

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße -

Begründung

vom 23.10.2023 mit

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht

Teil III – Bau- und Objektbeschreibung

INHALTSVERZEICHNIS**Teil I - Städtebauliche Begründung**

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	5
3.1	Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	6
3.4	Landschaftsplanung.....	6
3.5	weitere Konzepte / informelle Planungen	7
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4.1	Standortbewertung und städtebauliche Struktur.....	8
4.2	Klima.....	8
4.3	Verkehrliche Situation	9
4.4	Bodenverhältnisse im Plangebiet	9
4.5	Überflutungsgebiet.....	9
5	Vorhaben und städtebauliches Konzept.....	10
6	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
6.1.3	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1.4	Örtliche Bauvorschriften	14
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	16
6.3	Erschließung.....	17
6.4	Grünstrukturen.....	19
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
7	Natur und Umwelt.....	23
7.1	Rechtliche Grundlage / Verfahren	23
7.2	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	23
7.2.1	Bilanzierung	23
7.2.2	Kompensationsmaßnahmen.....	24
7.3	Artenschutz.....	24
8	Immissionsschutz	26
8.1	Analyse.....	26
8.2	Gutachten	26
8.3	Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan	28
9	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	29
9.1	Altlasten.....	29
9.2	Kampfmittel.....	30
9.3	Bergbau	30
9.4	Methangas.....	31
10	Hochwasserschutz.....	31
11	Denkmalschutz	32
12	Ver- und Entsorgung.....	32
12.1	Versorgung des Plangebietes	32
12.2	Entwässerung des Plangebietes	33
12.2.1	Rechtliche Grundlagen.....	33
12.2.2	Niederschlagswasser	33
12.2.3	Schmutzwasser	33

12.3	Löschwasser	33
13	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	34
14	Anhang	35
14.1	Tabellarische Zusammenfassung	35
14.2	Quellen	36
14.3	Pflanzenarten-Liste	37
	Anhang	38

Teil II – Umweltbericht

Teil III – Bau-/Objektbeschreibung

(gesonderte Anlagen)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - umfasst die in der Gemarkung Berge (Flur 9) liegenden Flurstücke Nrn. 1078, 1080 und teilweise die Flurstücke Nr. 1081 und 307 (siehe Abbildung 1).

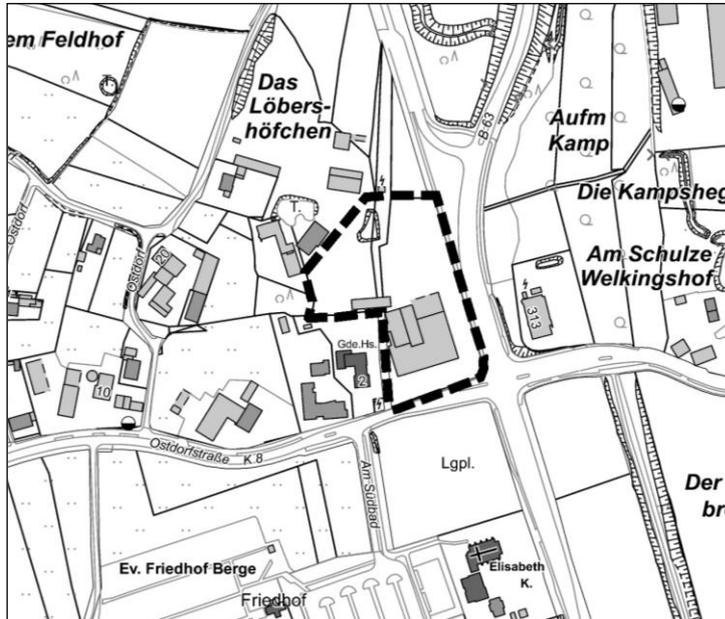


Abbildung 1 – Übersichtskarte
(Allgemeine Basiskarte [ABK],
ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.497m² und wird begrenzt durch

- die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1081 (Graben),
- die nördliche, nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1149 (Ostdorfstraße),
- die westliche, südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2155 (Werler Straße) bis hin zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke Nr. 2155, 457 und 1080,
- die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 457,
- eine gedachte Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 457 in Richtung Westen beginnend im gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke Nr. 1081, 457 und 1080 auf eine Länge von 18,90 m,
- eine im letzten Punkt beginnende und um 130 Grad nach Südwesten abknickenden Linie auf eine Länge von 73,80 m bis auf die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 306,
- die nordöstliche, östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nrn. 306 und 880,
- die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1153,
- und einer gedachten Verlängerung nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1153 in Richtung Osten auf eine Länge von 4,17 m bis auf die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1081 (Graben).

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Werler Straße und Ostdorfstraße. Es handelt sich dabei um das Grundstück eines ehemaligen Gartencenters.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet besitzt eine exponierte Lage an der Bundesstraße B63 (Werler Straße) zwischen dem Siedlungsgefüge des Ortsteils Berge und der Einfahrt in den Innenstadtbereich von Hamm. Das Gebäude des ehemaligen Gartencenters steht an diesem Kreuzungsbereich schon viele Jahre ungenutzt leer und droht zu verfallens. Da bisherige Überlegungen für eine Nachnutzung des Gebäudes nicht zu einem entsprechenden Ziel geführt haben, ist der Grundstückseigentümer nun bestrebt, das Areal anderweitig baulich zu entwickeln.

Das nun geplante Vorhaben eines hochwertigen nachhaltigen Bürogebäudes steht im Einklang mit den allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen und ist grundsätzlich geeignet, die städtebaulichen Potentiale dieser Örtlichkeit zu nutzen. Zusammen mit dem Unternehmen BOB project management GmbH (Aachen) soll ein Mietobjekt nach dem Bürogebäudesystem „Balanced Office Building - BOB.Hamm“ entstehen. Durch die besondere Lage des Grundstücks und mit Blick auf eine Ortseingangssituation wird in der Planung auf eine hochwertig gestaltete Architektur geachtet. Das gesamte Bürogebäude ist in L-Form konzipiert und wird in vier voneinander versetzte Gebäudeteile unterteilt. Die Gebäudeelemente sind parallel der Straßenfluchten angeordnet. Der Straßenverlauf wird damit räumlich gefasst und betont. Es entsteht eine prägnante Eck- bzw. Ortseingangssituation. Die mit dem Bürogebäude entstehenden Räumlichkeiten schaffen die Grundlage für moderne Arbeitsplätze. Damit werden zukünftige Nutzerkreise (Mieter) angesprochen, die hochwertigen Arbeitsplätze benötigen und diese in Hamm anbieten möchten.

Der Bebauungsplan Nr. 03.098 wird im sogenannten Vollverfahren gemäß § 2ff des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Hierzu erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 29.03.2022. Auf Wunsch und Antrag des Investors BOB project management GmbH (Aachen) vom 02.09.2022 soll der Bebauungsplan nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden, um die Gestaltung der baulichen Strukturen und somit das konkrete Vorhaben schon frühzeitig zu regeln und festzulegen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Hamm.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Regionalplanung

Ein Regionalplan stellt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr (RVR) dar.

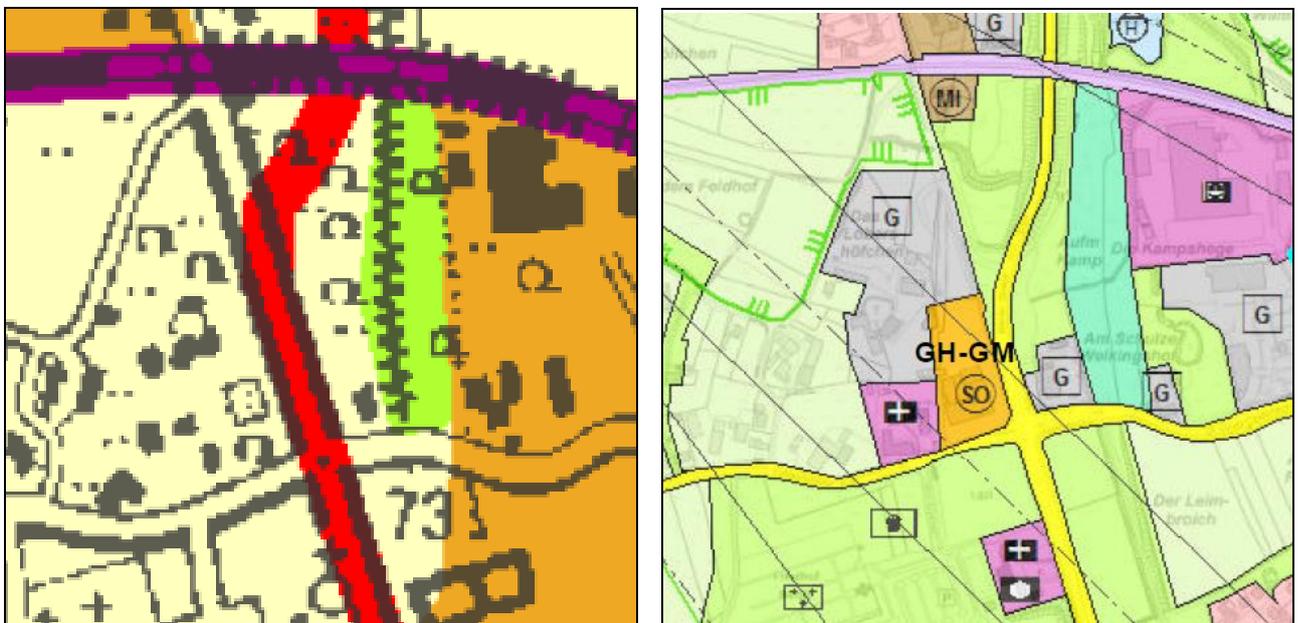


Abbildung 2 und 3 – Auszug aus dem Regionalplan und Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Dortmund - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - ist der Planbereich aktuell als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Östlich grenzt die Werler Straße als regionalplanerisch bedeutsame Straße an (siehe Abbildung 2). Gemäß Anlage 3 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO) können im AFAB u.a.

„Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt ist“ festgesetzt werden.

Der nunmehr in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) sieht im Planbereich zukünftig einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor. Nach Aussage des RVR ist die Absicht der Stadt Hamm, das brachgefallene Areal des ehemaligen Gartencenters einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen nachvollziehbar und aus Sicht der Regionalplanungsbehörde sinnvoll. Gemäß Anlage 3 der LPIG DVO können im ASB u.a. Flächen für wohnverträgliches Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen dargestellt werden. Eine Darstellung und Festsetzung von wohnverträglichem Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen ist mit den in Aufstellung befindlichen Zielen vereinbar. Sobald der RP Ruhr in dieser Form in Kraft tritt, wäre demnach die Voraussetzung für eine entsprechende Bauleitplanung gegeben.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm weist für den hier behandelten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Großflächiger Handel - Gartenmarkt - aus sowie gewerbliche Baufläche. Da die geplanten Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inhaltlich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden können, wird daher gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - die 31. Änderung des Flächennutzungsplans - An der Ostdorfstraße - für die geänderte Sondergebietsnutzung durchgeführt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Untersuchungsbereich bestehen weder ein Baugebiets- oder Fluchtlinienplan, noch ein Bebauungsplan. Da es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, besteht für die dargestellten Planungen keine planungsrechtliche Grundlage. Es soll daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03.098 - An der Ostdorfstraße - aufgestellt werden.

3.4 Landschaftsplanung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Hamm-Süd (Bekanntmachung Mai 2004). Naturschutzrechtliche Festsetzungen nach § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete), § 28 (Naturdenkmale) und § 29 (Geschützte Landschaftsbestandteile) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Landschaftsplan für die Fläche nicht festgesetzt.



