Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 01.136

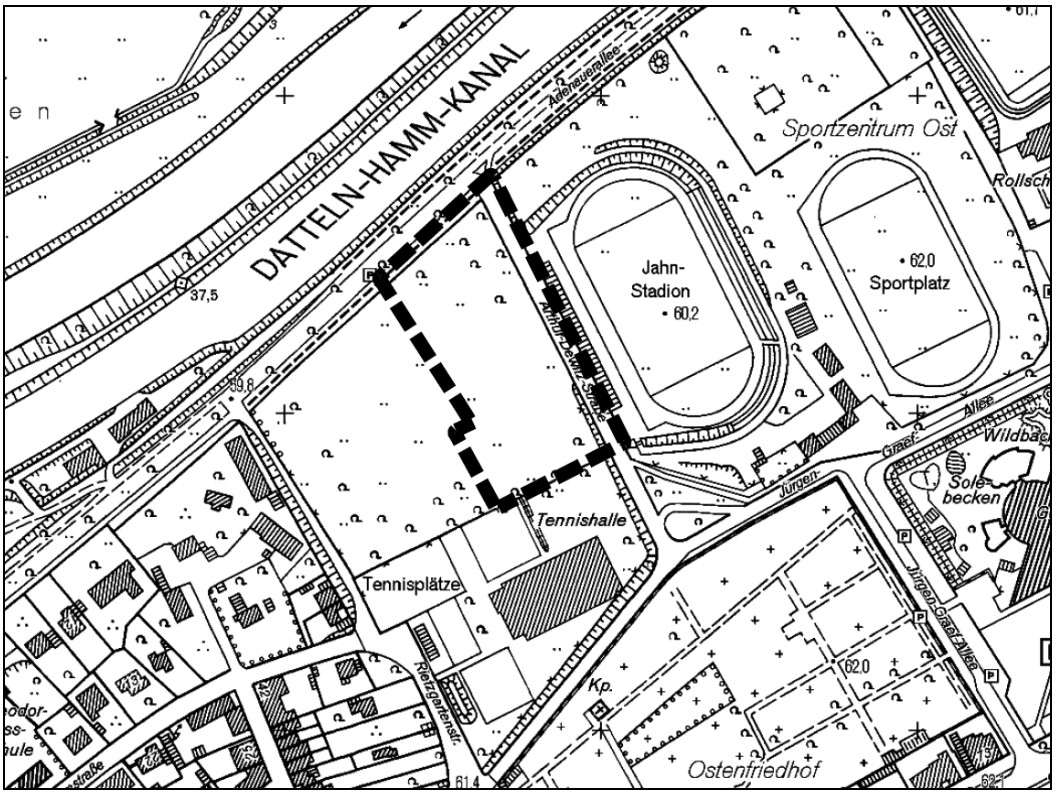
- Am Jahnstadion -

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01.136 - Am Jahnstadion -

für den in der Gemarkung Hamm (Flur 14) liegenden Bereich zwischen der Nordwestgrenze des Flurstücks 469 (Arthur-Dewitz-Straße), einem sich anschließenden, ca. 185 m langen Abschnitt der Nordostgrenze des Flurstücks 469, einer rechtwinklig Richtung Südwesten abknickenden und bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstücks 812 reichenden Geraden, einem sich anschließenden, ca. 78 m langen Abschnitt der Südostgrenze des Flurstücks 812, einer davon in einem Winkel von 86° Richtung Nordwesten abknickenden, ca. 51 m langen Geraden, einer davon in einem Winkel von 94° Richtung Nordosten abknickenden, ca. 14 m langen und bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 810 reichenden Geraden, der Südwestgrenze und der Nordwestgrenze des Flurstücks 810 sowie der Nordwestgrenze des Flurstücks 811.



1. Planerfordernis

Bei dem etwa 1,48 ha großen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - handelt es sich um direkt westlich an die Arthur-Dewitz-Straße anschließende Teilflächen des Geländes des brachliegenden ehemaligen Jahnbades, welche nunmehr für eine Nachnutzung zur Disposition stehen.

Auf den Grundstücksflächen sind zwei unterschiedliche Investitionsvorhaben geplant, deren planungsrechtliche Grundlage durch Festsetzung von Bauflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - geschaffen werden soll.

