor“.

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 Gasdränage 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.

9. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler sind dort nicht bekannt. Gleichwohl weist der LWL- Archäologie für Westfalen auf die Burg Geinegge hin, die sich im Mittelalter unmittelbar westlich des Plangebietes befunden hat. Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe erhofft sich von Bodeneingriffen im Umfeld dieser Burg Hinweise auf deren genaue Lage, Baustruktur und Ausdehnung. Auf der Planurkunde wird der nachstehende Hinweis zum Thema „Bodendenkmalschutz“ aufgenommen:

„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).

Der Beginn der geplanten Bodeneingriffe im Plangebiet ist mindestens vier Wochen vorher mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe abzustimmen, damit eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages durch LWL-Mitarbeiter sicher gestellt werden kann. Der Oberbodenabtrag ist mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchzuführen.“

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen im Bockumer Weg und in der Bromberger Straße gewährleistet.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:
Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a 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.
Ausgangssituation:
Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch die Mischwasserkanäle Bromberger Straße und Bockumer Weg über das RÜB Eversbach zur Kläranlage Hamm-West. Niederschlagswasser aus dem Bereich des Ausbildungszentrums gelangt überwiegend zur Versickerung. Teilflächen entwässern noch über die Mischwasserkanalisation, sollen jedoch nach Möglichkeit abgeklemmt werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Ausbildungshalle wurde ein Entwässerungskonzept für das Ausbildungszentrum erarbeitet, auf dessen Grundlage die Entwässerung auf das Trennsystem umgestellt und im Süden der Fläche ein zentrales Versickerungsbecken mit Notüberlauf zur Geinegge errichtet wurde.
Abwasserbeseitigung im Plangebiet:
Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern.
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Mischwasserkanäle zur Kläranlage Hamm-West. Niederschlagswasser ist ortsnah durch Versickerung oder Einleitung in die Geinegge zu beseitigen.
Weitere Hinweise:
Über die nordwestliche Ecke des Plangebietes am Bockumer Weg (Flurstück 801) verläuft ein Mischwasserkanal. Dieser ist in einem Streifen von beidseitig 5 m ab Kanalachse von Bebauung frei zu halten. Die festgelegten Baugrenzen liegen außerhalb dieses Bereiches, der als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt ist. Aus dem vorgenannten Grund wird für die nordwestliche Ecke des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und des Lippeverbandes festgesetzt.

Hamm, 25.05.2016

Gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

Gez. Muhle
Leitender städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.061 – Bromberger Straße -	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Bockum-Hövel - Südlich des Bockumer Weges, westlich der Bromberger Straße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Vornutzung des Plangebietes durch das Ausbildungszentrum der Bauindustrie und durch ein Mehrfamilienhaus	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf – Berufliches Ausbildungszentrum -	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	Gefasst am 15.03.2016 Veröffentlicht am 17.03.2016
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	08.03.2016 bis 08.04.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung als Besprechungs-möglichkeit bei der Verwaltung	29.03.2016 bis 08.04.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Beantragt am 08.03.2016 Genehmigt am 04.04.2016
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	11.04.2016 bis 11.05.2016
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	11.04.2016 bis 11.05.2016
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP stellt den Bereich zu einem kleineren Teil als Grünfläche dar und muss daher im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden.	
Organisation der Erschließung	- Das Plangebiet ist über den Bockumer Weg und die Bromberger Straße erschlossen	
Planausweisung / Dichte-werte	- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 0,8 bzw. 1,0 - Max. zwei bzw. drei Vollgeschosse - Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 - Max. zwei bzw. vier Vollgeschosse	
Entwässerung	- Entwässerung im Trennsystem	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, März 2016
	Immissionsschutz	Vorliegend, März 2016
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**Ca. 14.900 qm**
	Allgemeines Wohngebiet	Ca. 2.800 qm (19 %)
	Gemeinbedarfsfläche	ca. 12.100 qm (81 %)