Abbildung 4 und 5 – Auszug aus der Festsetzungskarte bzw. Entwicklungskarte des Landschaftsplan Süd (Stand 2004, ohne Maßstab)

Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel 1 lfd. Nr. 2 des Landschaftsplans belegt. Das Entwicklungsziel für die Landschaft lautet: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Der Landschaftsplan führt hierzu u.a. weiter aus: „Die hier in größerem Umfang noch vorhandenen landschaftsgliedernden Elemente sind zu erhalten. Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen keine wesentliche Veränderung erfahren, die vorhandenen Lebensräume für bedrohte Flora und Fauna sind zu bewahren. Die derzeitige Landschaftsstruktur ist im Wesentlichen zu erhalten.“ Der Landschaftsplan erläutert hierzu u.a.: „g) Sämtliche Bauvorhaben sind dem Landschaftsbild angepasst zu errichten; bei größeren Objekten ist eine Eingrünung mit standorttypischen großkronigen Laubbäumen vorzusehen.“

Gemäß § 22 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind die Entwicklungsziele für die Landschaft bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks. Mit den geplanten Vorhaben sind Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage und auf den unbebauten Grundstücksflächen) geplant, die den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes angelehnt sind. Nähere Informationen dazu sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

3.5 weitere Konzepte / informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm weist den Standort als leerstehendes Ladenlokal an einem dezentral gelegenen Angebotsstandort aus.

Im Strukturkonzept Rhyern des Berichts „WerkStadt Hamm“ wird das Plangebiet im Bestand als „großflächiger Einzelhandelsstandort“ dargestellt [vgl. Seite 73 des Strukturkonzeptes]. Unter der Überschrift Handlungsfelder soll der unmittelbar angrenzende Verkehrsraum an der Kreuzung Werler Straße/ Ostdorfstraße/ Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße als Eingangsbereich markiert werden.

Im Stadtentwicklungsbericht wird der gewerbliche Teil des Bebauungsplanes in Kap. 5.5.5 auf der Karte zur Bilanzierung der Gewerbeflächen in Rhyern als Gewerbereserve (nach ruhrFIS) dargestellt. Danach ist die hier verbleibende Flächenreserve in der Größe von 0,2 ha betriebsgebunden und somit nicht verfügbar. Der Bebauungsplan sichert durch die Festsetzung des GE-Gebietes die aktuelle Bestandssituation.

Die Städtebauliche Rahmenplanung Berge, Westtünnen, Rhynern (aus 2021) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Kap. 7.4 „Handlungsfeld Versorgung und Soziale Infrastruktur“ folgende Aussage [vgl. Seite 60 der Rahmenplanung]: „Der Leerstand des ehemaligen Gartencenters Kleys in exponierter Lage an der Werler Straße wird durch eine standortgerechte Nachnutzung beseitigt und baulich entwickelt.“ Der Bebauungsplan dient der Umsetzung dieser Handlungsleitlinie.

Die Belange des Masterplan Freiraum werden durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – in dem Strukturkonzept „Grün-Blau-Netz“ berührt. Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des sogenannten „Grünen Rings“, der ein planerisches Konzept einer durchgängigen Verknüpfung städtischer Landschaftsräume darstellt. Ziel ist es, über den „Grünen Ring“ ein Freiraumsystem zwischen den innerstädtischen Ringanlagen und den äußeren Landschaften zu entwickeln. Da ein Großteil der überplanten Fläche bereits heute versiegelt und bebaut ist, entstehen durch das Vorhaben nach Angaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine maßgeblichen zusätzlichen Versiegelungen. Die extensive Dachbegrünung der Gebäude sowie das Freiraumkonzept, welches vorsieht 25% des Baufeldes zu begrünen, können die Umsetzung des „Grünen Rings“ stärken. Bei der Entwicklung der Fläche ist darauf zu achten, dass im Sinne von Klimaschutz- und Klimaanpassung unterschiedliche Begrünungs- und weitere Entsiegelungsmaßnahmen für die Fläche in Betracht gezogen werden.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung und städtebauliche Struktur

Das circa 1,25 Hektar große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Rhynern, dort im Ortsteil Berge. Östlich grenzt die Werler Straße (Bundesstraße B63) und südlich die Ostdorfstraße (Kreisstraße K8) an. Die heutige Nachbarschaft wird gebildet durch die kirchlichen Institutionen des evangelischen Gemeindehauses „Martin-Luther-Haus“ und einer Wohnanlage der Stiftung Bethel.regional sowie dörflich gestreute Einzelhäuser oder Hausgruppen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches liegen ein Gartenbaubetrieb mit Galerie- und Ausstellungsgebäude in einem historischen Fachwerkhaus (Baujahr 1766), welches als Denkmal Nr. 306 (Adresse: Werler Straße 304) seit 2007 unter Denkmalschutz gestellt ist. Östlich auf der anderen Straßenseite der Werler Straße befindet sich eine Niederlassung der Fast-Food-Kette McDonalds.

Im Planungsbereich selbst befindet sich ein im Gewächshausstil errichtetes Gebäude, das ehemals als Gartencenter genutzt wurde und dem genannten Gartenbaubetrieb zugeordnet war. Weitere Grundstücksteile sind als Stellplatzanlage, Lagerfläche oder Grünfläche sowie als Betriebsflächen des Gartenbaubetriebs ausgebildet.

Die Fläche des Plangebietes wurde von etwa 1829 bis circa 1964 zuerst als Waldfläche, danach landwirtschaftlich als Acker genutzt. Seit circa 1965 befinden sich das Gartencenter (Gebäude mit Gewächshäusern, Pflanzkästen sowie Parkplätzen) und der Gartenbaubetrieb auf dem Areal.

4.2 Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Freilandklimas (ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt). Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes sowie die Lage innerhalb bebauter Strukturen, ist dessen Wirkung als klimatischer Ausgleichsraum jedoch als gering einzuschätzen.

4.3 Verkehrliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Werler Straße (B 63) und der Ostdorfstraße (K8). Die Bundesstraße B63 führt aus südlicher Richtung von Werl über die Hammer Innenstadt Richtung Drensteinfurt und bildet als Nord-Süd-Achse eine der wichtigsten Haupteinfahrtsstraßen in die Hammer Innenstadt. Das Plangebiet liegt hier in exponierter Lage im Ortseingangsbereich. Die Werler Straße ist im Radwegenetz NRW aufgenommen, die Ostdorfstraße als fahrradfreundlicher Weg gekennzeichnet.

Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet erfolgt bereits heute ausschließlich über die bestehende Zufahrt zur Ostdorfstraße.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt direkt an der Kreuzung Ostdorfstraße / Werler Straße. Von hier verkehren jeweils in beide Richtungen die Buslinien 2 und 14 von der Innenstadt über Berge nach Rhynern, die Linie R41 als Regionalbus noch weiter über Hilbeck nach Werl sowie überwiegend für Schüler die Buslinie 29 von der Innenstadt über Rhynern und Freiske nach Kamen / Heeren. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Hamm sowie dem Busbahnhof beträgt circa 3,8 km. Zukünftig wird auch der Bahnhof Westtünnen mit einer Entfernung von circa 1,5 km das ÖPNV-Angebot für den Standort ergänzen.

4.4 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Im Geltungsbereich ist unter einer dünnen Flugsanddecke bis zu einer Tiefe von circa 3 bis 4 m Sandlöß (feinsandiger Schluff bis schluffiger Feinsand) anzutreffen. Darunter folgt der Oberkreidemergel mit seinem Verwitterungshorizont. Die Durchlässigkeit des Sandlößes liegt bei circa 10^{-6} bis 10^{-7} m/s (mäßig durchlässig). Der Oberkreidemergel weist eine Durchlässigkeit von circa 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) auf.

Grundwasser

Der mittlere Flurabstand liegt bei 1,5 bis 3,0 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 70,0 m über Normalhöhe Null (NHN) im Süden und fällt nach Norden auf circa 67,0 m über NHN. Die Fließrichtung ist nach Nordnordwest gerichtet.

4.5 Überflutungsgebiet

Aus der stadtgebietsweiten Überflutungsanalyse lässt sich ableiten, dass aufgrund der Geländetopographie das Grundstück im Bestand partiell als gefährdet gilt. Eine Grundstücksentwässerung sollte ausreichend dimensioniert sein und Flächen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) müssen mindestens mit Rückstausicherungen, besser noch mit entsprechend dimensionierten Hebeanlagen gesichert werden. Alternativ baut man ohne Keller und alle Flächen oberhalb der Rückstauenebene. Ein weiteres Mittel der Überflutungsvorsorge ist die Festlegung der Untergrenze der Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Punkt 6.1.2 ‚Maß der baulichen Nutzung und Bauweise‘ der Begründung).

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) umfasst eine Fläche von rund 12.497 m². Im östlichen Bereich unmittelbar im Kreuzungsbereich Werler Straße / Ostdorfstraße wird das eigentliche Vorhaben BOB.Hamm mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude / Außenanlagen / Stellplätze) auf einer Fläche von ca. 8.175 m² (Sondergebietsfläche für Büro und Verwaltung) geplant. Hinzu kommen Flächen für öffentliche Verkehrsanlagen entlang der Ostdorfstraße und der Werler Straße von ca. 497 m².

Im westlichen Planbereich wird zum einen eine gewerblich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 2.630,50 m² und zum anderen eine private Grünfläche ‚Gehölzstreifen und Graben‘ die Bestandssituation planungsrechtlich sichern. Die private Grünfläche umfasst eine Größe von ca. 1.194,50 m² und nimmt zukünftig die erforderliche Regenwasserableitung für das Vorhaben auf.

Zusätzlich zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)** wird es einen **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** geben, der das eigentliche Vorhaben BOB.Hamm mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude / Außenanlagen / Stellplätze) auf seiner Fläche von ca. 8.175 m² beschreibt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst dabei nur den Teilbereich des Sondergebietes.

Für die Absicherung der Durchführung des Vorhabens wird als weiterer Baustein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein **Durchführungsvertrag** mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6.1.1 Art der Nutzung

Für den östlichen Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Für den westlichen Planbereich erfolgt zum einen die Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – hier soll die vorhandene Gehölzstruktur und der zur Regenwasserableitung erforderliche Graben bzw. weitere Regenwasserrückhaltebereiche (Teiche) planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen wird für eine verbleibende Fläche von ca. 2.630,50 m² ein Gewerbegebiet zur planungsrechtlichen Sicherung der Bestandssituation festgesetzt. In den Randbereichen zur Ostdorfstraße und Werler Straße werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen definiert, die den notwendigen Ausbau und mögliche Erweiterungsabsichten entlang der Werler Straße planungsrechtlich absichern.

Sonstiges Sondergebiet

Das Vorhaben BOB.Hamm wird planungsrechtlich als **Sondergebiet (SO-Gebiet)** mit der Zweckbestimmung „**Büro und Verwaltung**“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es, den aktuellen Leerstand der Sonderimmobilie Gartenmarkt innerhalb des Plangebietes zu beseitigen und in dieser exponierten Lage an der Werler Straße zwischen dem Siedlungsgefüge des Ortsteils Berge und der Einfahrt in den südlichen Innenstadtbereich von Hamm eine standortgerechte Nachnutzung und bauliche Entwicklung zu erreichen.

In den neuen Gebäudestrukturen sollen sich zukünftig unter einem Dach eine größere Anzahl von Büros und Konferenzräumen sowie individuellen Arbeits- und Sozialräumen befinden. Die geplanten Räumlichkeiten bieten somit Platz für Büro- und Verwaltungsnutzungen und sonstige freiberufliche Tätigkeiten. Zur freiberuflichen Tätigkeit gehören demnach die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit sowie die selbständige Berufstätigkeit von beispielsweise Notaren, Architekten, Steuerberatern, Ärzten oder Dolmetschern.