Während im südlichen Teil des Areals ein Vorhabenträger die Möglichkeit eines Bewegungs- bzw. Sportkindergartens für ca. 3 Gruppen (insg. ca. 60 Kinder, ca. 50 % U3-Betreuung) prüft, plant die REHA Bad Hamm im Norden auf einem knapp 1 ha großen Gelände den Neubau einer klinischen Einrichtung. Neben Behandlungsräumen für die ambulante Rehabilitation umfasst die Investitionsmaßnahme ein Bewegungsbad, Gruppenräume, Trainingsflächen, Seminarräume unterschiedlicher Größen sowie Räumlichkeiten für Präventionsleistungen und ggf. auch für die stationäre Unterbringung von Patienten.

Beide genannten Vorhaben sollen über die Arthur-Dewitz-Straße erschlossen werden.

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.136 waren bereits im Jahre 2004 Gegenstand eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan (Nr. 01.106 - Am Jahnbad -). Gemäß des Beschlusses sollten die Gesamtflächen des ehemaligen Jahnbades gemeinsam mit den westlich daran angrenzenden Bundesimmobilien in Anpassung an die Nutzungsstrukturen der westlich und südlich benachbarten Wohnbauflächen (Quartier Brändströmstraße/Wilhelminenstraße) einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund liegenschaftlicher Hemmnisse (insbesondere im Bereich der Bundesimmobilie) konnte eine entsprechende Gesamtentwicklung des Areals planerisch jedoch bislang nicht konkretisiert werden. Die o.g. aktuellen Investitionsvorhaben erfordern nunmehr eine separate Überplanung der an der Arthur-Dewitz-Straße gelegenen Grundstücksflächen durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion -. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.106 - Am ehemaligen Jahnbad - wurde im Rahmen eines neuen Aufstellungsbeschlusses angepasst. Die inhaltliche Hauptzielsetzung dieses Bebauungsplans der Bereitstellung von Bauflächen für hochqualitatives Wohnen (wie auch in der städtebaulichen Rahmenplanung „Rietzgartenviertel - Sportpark Hamm - Kurpark Bad Hamm“ des Büros Astoc - Juli 2010 - vorgesehen) bleibt erhalten.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - wurde vom Rat am 22.02.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 29.06.2011 statt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.11. bis einschließlich 05.12.2011.
Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.136 wurde auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen - Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen - (ASBE)“.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG wurde bereits durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.04.2011 nahm die Bezirksregierung Arnsberg wie folgt Stellung: Gemäß Ziel 12 des Regionalplans sind ASBE den unter die Zweckbindungen fallenden Nutzungen vorbehalten. Die geplanten Nutzungen fallen nicht unter die festgelegte Zweckbindung. Die vorgesehenen Nutzung werden jedoch die Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen in dem Gebiet nicht unterbinden und können durchaus eine ergänzende Funktion dazu einnehmen. Zudem unterliegt eine solch geringe Flächengröße der regionalplanerischen Unschärferegelung, so dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.136 zurzeit teils als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO, teils auch als Grünfläche (Zweckbestimmung „Sportanlagen“) gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB dar. Die eingangs erläuterten geplanten Nutzungen weichen von diesem Darstellungsgefüge ab. Daher ergibt sich ein Anpassungserfordernis für den Flächennutzungsplan, welchem gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung Rechnung getragen werden kann.

Im Zuge der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplans werden künftig westlich angrenzend an die Arthur-Dewitz-Straße „Sondergebietsflächen“ (SO) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 10 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.2 Struktur des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 01.136 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,48 ha.

Die Umgebung der sich unmittelbar westlich an die Arthur-Dewitz-Straße anschließenden Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch
- die Wege- und Grünflächen der das südliche Ufer des Datteln-Hamm-Kanals begleitenden Adenauerallee im Nordwesten,
- das Jahnstadion und die weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen des Sportzentrums Hamm-Ost in östlicher Nachbarschaft,
- das Tennisgelände des Sportvereins TUS 59 (mit Halle, Vereinsheim Tennis- und Beachvolleyplätzen) sowie im Anschluss die Flächen des Ostenfriedhofs im Südosten bzw. Süden,
- das (weitere) brachliegende Gelände des ehemaligen Jahnbades (welches sich derzeit als Wiesenfläche teilweise mit Baumbestand darstellt) sowie im weiteren Umfeld das im Wesentlichen wohnbaulich geprägte „Rietzgartenviertel“ im Südwesten und Westen.