Im Bereich des SO-Gebietes sind neben Büro und Verwaltung auch untergeordnete und ergänzende Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang stehen zulässig:

- a. Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- b. sonstige freiberufliche Tätigkeiten,
- c. Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
- d. die für die Nutzung notwendigen Stellplatzanlagen,
- e. Anlagen der Nutzung solarer Energiegewinnung.

Weiterhin sind im Sondergebiet alle der Büro- und Verwaltungsnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Lagerräume und –flächen sowie technische Infrastrukturen zulässig. Stellplätze sowie weitere Grünflächen (offene Grünflächen mit Baumstandorten) und Flächen für die Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen etc.) sind ebenfalls innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Gewerbegebiet

Unmittelbar an das geplante Vorhaben BOB.Hamm angrenzend liegen weitere gewerbliche Nutzungen des Gartenbaubetriebs, die planungsrechtlich im Außenbereich genehmigt wurden oder Bestandsschutz genießen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hierfür ein **Gewerbegebiet (GE-Gebiet)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Gartenbaubetrieb plant mit der Ansiedlung des Vorhabens BOB.Hamm ebenfalls Umstrukturierungen innerhalb der Betriebsflächen. So wird für den unmittelbar angrenzenden Bereich, der Teil des Bebauungsplanes ist, eine Stellplatzanlage mit knapp 55 Stellplätzen geplant. Diese soll zum einen dem Gartenbaubetrieb selbst, aber auch bei Bedarf dem Vorhaben BOB.Hamm dienen. Die dabei entstehenden Stellplätze sind Bedarfsstellplätze und können je nach betrieblichem Erfordernis auch wieder zurückgebaut werden. Grundsätzlich sind gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels **Baugrenzen/ Baufenster** festgesetzt, die in der Abgrenzung dem konkreten Vorhaben entsprechen. Mögliche spätere geringfügige Verschiebungen der geplanten baulichen Anlagen des Vorhabens BOB.Hamm sind durch die Größe der Baufenster jedoch noch berücksichtigt.

Die einzelnen Baufenster erhalten Kennzahlen von **1** bis **3**.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bestimmt. Hiermit wird die Zielsetzung der Begrenzung der baulichen Dichte verfolgt. Für das Plangebiet wird allgemein eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach können Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es wird somit eine bauliche Flexibilität zur Größe der Gebäude geboten. Abstände zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind aber hier jeweils einzuhalten.

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,6** vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO bis zu 60 % Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die zulässige Grundfläche ist dabei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die ebenfalls dazu zählenden Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und ggf. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche zudem bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden (entspricht einer Überschreitung von 25%). Weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß nach § 19 Abs. 4 S. 2 (zweiter Halbsatz) BauNVO und die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung der GRZ gilt für das Sondergebiet als auch für das Gewerbegebiet.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf **1,2** festgesetzt und gilt innerhalb des Sondergebietes.

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sowohl im Sondergebiet, als auch im Gewerbegebiet, sollen als Grünflächen mit zusätzlichen Pflanzungen angelegt werden. Sie ergänzen bestehende Grünstrukturen angrenzend zum Plangebiet (östliche und nördliche Grundstücksgrenze). Gerade im Hinblick auf die aktuelle Diskussion der durch den Menschen verursachten Klimaveränderungen (z.B. Klimaerwärmung und Zunahme von Starkregenereignisse) ist es naheliegend, dass im Plangebiet auch Grünflächen geschaffen und durch eingriffsschonende Maßnahmen ergänzt werden. In die weitere Planung integriert werden verdunstungsoffene Flächen (im Bereich der Stellplatzanlagen), die die Auswirkungen auch für das lokale Klima minimieren werden.

Die weiteren Kenndaten der städtebaulichen Dichte werden bezogen auf die Baufenster festgesetzt und orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Es ergeben sich folgende tabellarisch aufgeführten Festsetzungen bezogen auf die einzelnen Baufenster:

Baufenster	Geschossigkeit/ max. Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (max. in m ü NHN)	Dachform/ -neigung
1	IV	88,50	FD
2	III	84,50	
3	IV	88,50	

Erläuterung: Die Oberkante des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe) ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (3) BauGB die zulässige **Höhenlage der Erdgeschossfußböden (EFH)** im Plangebiet vorgegeben. Die Bemessungsgrundlage für diese Höhen stellt, wie auch bei den Gebäudehöhen, die erschließende öffentliche Verkehrsfläche mit den eingetragenen Straßenhöhen dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von mindestens 0,20 m nicht unterschritten werden. Die Festlegung der Untergrenze der Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Überflutungsvorsorge. Mit dem voranschreitenden Klimawandel ist eine Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen verbunden. Die Kanalisation kann auf die dabei entstehenden Wassermassen nicht ausgelegt werden und auch die vorgesehenen Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten stoßen beim Eintreten eines solchen Ereignisses voraussichtlich an ihre Grenzen. Aus technischer und wirtschaftlicher Sicht ist eine Anpassung der Siedlungswasserwirtschaft an diese Ereignisse nicht tragfähig. Daher ist neben zahlreichen Festsetzungen, die dazu dienen, den Anteil an versickerungsoffenen Flächen zu maximieren, trotzdem zusätzlich eine Schadensvorsorge für den Ereignisfall zu betreiben. So kann einer

Überflutungsgefährdung mittels der vorgegebenen Mindesthöhe von 0,20 m für Erdgeschossebenen entgegengewirkt werden.

Die genannten Höhenbeschränkungen entsprechen dem konkreten Vorhaben und können auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 – VEP) entnommen werden.

6.1.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Regenrückhaltung und Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermengen sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig.

Weiterhin sind **Stellplätze und Solarcarports** (durch Photovoltaikanlagen überdachte Stellplätze) nur innerhalb der flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Stellplätze [St], Flächen für Solarcarports [SCP]) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Aus städtebaulichen Gründen, besonders zur Vermeidung größerer Ansammlungen von Einzelgaragen zu Garagenanlagen, sind Garagen mit dem Vorhaben nicht geplant und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Private Verkehrswege sowie notwendige Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Grundsätzlich wird jedoch eingeschränkt, dass in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Werler Straße bzw. der Ostdorfstraße und den straßenseitigen Baugrenzen untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Auf diese Weise sollen die vom öffentlichen Raum einsehbaren Grundstücksbereiche von beispielsweise direkt an die Grundstücksgrenze heranrückenden Rückseiten von Nebenanlagen freigehalten und so das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt werden.

Zur Begründung der geplanten Stellplatzanlagen wird ein entsprechendes Pflanzgebot festgesetzt (vgl. hierzu Punkt 6.4 ‚Grünstrukturen‘ der Begründung). Weitere gestalterische Vorgaben zu den Stellplätzen werden durch die örtlichen Bauvorschriften geregelt (vgl. Punkt 6.1.4 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ der Begründung).

Parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes entlang der „alten“ Werler Straße verläuft eine grundbuchlich gesicherte Kabeltrasse der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH (vgl. hierzu Punkt 12.1 ‚Versorgung des Plangebietes‘ der Begründung). Diese Kabeltrasse samt einem Schutzstreifen von 3 m Breite ist mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH im Bebauungsplan dargestellt. Somit ist die Fläche vom Grundstückseigentümer für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten und vor widersprechenden Nutzungen geschützt.

Die Grundrisse sind zur Verdeutlichung des Vorhabens Teil der Planurkunde (Blatt 2 – VEP). Zwecks Flexibilität in den Grundrissen werden Veränderungsmöglichkeiten an der Grundrissgestaltung zugelassen.

6.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Neben den oben genannten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Außenhaut eines Gebäudes hat wesentlichen Einfluss auf ihre äußere Oberflächentemperatur. Je dunkler eine Fassade / Oberfläche, desto höher die Temperatur der

Außenoberfläche und desto mehr Wärme wird an die Umgebung abgestrahlt. Fassadenoberflächen können sich bei direkter Sonneneinstrahlung auf bis zu 80°C aufheizen. Der Abstrahlungseffekt beeinflusst die unmittelbare Umgebungstemperatur und erschwert die Kühlung der Innenräume bei natürlicher Lüftung. Wie stark sich eine Fassade unter Sonneneinstrahlung erwärmt, ist abhängig von den reflektierenden Eigenschaften der Farbpigmente. So werden gerade in mediterranen Regionen traditionell helle bis weiße Farben für die Fassaden als Strategie gegen eine städtische Aufheizung verwendet. Auch für das Plangebiet soll dies so zur Anwendung kommen.

Die **Fassaden** sind daher in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert [HBW] von größer 50 auszuführen (bei weißer Oberfläche liegt der Hellbezugswert bei 90, pastellfarbene Oberflächen haben einen Hellbezugswert von 60 bis 70). Außer Glas sind glänzende, glasierte und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild des geplanten Bürogebäudes zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassade und zur Dachausführung getroffen. **Fassaden und Dachflächen** baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen.

Dächer

Im Plangebiet ist die Dachform **Flachdach (FD)** zulässig, die für die angestrebten Büro- und Verwaltungsnutzungen typisch sind. Alle Dächer der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ab 10 m² im Plangebiet sind zu begrünen (vgl. hierzu Punkt 6.4, 'Grünstrukturen' der Begründung).

Stellplätze, Wege, Plätze, Nebenanlagen und Abstellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. haufwerksporiges Pflaster/Sickerpflaster, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen. Die versickerungsoffene Gestaltung trägt insbesondere auch zu einer klimawandelgerechten Standortentwicklung bei (vgl. hierzu Punkt 6.4, 'Grünstrukturen' der Begründung).

Die Gestaltung von Nebenanlagen und Abstellplätzen für Mülltonnen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes bei. **Lagerflächen** sowie **Abstellplätze von Müllbehältern** sind daher der Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen der Ostdorfstraße und der Werler Straße (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen. So soll sich dem öffentlichen und insbesondere durch die Werler Straße viel befahrenen Raum ein möglichst städtebaulich ansprechendes Bild bieten, das durch derartige Abstell- und Lagerflächen ansonsten häufig nicht gewährleistet ist.

Einfriedungen und Begrünungen

Vorgaben zur Bepflanzung von unbebauten Flächen dienen dem Übergang des Planbereiches in den Umgebungsbereich und unterstützen die bereits bestehenden Pflanzstrukturen und die Grundstücksgestaltung.

Der Übergang von privater Fläche zum öffentlichen Raum soll eine besondere Gestaltung erfahren und überwiegend offenbleiben, so dass keine massive oder undurchsichtige Abgrenzung entsteht. Daher sind **Einfriedungen** zur öffentlichen Verkehrsfläche als standorttypische, einheimische Laubgehölz-Heckenpflanzungen, z.B. Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche (vgl. Pflanzliste Nr. 1 bis 3), oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen (vgl. Pflanzliste Nr. 4) an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Des Weiteren sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als **Grünflächen** anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Vermeidung von unnötiger

Versiegelung des Bodens ist aus stadtgestalterischer, ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll (vgl. hierzu Punkt 6.4 ‚Grünstrukturen‘ der Begründung).

Werbeanlagen

Mit der Einschränkung von Werbeanlagen soll unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden. Maßgeblich ist entlang der verkehrsträchtigen Werler Straße zudem die Vermeidung von Ablenkungen und Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer. Stark leuchtende Werbeanlagen entsprechen nicht dem städtebaulichen Bild, das für den entlang dieser Hauptverkehrsstraße liegenden Ortseingangsbereich gewünscht ist. Entlang der in diesem Abschnitt noch wenig angebauten Strecke würden derartige Werbeanlagen eine - im Gegensatz vielleicht zu sehr zentralen Innenstadtbereichen - zu große Dominanz und Ablenkung von Verkehrsteilnehmern bewirken. Werbeanlagen werden z.B. dann als verkehrsgefährdend eingestuft, wenn sie (etwa durch Frequenz des Licht- oder Bildwechsels, Blendwirkung, Grellheit, unübliche Häufung) die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer so beanspruchen, dass sie vom Verkehr ablenken. Stadtgestalterische Kriterien richten sich in den jeweiligen Einzelfällen zudem nach den Aspekten Bildwechsel, Wechselfrequenzen, bewegte Bilder, Filme, Animationen sowie Motive und Inhalte. Eine bewegliche und ständig wechselnde Leuchtreklame oder Animationen sind in Bereichen des Ortsrandes untypisch. Die bewegliche Leuchtschrift strahlt immerwährend eine gewisse Unruhe aus und weist damit ein besonders hohes Störpotential auf.

Es wird daher für das Plangebiet vorgegeben, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, in der Regel in Verbindung mit der Hauptnutzung eines Gebäudes. Dies kann auch eine Werbeanlage für alle im Gebäude befindlichen Mieter bzw. Betriebe sein. Fremdwerbung, also die Vermietung der Werbefläche an auswärtige Unternehmen o.ä. ist somit nicht gestattet. Werbeanlagen sind - ausgenommen von Fahnenmasten bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m über Geländehöhe sowie ausnahmsweise eine Informationstafel mit den hier ansässigen Betrieben bis zu einer Höhe von 3,00 m an der Grundstückszufahrt - nur in die Gebäudefassade integriert bzw. an dieser angebracht zulässig. Sie müssen sich dabei der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterordnen und sind unterhalb der Traufe anzubringen. Eine Dominanz der Werbeanlagen im Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. der städtebaulichen Wirkung soll hierdurch vermieden werden. Aufbauten oder separate Werbeschilder / -wände, die in ihrer Wirkung hervorstechen und so negativ auf das Gesamtensemble wirken, werden nicht zugelassen.

Des Weiteren können unnötige Lichtemissionen wie von den Werbeanlagen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen von beispielsweise Insekten verursachen. Im Einzelfall können Maßnahmen zur Minderung der Lichtemissionen erforderlich sein. Diese sind jeweils auf das konkrete Vorhaben abzustimmen. Hier sind speziell die Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Insekten und Vögel - und Vorschläge zu deren Minderung zu beachten. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte (aus: *Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz - V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 vom 11.12.2014*) ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Solartechnik

Um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie / Einrichtungen für Solartechnik (z.B. Solaranlagen, Photovoltaik-Anlagen u. ä.) allgemein zugelassen (vgl. hierzu Punkt 6.4 ‚Grünstrukturen‘ der Begründung).

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt das Vorhaben konkret dar. Das Konzept des Vorhabenträgers wird durch Lageplan, Grundriss und Ansichten und eine Baubeschreibung fixiert und stellt im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine plangetreue Umsetzung sicher. Der dargestellte Grundriss hat erläuternden Charakter und kann geringfügige Änderungen

erfahren, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes und die grundlegende Struktur davon unberührt bleiben. Der VEP ist von seiner Darstellung her ein eigenständiger Plan und wird auf Blatt 2 abgebildet. Eine ausführliche Bau- und Objektbeschreibung ist dem Teil III der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.098 zu entnehmen.

6.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Werler Straße (B 63) und der Ostdorfstraße (K8). Die Zu- und Abfahrt zu dem Gelände erfolgt über die bestehende Zufahrt des ehemaligen Gartencenters von der Ostdorfstraße aus. Um die Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrlicher Sicht zu untersuchen und zu beurteilen wurde im Bebauungsplanverfahren ein **Verkehrsgutachten** (Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur, April 2023) erstellt. Dabei waren auch die Auswirkungen auf den Knotenpunkt Ostdorfstraße / Werler Straße mit Lichtsignalanlage durch die Nutzung der vorhandenen Zufahrt mit zu betrachten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und die Qualität des Verkehrsablaufs an der Kreuzung Werler Straße / Ostdorfstraße / Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße hat. Die Anbindung des Grundstücks an die Ostdorfstraße ist auch unter Prognosebedingungen grundsätzlich leistungsfähig. Mit Blick auf die zu erwartenden Staulängen in der Ostdorfstraße wird als ergänzende Maßnahme für die bessere verkehrliche Abwicklung die Verbreiterung der Ostdorfstraße vorgeschlagen. Die Kapazität des insgesamt zur Verfügung stehenden Stauraums von derzeit ca. 24 Pkw wird damit auf ca. 29 Pkw vergrößert werden können. Dies bedingt eine Verschiebung des nördlichen Fahrbahnrandes nach Norden zusätzlich zum geplanten Ausbau des Rad- und Gehweges. Der Bebauungsplan sieht hierzu eine entsprechende Festsetzung einer Verkehrsfläche in der erforderlichen Breite vor. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen unter Durchführung der genannten Maßnahme keine weiteren Bedenken gegen die Umsetzung des Bauvorhabens an diesem Standort.

Für den **ruhenden Verkehr** sind mit der geplanten Stellplatzanlage knapp 100 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes vorgesehen und ca. 55 weitere Stellplätze (Bedarfsstellplätze) innerhalb des Gewerbegebietes. Die Gestaltung dieser Stellplatzanlagen wird über planungsrechtliche Festsetzungen und über die Örtlichen Bauvorschriften geregelt (vgl. *hierzu Punkt 6.1.3 und Punkt 6.1.4 sowie Punkt 6.4 ‚Grünstrukturen‘ der Begründung*). Ein Konzeptvorschlag zur Gestaltung einer gemeinsamen Stellplatzanlage (inkl. Bedarfsstellplätze) ist im Anhang zur Begründung beigelegt (siehe *Abbildung 9*).

Die Erschließung der Stellplatzanlagen wird über den vordefinierten Zu- und Abfahrtsbereich geregelt. Für das Plangebiet selbst gilt aufgrund der Nähe zur Kreuzung Ostdorfstraße / Werler Straße entlang der angrenzenden Verkehrsflächen ein Zu- und Abfahrtsverbot. Für Fuß- und Radfahrer ist der Zugang zum Grundstück darüber hinaus jedoch auch außerhalb des definierten Zu- und Abfahrtsbereiches möglich.

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird ein Streifen des Grundstückes als **öffentliche Verkehrsfläche** ausgewiesen. Hier soll zukünftig die Ostdorfstraße auf der Nordseite um einen Fuß- und Radweg verbreitert werden, der die diesbezügliche Lücke bis zur Kreuzung mit der Werler Straße schließen soll - eine zweifache Querung der Ostdorfstraße auf diesem kurzen Abschnitt wäre dann für Fußgänger und Radfahrer nicht mehr erforderlich. Entlang der Werler Straße soll auf der Westseite ein zusätzlicher Raum für einen Fuß- und Radweg geschaffen werden. Erste planerische Überlegungen für eine übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung bestehen bereits. Der Flächenbedarf für diese Wegeverbindung über die heutige Verkehrsfläche hinaus (Inanspruchnahme von Grundstücksteilen des Vorhabenträgers) wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geregelt.

Weitere öffentliche Verkehrswegeführungen über den Bebauungsplanbereich sind nicht vorgesehen. Es handelt sich hier um ein Privatgrundstück, welches keine weitergehende Verbindungsfunktion hat.

Der **Stellplatznachweis** erfolgt auf der privaten Grundstücksfläche. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage gemäß der Regelsätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Hamm (aus April 2021). Für die Nutzungsart Büro- und Verwaltungsgebäude sind danach ein Stellplatz für Pkw je 35 m² Büronutzfläche vorzusehen. Für das Plangebiet ergibt sich dabei folgende Aufstellung:

Pkw-STP	Nutzungsart		
	Nutzfläche	Büro/ Verwaltung	Gesamt STP
Erdgeschoss	1.074,32 m ²	30,69 STP	
1. Obergeschoss	999,17 m ²	28,55 STP	
2. Obergeschoss	999,56 m ²	28,56 STP	
3. Obergeschoss	666,60 m ²	19,05 STP	
		106,85 STP	107 STP

Minderung ÖPNV		10%
erforderliche Stellplätze		97,00 STP

Abbildung 6 – Aufstellung Stellplatznachweis (Büro Chapman Taylor, Oktober 2023)

Für das Bauvorhaben können aktuell knapp 100 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst hergestellt werden. Somit können die erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden.

Für das Vorhaben gilt weiterhin:

Die Verpflichtung zur Herstellung fehlender Stellplätze kann gemäß § 3 Absatz 8 der Stellplatzsatzung durch Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes teilweise ausgesetzt werden. Grundlage für das Mobilitätskonzept ist eine Auswertung des Verkehrsverhaltens der zukünftigen Nutzer (Mieter) des Bürogebäudes (Modal Split aufgrund von Befragungen).

Als Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes kommen bei dem Bürogebäude gemäß Anlage 4 zur Stellplatzsatzung Jobtickets für Mitarbeiter sowie ein Leihradsystem in Frage:

- Das Jobticket muss für mindestens 15 % der Beschäftigten abgenommen werden;
- Am Objekt muss eine Leihradstation mit mindestens 10 Plätzen vorgesehen werden; (eine Abstimmung mit Metropolrad Ruhr und ggf. eine Aufstockung des Kontingents am Hauptbahnhof ist zu prüfen)
- Ergänzend sollten ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes berücksichtigt werden. (derzeit kein Kriterium nach Anlage 4 der Stellplatzsatzung)

Die Aussetzung der fehlenden Stellplätze (gemäß § 3 Absatz 8 der Stellplatzsatzung) steht unter dem Vorbehalt, dass die Wirksamkeit der Maßnahmen durch ein Monitoring 5 Jahre nach Eröffnung des Gebäudes belegt wird. Entscheidend hierfür ist die Auslastung der Stellplatzanlagen des Objektes sowie die Auswirkungen auf den Parkraum im Umfeld von 300 m (Auslastungsgrade und Fremdarkeranteile in fußläufiger Entfernung). Das Monitoring soll zudem folgende Punkte beinhalten:

- Jährlicher Nachweis der abgenommenen Jobtickets für mindestens 15 % der Mitarbeiter;
- Jährliche Ausleihzahlen des Leihradsystems.

Falls das Monitoring die Entbehrlichkeit der derzeit fehlenden 15% Stellplätze belegt und keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Parksituation im Umfeld zeigt, kann die ausgesetzte

Stellplatzverpflichtung hierfür dauerhaft entfallen. Die im Verkehrskonzept gesetzten Maßnahmen (Jobticket, Leihradstation) sind darüber hinaus weiterhin vorzuhalten und nachzuweisen.

6.4 Grünstrukturen

Ergänzend zu der Sondergebietsfläche und Gewerbefläche werden eine private Grünfläche und weitere Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die bestehenden ökologisch qualitätvollen Bereiche zu erhalten und durch zusätzliche Begrünungen (Pflanzgebote) zu ergänzen.

Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland, Regenwasserrückhaltung, Graben“ liegt zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet und dient der Bestandssicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen. Dieser Bereich ist bereits heute stark durchgrünt, dient aber zudem auch der Oberflächenentwässerung (mit Graben und Teichbereichen) der angrenzenden Flächen. Überlagernd zu dieser Nutzung „private Grünfläche“ werden zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt, die der Querung der privaten Grünfläche dienen und bereits heute so bestehen. Sie dienen auch zukünftig den Anliegern und Grundstückseigentümern in diesem Bereich. Die bestehenden Baum- und Pflanzstrukturen innerhalb dieser privaten Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor Baueinflüssen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Des Weiteren wird auch ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Plangebiet festgesetzt. Anpflanzungen spielen im Zusammenhang einer klimawandelgerechten Entwicklung eine besondere Rolle, da Schattenwurf der Vegetation sowie Verdunstung und Transpiration der Pflanzen einer Aufheizung entgegenwirken und zudem auf den begrünten unversiegelten Flächen Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann. Mit dem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB soll am südlichen Rand der Gewerbefläche eine Hecke als Einfriedung und Abgrenzung der gewerblichen Nutzungen (z.B. Lagerflächen, Stellplatzflächen) zum Nachbargrundstück entstehen.