Das Plangebiet selbst wurde ursprünglich vom ehemaligen Lippeverlauf durchzogen und stellte sich demzufolge historisch als Flusslauf mit begleitendem Auengrün dar. Bevor im Jahre 1927 eine Nutzung als Freibad- bzw. Schwimmbadgelände eintrat, die bis 2004 Bestand hatte, wurde das Areal für einige Jahre auch als Sportfläche genutzt.

Nach Abbruch der ehemals vorhandenen Traglufthalle weist das Plangebiet derzeit keinerlei Bausubstanz mehr auf. Im östlichen Randbereich befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche der Arthur-Dewitz-Straße.
Das nahezu ebene Gelände besitzt eine mittlere Höhe von ca. 61,00 m über NHN. Im nordwestlichen Randbereich zur Adenauerallee befindet sich eine Böschung. In diesem Böschungsbereich, jedoch auch im Bereich der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie teilweise entlang der Arthur-Dewitz-Straße befinden sich Gehölzstreifen.
Die Grundwasserhöhe über NHN beträgt ca. 57 bis 58 m. Damit liegen die Grundwasserflurabstände im Plangebiet bei ca. 3 bis 5 m unter Gelände. Grundwasserfließrichtung ist Norden.

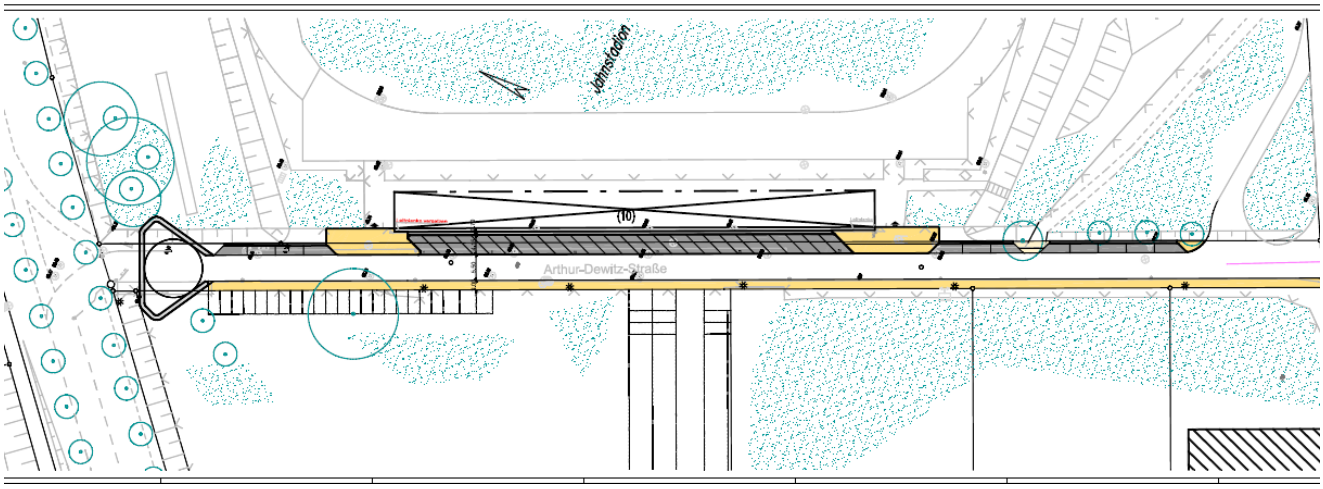
3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt für die gesamten Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.136 ausschließlich über die Arthur-Dewitz-Straße. Diese gewährleistet (gemeinsam mit der sich südöstlich anschließenden Jürgen-Graef-Allee) für den motorisierten Verkehr den Anschluss des Plangebietes an die Ostenallee. Über diese ist das knapp 1 km entfernte Stadtzentrum von Hamm zu erreichen.
Für den nichtmotorisierten Verkehr sind über die Jürgen-Graef-Allee oder auch über die Adenauerallee weitere Zugangs- bzw. Fahrradzufahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet vorhanden.
Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über die auf der Ostenallee verkehrenden städtischen Buslinien gegeben.