Ein weiteres Pflanzgebot betrifft mögliche Stellplatzanlagen. Zur **Gliederung und Begrünung der gepflanzten Stellplatzanlage** ist vorgesehen je angefangene 4 Stellplätze einen großkronigen, heimischen Laubbaum (*vgl. Pflanzliste Nr. 1 und Nr. 2*) in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass sie die Stellplatzanlage mit Blick auf die angestrebte Schattenspende überstellen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Die Pflanzungen sollen vorwiegend innerhalb der Stellplatzanlage erfolgen. Weitere gestalterische Vorgaben zu den Stellplätzen werden durch die örtlichen Bauvorschriften geregelt (*vgl. Punkt 6.1.4 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ der Begründung*).

Unbebaute Grundstücksflächen

Der Grünanteil und eine naturnahe Gestaltung kann durch die Festsetzung, dass 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit den auf den Pflanzlisten angegebenen Arten zu bepflanzen sind, gefördert werden. Des Weiteren ist ein Laubbaum je angefangene 250 m² versiegelte Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Baumart ist dabei aus der Pflanzliste wählbar, die heimische und standortgerechte Baumarten berücksichtigt. Durch die genannten Vorgaben wird Einfluss auf den (Mindest-)Begrünungsgrad der Grundstücke genommen und eine attraktive und ökologisch hochwertige Gestaltung erzielt.

Dachbegrünung

Einen weiteren Beitrag zur Durchgrünung des Vorhabens leistet die Pflicht zur Dachbegrünung, die ebenfalls über ein Pflanzgebot festgesetzt wird und die festgesetzten Flachdächer (FD) aller baulichen Anlagen und Nebenanlagen ab 10 m² umfasst. Die Dachbegrünung dient dabei in erster Linie der Schaffung eines klimawandelangepassten Vorhabens, welches somit auf die steigenden Hitzebelastungen und die steigende Anzahl und Intensität von Starkregenereignissen entsprechend vorbereitet wird. Dabei bietet die Begrünung der Dächer die gleichen Vorteile, wie Pflanzgebote, ausgenommen der Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten: Somit werden stadtklimatische, entwässerungstechnische und ökologische Belange berücksichtigt. Die Gründächer schaffen mikroklimatische Vorteile (Kühlungseffekte und Wärmeabstrahlung im Sommer, Dämmeffekte im Winter) und bieten mit ihren Pflanzen ein Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten.

Die Reduzierung der Reflektion der Sonneneinstrahlung beeinflusst die Wärmeentwicklung und bindet zudem Feinstaub, was einen klimatisch stabilisierenden Effekt auf das Umfeld hat. Niederschlagswasser wird gespeichert, teilweise verdunstet und verzögert abgeleitet, sodass die Kanalisation bzw. der Vorflut dienender Gewässer entlastet werden. Daneben bringt die Dachbegrünung gestalterische Vorteile mit sich, da sie zur Belebung der Dachlandschaft beiträgt und die gestalterische Einbindung in die Umgebung unterstützt.

Die **Gründächer** sind mit einer wasserspeichernden Substratstärke (Magersubstrataufgabe) von mindestens 10 cm (entspricht einem Wasserspeichervolumen T 25 Liter pro m² Dachfläche) auszuführen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig. Bei einer extensiven Begrünung sind Gräser, Kräuter oder Sedum-Arten (*vgl. Pflanzliste Nr. 5 'Dachbegrünung'*) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte) und mit Ausnahme von Dachterrassen sind die Flachdächer flächig zu begrünen.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Anlagen zur Photovoltaik (PV-Anlage) und Dachbegrünung lassen sich grundsätzlich kombinieren, mitunter entstehen positive Effekte für die Produktivität der PV-Anlage, da hier lokale Kühleffekte der Bepflanzung gegeben sind. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen (*vgl. hierzu auch Punkt 6.1.4 der Begründung*).

Pflanzerhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Weiterhin werden im westlichen Planbereich die bestehenden Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Hierfür werden zwei Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagernd zum Gewerbegebiet definiert. Der Erhalt ist dauerhaft zu gewährleisten. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bereits seit der BauGB-Novelle im Jahr 2011 zählen klimabezogene Belange zu den städtebaulichen Gründen gemäß § 1 (5) BauGB, die im Zentrum der Bauleitplanung stehen. Die aktuelle Klimadebatte hat dazu geführt, dass das Gewicht des Klimaschutzes, u. a. durch das Voranschreiten des (globalen) Klimawandels, weiter zunimmt.

Der Rat der Stadt Hamm hat daher mit dem Beschluss zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Hamm gestärkt. Bestandteil dieses Beschlusses ist ein Leitfaden in Form eines Mehrebenensystem, dass die Ableitung konkreter Maßnahmen aus grundlegenden Leitbildern über Handlungsfelder und Bezugsebenen sowie Zielen und Unterzielen ermöglicht. Im Folgenden wird ein zusammenfassender Überblick gegeben, wie in diesem vorliegenden Planungsfall auf die Herausforderungen des Klimawandels reagiert wird.

In den vorausgegangenen Unterkapiteln sind mehrfach Klimaschutz und Klimaanpassung zur Begründung einzelner Festsetzungen herangezogen worden. Maßnahmen werden damit über verpflichtende Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt. An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht einzelne Maßnahmen bzw. Festsetzungen eine klimawandelgerechte Quartiersentwicklung sicherstellen können, sondern dass die Kombination vieler Einzelfestsetzungen und damit nahezu das gesamte Festsetzungsgefüge zu der Entwicklung eines Quartiers führen soll, das den steigenden Herausforderungen des Klimawandels gerecht wird und die damit einhergehenden Zielsetzungen hinreichend umgesetzt werden.

Im Hinblick auf den Klimaschutz, also dem Ziel CO₂ einzusparen, sind im Rahmen einer Umsetzung über Festsetzungen im Bebauungsplan nur begrenzte Möglichkeiten gegeben. In vielen Bereichen lassen sich Emissionen auf Ebene der Bauleitplanung kaum oder nur indirekt beeinflussen, wie sich am Beispiel des Verkehrssektors, der immer noch einen erheblichen Anteil an den Gesamtemissionen einnimmt, beispielhaft verdeutlichen lässt. Eine klimaschonende bzw. klimaneutrale Verkehrsmittelwahl kann durch das Vorhandensein von attraktiven Angeboten unterstützt werden, die durch die Stadtentwicklung gefördert werden. So ist auch an diesem Standort eine gute Anbindung an das städtische und regionale Radwegenetz vorhanden und auch Möglichkeiten zur Nutzung des ÖPNV-Angebotes sind gegeben; u. a. durch die Umsetzung des Nahverkehrsplans hat beispielweise kürzlich eine Angebotsverbesserung bei der Anbindung an die städtischen Buslinien stattgefunden. Trotzdem werden erfahrungsgemäß viele Wege von den Nutzern mit dem PKW zurückgelegt. Das Mobilitätsverhalten wird maßgeblich durch die Nutzer selbst bestimmt. Ein Umdenken ist hier vor allem durch die Sensibilisierung der Bevölkerung für Aspekte des Klimaschutzes zu erreichen, die Stadtentwicklung spielt dabei eher eine untergeordnete Rolle.

Die Energiegewinnung mittels PV-Anlagen und/oder die Wärmegewinnung mit Solarwärmekollektoren tragen wesentlich zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die in der fossilen Strom-/Wärmeproduktion entstehen, bei. Andere Möglichkeiten zur Nutzung der Erneuerbaren Energien zur Strom- oder Wärmeerzeugung innerhalb des Geltungsbereichs werden in keiner Weise durch den Bebauungsplan eingeschränkt, können jedoch, da sie sich einer städtebaulichen Begründbarkeit entziehen, nicht festgesetzt werden.

Im Gegensatz zum Klimaschutz ist die Strategie der Anpassung an den Klimawandel nicht darauf ausgerichtet dem Klimawandel entgegenzuwirken, sondern mit den unabwendbaren Klimafolgen, die durch den Klimawandel bereits eingetreten oder noch zu erwarten sind, umzugehen. In Städten ergeben sich aufgrund der steigenden Hitzebelastungen und der Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen weitreichende Anpassungserfordernisse, da ihre Auswirkungen durch sog. Stadtklimaeffekte weiter verstärkt werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung bietet der Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB vielfältige Möglichkeiten die Quartiere an diese Klimaveränderungen anzupassen bzw. vorzubereiten.

Wie bereits beschrieben liegt das Plangebiet im Bereich des Freilandklimas, ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt. (vgl. *Punkt 4 ,Städtebauliche Bestandsaufnahme'*). Innerhalb des Baugebietes sind ausgleichende

Maßnahmen vorgesehen, um die mit der Bebauung der Fläche nicht gänzlich vermeidbaren Auswirkungen auf das Lokalklima so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit steigenden Hitzebelastungen tragen in vielen Fällen auch zur Anpassung zunehmender Starkregenereignissen bei: Für beide Handlungsfelder hat die Schaffung von (begrüntem) Freiflächen bzw. die Begrenzung der Versiegelung die größten positiven Effekte. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch eine Kombination mehrere Festsetzungen eine Baustruktur mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte, größtmöglichen Freiflächenanteil und einer intensiven Durchgrünung angestrebt. Das übergeordnete Ziel, das geplante Vorhaben bestmöglich an den Klimawandel anzupassen, soll dabei durch die Beibehaltung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts (Überflutungsvorsorge), dem Erhalt eines hohen Anteils an verdunstungsaktiven Flächen und der Förderung der Be- und Entlüftung sowie der Verschattung, erzielt werden. Dabei finden Prinzipien des Schwammstadt-Konzeptes Anwendung, bei dem anfallendes Niederschlagswasser aufgenommen und gespeichert wird, um Überflutungen bei Starkregen zu vermeiden und gleichzeitig das Lokalklima zu verbessern.

Folgende Festsetzungen werden zusammenfassend aus Gründen der Klimaanpassung im Bebauungsplan festgesetzt bzw. folgende Festsetzungen haben (zusätzliche) positive Wirkungen auf das Lokalklima:

- Städtebauliche Dichte bzw. Versiegelung des Plangebietes
 - o Vorgabe einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Überschreitung um 25% auf 0,75,
 - o Vorgabe von überbaubaren Grundstücksflächen.
- Verdunstungsaktive / versickerungsoffene Gestaltung
 - o Vorgabe einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen,
 - o Festsetzung für unversiegelte und vollflächig bepflanzte Freiflächen (Verbot von Schottergärten).
 - o Durch die Vermeidung von Versiegelungen nicht benötigter Freiflächen ergeben sich zusätzliche Lebensräume für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima (weniger Aufheizung) und Entlastungswirkungen für die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.
- Begrünungsmaßnahmen
 - o Vorgabe von Dachbegrünungen - Festsetzung einer Flachdachbebauung mit Dachbegrünungspflicht. Durch die Dachbegrünung ergeben sich zusätzliche Lebensräume für Insekten, positive Auswirkungen auf das Mikroklima (weniger Aufheizung) und Entlastungswirkungen für die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.
 - o Vorgabe zur Bepflanzung von mind. 10 % der Baugrundstücke;
 - o Vorgabe zur Pflanzung von 1 Baum je 250 m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken;
 - o Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen und Vorgabe zur Pflanzung von 1 Baum je 4 Stellplätze auf dem zugeordneten Baugrundstück;
 - o Festsetzung einer Begrünung von Lagerflächen und Abstellflächen für Müllbehälter.
 - o Vertraglich geregelte Ersatzmaßnahme aufgrund der mit der Planung verbundenen Eingriffe, für eine außerhalb des Planbereiches gelegene Maßnahme. Die Maßnahme erfolgt auf einem privaten Grundstück unmittelbar nördlich des Bebauungsplanbereiches - Abkopplung eines bestehenden Grabens vom Mischwasserkanal und somit Entflechtung von Schmutz- und Regenwasser.
- Bauliche Maßnahmen (Gefahrenabwehr / Überflutungsschutz)
 - o Festlegung einer Untergrenze der Erdgeschossfußbodenhöhe.

7 Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei einem sogenannten Vollverfahren gemäß §§ 2ff BauGB - wie es zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.098 durchgeführt wird - hat eine Umweltprüfung mit anschließender Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfolgen. Das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) hat im Herbst 2018 / Winter 2019 die genannten Untersuchungen erstmals durchgeführt.

Mit Wiederaufnahme des Planverfahrens Nr. 03.098 im Jahre 2022 erfolgt noch einmal eine Überprüfung der bisherigen gutachterlichen Aussagen und die Aktualisierung der Ergebnisse im Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet den zweiten Teil zur städtebaulichen Begründung des Bebauungsplans. Die wesentlichen Aussagen sind zusätzlich im Folgenden kurz zusammengefasst.

7.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

7.2.1 Bilanzierung

Der durch das Vorhaben bzw. durch die planerische Vorbereitung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Ermittlung der Eingriffshärte und ggf. Planung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Neben den verbal beschriebenen Prognosen über die Entwicklung des jeweiligen Umweltzustandes ist daher zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß des Bewertungsverfahrens des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Stand 2021) erstellt worden. Als Grundlage für die Ermittlung des Bestandswertes dienen die im Gebiet derzeit vorzufindenden Biotop- und Nutzungstypen. In einer Biotoptypenwertliste ist jedem Biotoptyp (BT) ein festgesetzter Grundwert (auf einer Skala von 0 - 10) zugeordnet. Dabei sind u.a. Faktoren wie Seltenheit und Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps für die Höhe des Wertes entscheidend. Qualitätsunterschiede aufgrund einer atypischen Biotopsituation können durch Korrekturfaktoren (Aufwertung durch entsprechende %-Erhöhung) ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall wird / wurde der von der Planung betroffene Bereich bereits vollständig gewerblich genutzt. Innerhalb der gärtnerisch genutzten Gewerbefläche können bei der Bestandsaufnahme noch einzelne Teilbereiche hinsichtlich ihres Versiegelungsgrades und des Vegetationsbestandes differenziert werden. Hier sind zum einen die vollständig versiegelten Bereiche mit Gebäuden und gepflasterten Stellflächen zu nennen. Ehemalige Pflanzbeete nördlich der Verkaufsgebäude wurden teilweise vollständig abgeräumt und stellen nun vegetationsfreie Schotterflächen dar. In weiteren Teilbereichen ist der ehemalige Baum- und Strauchbestand in den Beeten durchgewachsen und wurde zurückgeschnitten. Randlich sind zu den Straßen und Wegen hin schmale Streifen von Straßenbegleitgrün zu finden, die teilweise von einem jungen Baumbestand eingenommen werden. Im Süden stocken hier 2-3 ältere Bäume (z.T. Nadelhölzer). Ein schmaler Streifen mit jungen Straßenbäumen im Süden ist in das Plangebiet einbezogen und wird im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen“.

Für die Bewertung der Planung werden die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen auf den oben beschriebenen Bestandsflächen zu Grunde gelegt. Die Flächengrößen wurden dem Bebauungsplan entnommen.

Der durch das Vorhaben bzw. durch die planerische Vorbereitung verursachte Eingriff ist durch die Ermittlung der Eingriffshärte und ggf. Planung von Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich auszugleichen. Entsprechend der ermittelten Flächengrößen und der Biotop-Werte gemäß dem

genannten Bewertungsverfahren des LANUV lässt sich der theoretische Kompensationsbedarf ermitteln. Mit den genannten Vorgaben und den aus den Unterlagen ersichtlichen Flächengrößen lässt sich vor allem wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung ein knapper Überschuss ermitteln.

7.2.2 Kompensationsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Pflanzmaßnahmen, versiegelungsoffene Flächen, Begrenzung der Versiegelung/ Bebauung etc.) dienen hinreichend der Kompensierung des Vorhabens. Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen bzw. ermittelt werden. Nach weitgehendem Abschluss der Baumaßnahmen (etwa fünf Jahre nach Rechtskraft) wird die Entwicklung des Plangebietes überprüft.

Zur Minimierung von Einwirkungen wurden im Umweltbericht Maßnahmen formuliert, die zu beachten sind. Die Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen und zu überwachen. Folgende Minimierungsmaßnahmen (*ausführliche Erläuterung siehe Umweltbericht*) sind auch mit Blick auf den Artenschutz anzuwenden:

- Schutz der vorhandenen Gehölze und Gewässer (außerhalb des Planbereiches) vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen);
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Verbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten (keine Gehölzrodungen vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres).

Nach der Rodung ist das gerodete Holz aus dem Planbereich zu entfernen, um einen möglichen Besatz mit Brutvögeln zu verhindern. Eine Baufeldräumung vegetationsbestandener Bereiche ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum September bis Mitte März durchzuführen.

Ein Rückbau des ehemaligen Gewächshauses im Nordwesten ist ebenfalls im o.g. Zeitraum durchzuführen, da dieses gegebenenfalls auch von Vogelarten als Brutplatz genutzt werden könnte. Auch für diese Arten gilt das Tötungsverbot. Bei einem geplanten Rückbau außerhalb dieser Zeiten ist vorab eine Kontrolle auf mögliche Bruten durchzuführen. Bei Nachweis einer Brut ist der Rückbau zu verschieben. Die Maßnahmen sind unter fachgutachterlicher ökologischer Baubegleitung durchzuführen/einzuhalten.

Empfehlung: Auch ohne offensichtlichen Nachweis möglicher Brutplätze bzw. einer Brutplatzeignung am ehemaligen Gartencenter wird auch ein Rückbau dieser Gebäude außerhalb der Brutzeit für den Zeitraum September bis Mitte März empfohlen. Gleichzeitig wäre somit auch die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse ausgespart.

7.3 Artenschutz

Es ist vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) im Januar 2019 eine erste artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt worden. Mit Wiederaufnahme des Planverfahrens Nr. 03.098 im Jahre 2022 erfolgt noch einmal eine Überprüfung der bisherigen gutachterlichen Aussagen und die Aktualisierung der Ergebnisse.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes. Im Folgenden wird die Bewertung artenschutzrechtlicher Konflikte sowie das Fazit hieraus wiedergegeben:

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 03.098 – An der Ostdorfstraße – wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand 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
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

Anhand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Viele der als in NRW „planungsrelevant“ deklarierten Arten weisen spezielle Lebensraumansprüche auf und werden daher auch häufig in den „Roten Listen“ der gefährdeten Arten geführt. Die oben beschriebene Strukturarmut sowie die isolierte Lage in einem urban stark überprägten Umfeld sowie die bauliche Substanz des Gebäudes schließen eine Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten weitestgehend aus. Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzbeständen bleiben durch Festsetzungen erhalten.

Der Luftraum über dem Vorhabenbereich stellt auch für Fledermäuse ein potentielles Nahrungshabitat dar. Eine mögliche Betroffenheit der Arten ist hieraus nicht abzuleiten. Nahrungshabitate unterfallen nicht dem gesetzlichen Schutz, sofern sie nicht essentiell sind. Dies kann für alle planungsrelevanten Arten, die die Fläche (potentiell) nutzen können wegen der großen Aktionsradien ausgeschlossen werden. Für die Gruppe der Fledermäuse wird auch langfristig keine Minderung der Funktion zu erwarten sein.

Es ergibt sich bei der Betrachtung der Fläche und der Gebäude kein Hinweis darauf, dass hier planungsrelevante Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen könnten.

Somit können eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten und somit auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ausgeschlossen werden.

Es ist zu erwarten, dass der Planbereich von nicht planungsrelevanten Arten als Lebensraum genutzt wird. Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die im Planbereich brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1.

Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (*vgl. hierzu Punkt 7.2.2 ‚Kompensationsmaßnahmen‘*) kann aber sicher ausgeschlossen werden, dass Individuen getötet werden.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder

3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 03.098 – An der Ostdorfstraße – begründen könnten.“

8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 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 schädlichen Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Das Plangebiet liegt umgeben von Lärmquellen wie Werler Straße (B65), Ostdorfstraße, Dr.-Loeb-Caldenhof-Str. sowie Gewerbeflächen nördlich, östlich und südlich des Plangebiets. Es ist durch Immissionen dieser Lärmquellen z.T. stark belastet.

Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der zudem südlich des Planbereiches einen Lagerplatz für Baumaterialien unterhält. In beiden Bereichen ist von Lärm-, Staub- und teilweise Geruchsemissionen auszugehen. Mit dem nord-östlich gelegenen Wohnhaus Ostdorfstraße 1 und dem östlich liegenden Wohnhaus Ostdorfstraße 4 bzw. Wohnheim Ostdorfstraße 4a befinden sich allerdings in gleicher bzw. geringerer Entfernung zu dem Bebauungsplangebiet schutzbedürftige Wohnnutzungen im Außenbereich, bei denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bereits heute eingehalten werden müssen. Die mit dem Bebauungsplan angedachte Nutzung besitzt einen geringeren Schutzanspruch gegenüber den einwirkenden Immissionen als die mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes versehenen vorgenannten Nutzungen im Außenbereich. Die dementsprechend vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb ausgehenden Immissionen stehen daher der in diesem Verfahren geplanten Nutzung nicht entgegen.

8.1 Analyse

Bezüglich der von dem Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen ist ein schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüro Oldenburg (Mai 2023) erstellt worden. Mit dem vorliegenden gutachterlichen Ergebnis wird die Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm rechnerisch ermittelt und basierend daraus Empfehlungen für den Schallschutz gegeben. Die DIN 18005 bietet hierfür die entsprechenden Orientierungswerte, die im Idealfall erreicht werden sollten. Zusätzlich werden mit dem Gutachten auch die Geräuschimmissionen der geplanten Stellplatzanlage für die umliegenden Gebäude, prognostiziert und beurteilt. Auch hier erfolgt im Abschluss eine Empfehlung für den Schallschutz. Die TA Lärm dient hierbei als rechtliche Grundlage.

8.2 Gutachten

An dieser Stelle erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse aus dem schalltechnischen Gutachten.

Verkehrs- und Gewerbelärm

An der Süd- und Ostfassade des geplanten Bürogebäudes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) nach DIN 18005 tagsüber um mindestens 5 überschritten. Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wird der entsprechende Orientierungswert nachts mindestens um 7 dB überschritten. Jedoch werden im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts

der Grenzwert der „Unzumutbarkeit“ in einem Mischgebiet (MI) gem. geltender Rechtsprechung nicht erreicht.

Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,res}$ wird gemäß Berechnungsvorschrift DIN 4109-2 aus der Summe der verschiedenen Lärmarten (z.B. Straßenverkehr, Gewerbelärm, etc.) ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken.