Die verkehrliche Erschließung der festgesetzten Bauflächen erfolgt direkt von der im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzten Arthur-Dewitz-Straße. Eine Festsetzung zusätzlicher Verkehrswege zur inneren Erschließung der Bauflächen ist nicht erforderlich und vorgesehen.
Die Arthur-Dewitz-Straße weist im Bestand eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme der zusätzlich durch die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.136 bedingten Verkehre auf. Jedoch sind für den Straßenraum der Arthur-Dewitz-Straße Ausbaumaßnahmen vorgesehen (siehe Vorentwurfs-Skizze).

Geplant ist zurzeit eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Die Fahrbahn soll an der westlichen Straßenseite (d.h. entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen) mit einem 2 m breiten Gehweg versehen und an der östlichen Straßenseite von Kfz-Stellplätzen flankiert werden. Am nördlichen Endpunkt ist eine Wendeanlage vorgesehen. Die Adenauerallee wird von der Arthur-Dewitz-Straße lediglich für Radfahrer und Fußgänger zugänglich sein. Die Details des späteren Ausbaus bleiben der Straßenausbauplanung vorbehalten.



Entwurfsskizze zum Ausbau der Arthur-Dewitz-Straße

Die Unterbringung des durch die künftige Ansiedlung eines Kindergartens sowie einer Rehabilitationseinrichtung bedingten ruhenden Verkehrs hat auf den jeweiligen Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen.
Besondere städtebauliche Gründe für die Festsetzung von festen Grundstücksein- und Ausfahrten liegen nicht vor.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art baulicher Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - ist die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten zweier spezifischer privater Investitionsvorhaben, d.h.
- für die Errichtung einer Rehabilitationseinrichtung sowie
- für den Bau eines Kindergartens.

Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung von „Sonstigen Sondergebieten“ gemäß § 11 BauNVO, einerseits mit der Zweckbestimmung - Ambulante Rehabilitationseinrichtung - bzw. - Rehabilitationseinrichtung - und andererseits mit der Zweckbestimmung - Bewegungs- und Sportkindergarten -.

Sonstiges Sondergebiet (SO_1 bzw. SO_2) - Rehabilitationseinrichtung - / - Ambulante Rehabilitationseinrichtung -:
Die spezielle Definition dieser Zweckbestimmungen erfolgt vor dem Hintergrund der investorenseitig angestrebten und zudem in das städtebauliche Umfeld einschränkungsfrei integrationsfähigen Nutzungsform.
Geplant ist der Neubau einer privaten klinischen Einrichtung. Neben Behandlungsräumen für die ambulante Rehabilitation umfasst die Investitionsmaßnahme ein Bewegungsbad, Gruppenräume, Trainingsflächen, Seminarräume unterschiedlicher Größen sowie Räumlichkeiten für Präventionsleistungen.
Der Investor REHA Bad Hamm bietet entsprechende Rehabilitationsleistungen derzeit bereits im Gebäude des unweit östlich gelegenen Sport- und Gesundheitsbades „Maximare“ an. Eine beabsichtigte qualitative und quantitative Erweitung des Leistungsspektrums ist jedoch nunmehr Anlass für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Eigenbauvorhaben. Die Nähe des Baugrundstückes zum bisherigen Standort der Einrichtung ist dabei für den Investor von großer Relevanz und Grund für die Standortwahl.