Rechnerisch ergeben sich vor den Fassaden des geplanten Geschäftsgebäudes im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen $L_{a,res} = 59$ dB(A) (Innenhof) und $L_{a,res} = 75$ dB(A) (Ostfassade). Daraus resultieren die folgenden Lärmpegelbereiche bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite:

- der Innenhof des geplanten Geschäftshauses im Plangebiet liegt in einem Lärmpegelbereich LPB II bis LPB III,
- die Ost- und Südfassade des geplanten Gebäudes liegen in Lärmpegelbereichen LPB V,
- die Nord- und Westfassade (nicht im Innenhof) liegen in einem Lärmpegelbereich LPB III bis LPB IV.

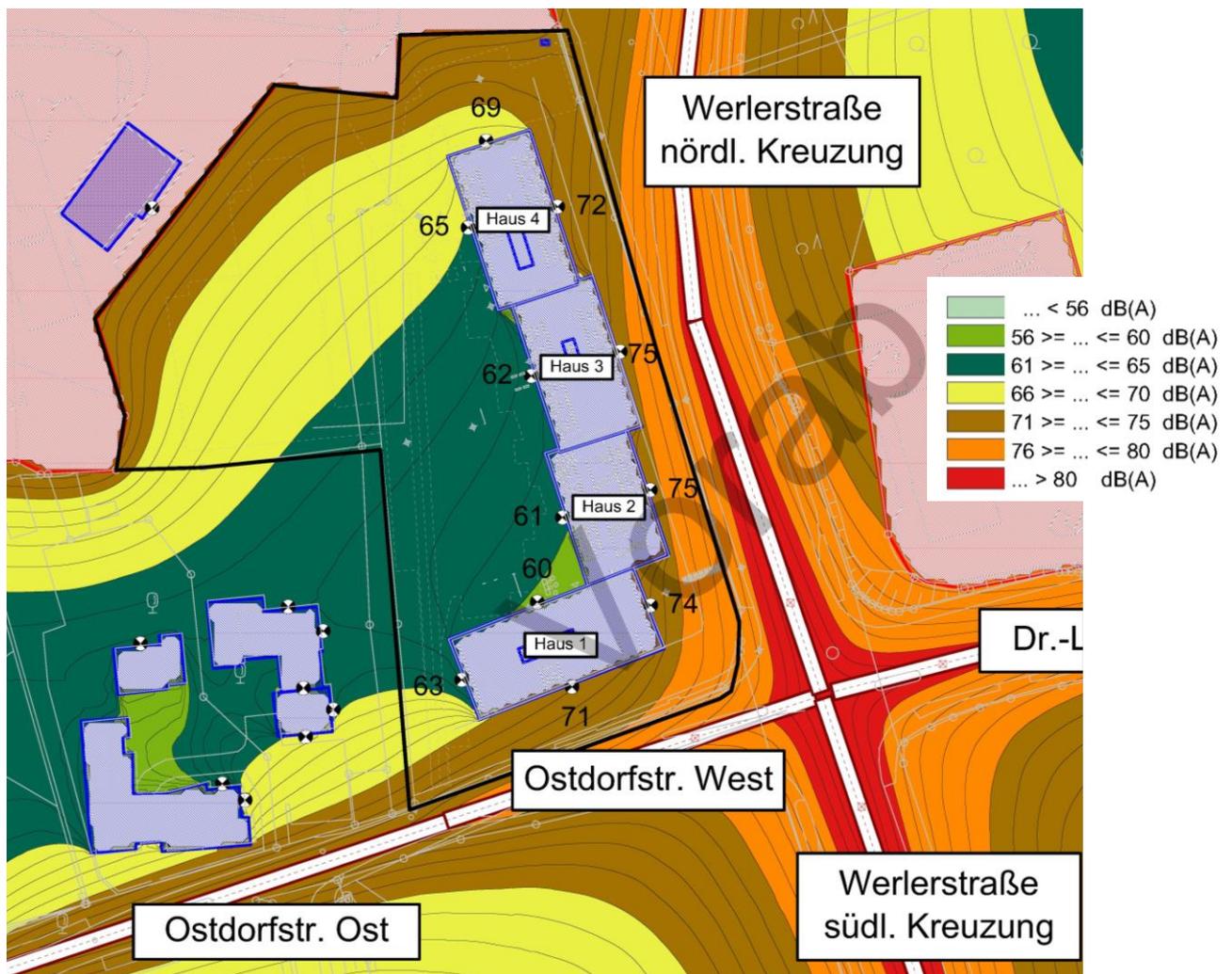


Abbildung 7 – Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten – Anhang I „maßgebliche Außenlärmpegel L_a in einer Höhe von 5,5 m“ (Akustikbüro Oldenburg, Mai 2023, ohne Maßstab)

Im Weiteren werden daher Hinweise für Schallschutzmaßnahmen gegeben, die in die weitere Planung einfließen und planungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen festgeschrieben werden. Die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.098 der Stadt Hamm führen dazu, dass eine Wohnnutzung im Bereich der

überbaubaren Fläche im Plangebiet nicht zulässig ist bzw. Ruheräume nur auf der abgewandten Gebäudeseite in Ausnahmefällen zulässig sind. Eine Gewerbe- und Büronutzung ist zulässig, sofern die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Weiterhin wird festgelegt, dass für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen je nach Raumart durch die Außenbauteile mindestens die im Gutachten angegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämmmaße einzuhalten sind. Dies gewährleistet den Schutz von Menschen in Aufenthaltsräumen im Plangebiet vor unzumutbaren Belästigungen durch Außenlärm im Sinne der DIN 4109. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Stellplatzanlage

Im Weiteren wurden die Geräuschimmissionen der geplanten Stellplatzanlage für die umliegenden Gebäude, prognostiziert und beurteilt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass der Parkplatz nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm für Mischgebiete an den Wohngebäuden westl. des Plangebiets und für das Gebäude des Gartenbaubetriebs führt.

8.3 Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan

Für Gebäude im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Werler Straße und Ostdorfstraße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei sind die Anforderungen nach DIN 4109-1-2018-01, Abschnitt 7 "Schallschutz im Hochbau" (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin), wie in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt, zu beachten. Abhängig vom angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile wie folgt zu ermitteln (gem. Gleichung 6 unter Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5, wie im Bebauungsplan dargestellt. Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich;
$R'_{w,ges}$	bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
------------------------------	--

Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind entsprechend der Darstellung aus dem schalltechnischen Gutachten (Bearbeitung durch das Akustikbüro Oldenburg, Mai 2023) für die jeweiligen Baufenster zu entnehmen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Büro- und Gewerbenutzung, wie z.B. Unterrichts- oder Seminarräume, sollten so errichtet werden, dass sie durch Anordnung der Bebauung von den lärmintensiven Straßen (hier Werler Straße und Ostdorfstraße) an der Ost- und Südseite des Plangebietes abgeschirmt sind. Ruheräume sind an der lärmabgewandten Seite (Innenhof) auszurichten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern an der lärmabgewandten Seite sind grundsätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Weiterhin sind an der Ost- und Südfassade schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen allgemein für alle Aufenthaltsräume vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Fassade nicht verringern dürfen (z.B. Lüftungsanlagen mit festverglasten Fenstern).

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Abschnitt 7.1 der aktuellen DIN 4109-1:2018-01 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Außenbauteile sind die Bauteile, die schutzbedürftige Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer. Das resultierende Schalldämmmaß (R'_w) muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung des gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenfassade erfolgt im Genehmigungsverfahren gem. DIN 4109.

Im Rahmen eines bauakustischen Nachweises zum Schallschutz gegen Außenlärm sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes (S_a) zur Grundfläche des Raumes (S_G) nach DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Hinweise:

Eine detaillierte Bestimmung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist erst unter Berücksichtigung des Gebäudegrundrisses abschließend möglich, wenn Anordnung, Größe und Nutzung der Räume sowie die Anteile der Fensterflächen an der Außenwand bekannt sind.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis in Bezug auf 'passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)': Der erforderliche Schallschutz stellt sich nur bei geschlossenen Fenstern ein. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu sorgen.

9 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

9.1 Altlasten

Nach den Angaben des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Hamm befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes, ein Altstandort (T 139) im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Eigenverbrauch-Tankanlage mit einem unterirdisch angeordneten 5 m³-Tank für Vergaserkraftstoff sowie einer Zapfsäule. Eine am 06.02.2023 erfolgte orientierende Untergrunduntersuchung durch das Gutachterbüro GUCH ergab eine

Bodenbelastung durch Vergaserkraftstoff im Bereich der ehemaligen Tankanlage. Zudem wurde diese Bodenbelastung auch im Grundwasserschwankungsbereich nachgewiesen. Eine Grundwasserverunreinigung kann nicht ausgeschlossen werden.

Insofern sind weitere detaillierte Untersuchungen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial erforderlich. Alternativ ist eine Sanierung, durch Aushub mit gutachterlicher Begleitung und Entsorgung der verunreinigten Böden, möglich. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Verfahren beteiligt.

Zum jetzigen Verfahrensstand erfolgt eine Kennzeichnung des Bodenbelastungsbereich des Altstandortes T 139. Die Sanierung des Altlastenbereiches ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

9.2 Kampfmittel

Dem Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Hamm vorliegende großmaßstäbige Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin.

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat ergänzend zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter den Fundstellennummern 5/39011 und 5/40075 Stellung genommen. Danach liegt nach heutigem Stand eine **Kampfmittelbelastung durch Bombardierung** (in Teilbereichen) **und Beschuss** (in Teilbereichen) vor.

Wegen der genannten Belastungssituation sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen der zu bebauenden Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). **Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.**

Soweit die Erschließung eines Baugebietes über eine zentrale Stelle erfolgt, bietet sich die Durchführung von Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung (z.B. Oberflächendetektionen) zentral für das gesamte Baugebiet (Baugrundstücke, Verkehrsflächen und sonstige Flächen) an. Hierdurch werden Verzögerungen vermieden.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann, wird ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. 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 (☎ 02381/903-250, ☎ 02381/903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 02381/916-0 oder ☎ Notruf 110).“

Anmerkung: Die Hinweise zu Kampfmitteln beruhen auf Luftbildern, die bis heute zur Verfügung stehen und sind nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation bezieht.

9.3 Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des

Behördenbeteiligungsverfahren um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in diesem Zuge auf verliehene Bergrechts- 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.

9.4 Methangas

Bezüglich möglicher Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf potentielle Methanausgasungen aus dem Untergrund kann der Geologische Dienst NRW nur Hinweise auf mögliche Gaszutritte in Bohrungen geben. Hierbei handelt es sich um Methan, welches sich natürlicherweise in den kohlenführenden Schichten des tiefen Untergrundes gebildet hat (sog. thermogenes Methan) und durch bergbaulichen bzw. tektonischen Einfluss freigesetzt wurde. Aussagen zum Auftreten von bakteriell gebildetem Methan in oberflächennahen Gesteinsschichten sind nicht möglich. **Eine Auskunft zu bekannten Methanausgasungen an der Tagesoberfläche erfolgt durch die Bergbehörde.**

Für Bohrungen innerhalb der geplanten Erschließungsfläche des Bebauungsplans Nr. 03.098 gilt folgender mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, abgestimmte Hinweis:

„Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bohrungen Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.“

Bergbau bzw. Altbergbau hat nach den vorliegenden Informationen in der Gemarkung Berge nicht stattgefunden. Nach Auskunft des Fachinformationssystems „Gefahren des Untergrundes“ (GDU) sind zudem keine verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus dokumentiert. Da eine bergbauliche Beeinflussung nicht vorliegt, sind aus Sicht des Geologischen Dienstes NRW zukünftige Änderungen des Ausgasungsverhaltens an der Tagesoberfläche im Zuge des Grubenwasseranstiegs nicht zu erwarten. Für konkrete Hinweise auf eine bergbauliche Beeinflussung wird auf eine standortbezogene Prüfung durch die zuständige Bergbehörde verwiesen.

Hinweise auf Störungen im Untergrund, die als Migrationspfad von kohlenbütigem Methan aus dem tiefen Untergrund an die Tagesoberfläche wirken können, liegen nach dem Störungskataster des Geologischen Dienstes NRW im Umfeld des Plangebiets (Radius >1.000 m) nicht vor.

10 Hochwasserschutz

Hochwassergefahren können sich aufgrund vieler Umstände entwickeln, das Gefahrenpotenzial ist daher grundsätzlich abzuschätzen. Eine Überprüfung der vorliegenden Kenntnisse zum Thema Hochwasser ist darum Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01. September 2021 in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zu-ständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelt und aufgestellt (BMI, 2021).

Zum Thema Hochwasser ist eine wesentliche Informationsquelle das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. dessen Information zu Flussgebieten in NRW (MULNV).

Die dort zu findenden Gefahren- und Risikokarten für das Teileinzugsgebiet Lippe erfassen den Geltungsbereich dieses Verfahrens jedoch nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zudem außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die auch im FNP nachrichtlich dargestellt werden. Über die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten werden strategische Vorsorgemaßnahmen im Hochwasserschutz mit unmittelbaren planungsrechtlichen Auswirkungen in NRW getroffen. Die Zuständigkeit für diese Definition der Überschwemmungsgebiete liegen bei den Bezirksregierungen (vgl. *hierzu auch Punkt 4.5 ‚Überflutungsgebiet‘ der Begründung*).

11 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befindet sich zwar das denkmalgeschützte Fachwerk-Bauernhaus Werler Straße 304, doch denkmalpflegerische Belange hinsichtlich des Umgebungsschutzes sind nicht betroffen, da sich der zu überplanende Geltungsbereich in einem ausreichenden Abstand zum Baudenkmal befindet.

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 Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) als Obere Denkmalbehörde 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 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung des Plangebietes

Die Flächen können grundsätzlich über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Ostdorfstraße mit Trinkwasser und Strom erschlossen werden. Verbindliche Aussagen zur Versorgungssituation können erst im Rahmen der weiteren Planungen und nach Bekanntgabe der benötigten Leistungsanforderungen getroffen werden.

Parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine grundbuchlich gesicherte Kabeltrasse der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Diese Kabeltrasse ist im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (3 m Schutzstreifenbreite) zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH dargestellt.

12.2 Entwässerung des Plangebietes

12.2.1 Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz - Beseitigung von Niederschlagswasser (gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) - ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

12.2.2 Niederschlagswasser

Nach Auswertung der bisher vorliegenden Unterlagen erscheint aus hydrogeologischen Gründen eine vollständige planmäßige Versickerung nicht möglich. Westlich der Flächen verläuft ein Graben in nördlicher Richtung. Hier muss das Niederschlagswasser je nach Menge und Beschaffenheit ggfs. nach Klärung / Rückhaltung eingeleitet werden.

An fließenden Gewässern sind bauliche Anlagen innerhalb von 3 m von der Böschungsoberkante grundsätzlich nicht zugelassen (gem. § 97 Abs. 4 LWG NRW). Zu baulichen Anlagen zählen insbesondere auch Garagen, Ufermauern, Zäune, befestigte Zuwege, Verrohrungen. Im vorliegenden Fall kann eine Ausnahmegenehmigung nach § 22 LWG NRW bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Aus Gründen der Unterhaltung und Standsicherheit dürfen die Parkplätze nur mit einem Mindestabstand von 1 m von der Böschungsoberkante und ohne Einzäunung errichtet werden. Als Befestigung ist nur versickerungsfähiges Pflaster vorzusehen.

Zusätzlich ist im Rahmen des Bauvorhabens der östlich des Planbereichs verlaufende Graben vom Mischwasserkanal (nördlich des Plangebietes) abzukoppeln, um somit die Entflechtung von Schmutz- und Regenwasser zu erzielen. Dies ist eine zwingende Maßnahme für die gesamte Entwässerung des Vorhabens und stellt gleichzeitig eine ökologische Verbesserung dar. Die Trassierung des Gerinnes erfolgt in Anpassung an die Örtlichkeit. Hierbei sollen zum einen die auf der Fläche vorhandenen Bäume soweit möglich erhalten werden und zum anderen die Modellierung der Grabentrasse in möglichst naturnahem mäandrierendem Verlauf erfolgen. Die Länge des offenen Grabens beträgt je nach Trassierung 35 – 45 m. Beidseits des Baches soll das Aufwachsen von Ufergehölzen zugelassen werden.

Die Maßnahme soll auf privater Grundstücksfläche durchgeführt werden. Hierzu bedarf es einer privatrechtlichen Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger. Die Maßnahme selbst kann sowohl vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hamm oder aber auch vom Vorhabenträger durchgeführt werden. Die Planung und Durchführung ist vom Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hamm zu begleiten, wenn sie vom Vorhabenträger durchgeführt wird. Hierzu wird es im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Vorhaben konkrete Auflagen geben. Die Finanzierung der Maßnahme ist durch den Vorhabenträger zu regeln.

12.2.3 Schmutzwasser

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt mittels Hebeanlage und Druckrohrleitung am Schacht 39060 (in der Ostdorfstraße) an das Druckentwässerungssystem Ostdorf.

12.3 Löschwasser

Generell ist im Zuge des Bauantragsverfahrens darauf zu achten, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Dies ist besonders bei Begrünung und öffentlichen und privaten Zufahrtsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten aufweisen. Die Planung der Trinkwassernetze und Anordnung von Hydranten erfolgen nach dem DVGW Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln

Wasserverteilungsanlagen TRWV Teil 1 - Planung" und dem DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung". Hydranten dürfen 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.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

13 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Für **Teil I** – Städtebauliche Begründung, **Teil II** – Umweltbericht und **Teil III** – Bau- und Objektbeschreibung

Hamm, 23.10.2023

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Joachim Horst
Städtischer Baudirektor

14 Anhang

14.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	03.098 - An der Ostdorfstraße -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Rhynern - westlich der Werler Straße, nördlich der Ostdorfstraße, östlich des evangelischen Martin-Luther-Gemeindehauses 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - ehemaliges Gartencenter mit einem im Gewächshausstil errichteten Gebäude sowie Stellplatzanlage - Teilfläche Betriebsgelände des Gartenbaubetriebs 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel des Bebauungsplans ist die Ermöglichung der Nachnutzung des exponiert gelegenen Geländes - Büronutzung „Büro-Center BOB.Hamm“ 	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.07.2018 (<i>Vorlage Nr. 1508/18</i>)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 30.07.2018 bis 30.08.2018
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit vom 07.12.2018 bis 21.12.2018
	Offenlegungsbeschluss	21.05.2019 (<i>Vorlage-Nr. 1834/19 + 1. Ergänzung</i>)
	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und parallel Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.07.2019 bis 06.09.2019
	erneuter Aufstellungsbeschluss	29.03.2022 (<i>Vorlage Nr. 0660/22</i>)
	erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit vom 09.06.2022 bis 24.06.2022
	erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.12.2022 bis 11.01.2023
	Offenlegungsbeschluss	28.03.2023 (<i>Vorlage Nr. 1054/23</i>)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und Benachrichtigung der Behörden	vom 16.05.2023 bis 21.06.2023
	vereinfachte Änderung gem. § 4a (3) BauGB	bis 20.10.2023
	Satzungsbeschluss	Dezember 2023 (<i>geplant</i>)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	31. Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - äußere Erschließung über die Ostdorfstraße - Neuplanung eines Fuß- und Radweges auf der Nordseite der Ostdorfstraße sowie auf der Westseite der Werler Straße 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl 0,6 - abweichende Bauweise - Flachdach 	

Grünflächen	- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland, Regenwasserrückhaltung, Graben“	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien 2, 14, 29 und R41 an der Kreuzung Ostdorfstraße / Werler Straße; Entfernung zum Hauptbahnhof und Busbahnhof circa 3,8 km; Entfernung zum geplanten Bahnhaltepunkt Westtünen circa 1,5 km	
Entwässerung	- Entwässerung im Trennsystem - Niederschlagswasserableitung nach ggfs. Klärung / Rückhaltung in den westlich verlaufenden Graben - Anschluss des Schmutzwassers an den Mischwasser-Hauptsammler in der „alten“ Werler Straße möglich	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- kein externer Kompensationsbedarf - ökologische Maßnahme nördlich außerhalb des Plangebietes: Abkopplung eines bestehenden Grabens vom Mischwasserkanal, somit Entflechtung von Schmutz- und Regenwasser	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	Januar 2023
	Immissionsschutz	Mai 2023
	Verkehr / Erschließung	April 2023
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 12.497 m²
	Sondergebietsfläche	ca. 8.175 m ² (65,4%)
	Gewerbegebietsfläche	ca. 2.630,50 m ² (21,1%)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 497 m ² (4,0%)
	Private Grünfläche	ca. 1.194,50 m ² (9,5%)
	Pflanzerhalt	ca. 424 m ² (Flächenanteil aus dem GE-Gebiet)
	Anpflanzung von Sträuchern	ca. 84 m ² (Flächenanteil aus dem GE-Gebiet)

14.2 Quellen

Lärmschutz

- **Schalltechnisches Gutachten** [erstellt durch Akustikbüro Oldenburg (*Stand Mai 2023*)]

Artenschutz/ Umweltprüfung

- **Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG** [erstellt vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm (*Stand Januar 2023*)]

- **Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB** [erstellt vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm] – Ergebnis ist **Teil II** der Begründung

Verkehr

- **Verkehrsuntersuchung** zum Bauvorhaben BOB.Hamm an der Ostdorfstraße in Hamm [Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur (*Stand April 2023*)]

14.3 Pflanzenarten-Liste

Für Anpflanzungen im Planbereich sollte vornehmlich standortgerechte einheimische Arten (Herkunftsnachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und die Pflanz- und Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung der Stellplatzanlagen, der Einfriedung und der Freiflächen kann aus folgenden Pflanzenarten ausgewählt werden.

Pflanzenarten-Liste Nr. 1: Bepflanzung - Bäume, I. Ordnung (großkroniger Baum) - (empfohlener Pflanzabstand ca. 15,0 m)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzenarten-Liste Nr. 2: Bepflanzung - Bäume, II. Ordnung (mittel- bis kleinkroniger Baum) - (empfohlener Pflanzabstand ca. 10,0 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel- bzw. Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche bzw. Vogelbeere

Pflanzgröße/-qualitäten der Bäume: 16/18 cm Stammumfang in 1 m Höhe, mit Ballen; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind. 12 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Quelle: FLL – Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), in der jeweils gültigen Fassung

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrtschutz ist zu verzichten. Bei Pflanzung in einer Baumscheibe ist diese flächig zu begrünen.

Pflanzenarten-Liste Nr. 3: Bepflanzung - standortgerechte Hecken / Sträucher -

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzgröße/-qualitäten: Str., 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware

Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband; empfohlener Pflanzabstand bei einer einreihigen Hecke ca. 20 cm

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege

Pflanzenarten-Liste Nr. 4: Bepflanzung Berankung / Bodendecker

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera var. Silvestris	Wildreben

Pflanzenarten-Liste Nr. 5: Bepflanzung Dachbegrünung

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carlina vulgaris	Gewöhnliche Golddistel
Dianthus deltoides	Heidenelke
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Geeignet sind auch Pflanzarten, die in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. 20% der Pflanzflächen sind mit heimischen Wildkräutern als Topfbällen zu bepflanzen.

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.

Anhang



Abbildung 8 – Konzeptvorschlag zur Gestaltung einer gemeinsamen Stellplatzanlage (Büro Chapman Taylor, November 2022, ohne Maßstab)