Bei der Vergabe der Zweckbestimmungen der Sondergebiete wird im Bebauungsplan Nr. 01.136 zwischen den Begrifflichkeiten - Rehabilitationseinrichtung – (SO_2) und - Ambulante Rehabilitationseinrichtung – (SO_1) unterschieden. Damit ermöglicht sich im Bereich des festgesetzten Sondergebietes SO_1 lediglich die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich für ambulante Rehabilitationsleistungen genutzt werden.
Das im Nordwesten des Plangebiets festgesetzte Sondergebiet SO_2 bietet darüber hinaus (allerdings nur unter bestimmten, ebenfalls im Bebauungsplan mittels einer „bedingten" Festsetzung gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB definierten Voraussetzungen) die Möglichkeit für den Bau von Räumlichkeiten, die auch einer stationären Unterbringung von Patienten zukommen.
Diese Differenzierung erfolgt einerseits in Anlehnung an das Nutzungskonzept des Investors, hat jedoch auch einen immissionsschutzrechtlichen Hintergrund. Hierzu finden sich im Kapitel „Immissionsschutz" nähere Ausführungen.

Sonstiges Sondergebiet (SO) - Bewegungs- und Sportkindergarten - (SO_3):
Die Festsetzung der Zweckbestimmung des „Sonstigen Sondergebietes" (SO_3) „Bewegungs- und Sportkindergarten" erfolgt ebenso vor dem Hintergrund eines geplanten Ansiedlungsvorhabens (Bau einer entsprechenden Kindergarteneinrichtung in privater Trägerschaft mit ca. 3 Gruppen und insgesamt ca. 60 Kinder).
Ebenso wie die vorgenannte REHA-Einrichtung, so stellt auch der geplante Kindergartenbau eine in das städtebauliche Umfeld einschränkungsfrei integrationsfähige Nutzungsform dar.

Der Standort weist aufgrund seiner Lage im Grenzbereich zwischen den Flächen des Sportzentrums Ost sowie dem westlich gelegenen, im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägten „Rietzgartenviertel" eine gute Eignung für den Ansiedlung einer entsprechenden Kindergarteneinrichtung in privater Trägerschaft auf. Voraussichtlich wird es sich bei dem auf den südöstlich Grundstücksflächen ansässigen Sport- bzw. Tennisverein um den zukünftigen Träger des Kindergartens handeln. Daher ist der Standort auch aus liegenschaftlicher Sicht für das Investitionsvorhaben optimal geeignet.

3.2.2 Maß baulicher Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - u.a. durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl und zur Gesamtgebäudehöhe benannt.

Sonstiges Sondergebiet (SO_1 und SO_2) - Rehabilitationseinrichtung -:
Im Bereich des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes" mit den Zweckbestimmungen - Rehabilitationseinrichtung - bzw. - Ambulante Rehabilitationseinrichtung - ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,8 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die hier fixierte Geschossflächenzahl von 2,0 gibt zudem an, dass 2,0 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Des Weiteren ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse im SO-Gebiet auf maximal III beschränkt. Dabei darf eine Firsthöhe von 74,00 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 61,00 m über NHN entspricht dies etwa einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe von maximal 13,00 m. Durch diese Begrenzung wird der Entstehung einer für das städtebauliche und landschaftliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Plangebiet entgegengewirkt.

Sonstiges Sondergebiet (SO_3) - Bewegungs- und Sportkindergarten -:
Im Bereich des entsprechend festgesetzten SO-Gebietes sind eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,8 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche sowie 1 m² Geschossfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II. Dabei darf eine Firsthöhe von 71,00 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden, was (ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 61,00 m über NHN) etwa einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe von maximal 10,00 m entspricht.
Auf diese Weise wird auch im Bereich der Bauflächen des SO_3-Gebietes eine homogene Integration der neu entstehenden Bebauung in das bestehende städtebauliche und landschaftliche Umfeld gewährleistet.

3.2.3 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB trifft der Bebauungsplan zudem Festsetzungen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Ausführungen zu den betreffenden Lärmschutzbestimmungen finden sich im Kapitel „Immissionsschutz“.

3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche auf die Gestaltung und Instandhaltung von Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht z.B. durch Begrünungsmaßnahmen zu entziehen. Zudem sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und als solche zu pflegen.

4. Natur und Umwelt

4.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

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

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

4.2 Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen intensiven Vornutzungen des Gesamtareals bereits starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzer/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines bereits urban überformten Bereiches ab.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. umgebende Sportflächen usw.) nicht zu erwarten.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7a BauGB genannten Schutzgüter.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.136 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros „Landschaft-Ökologie-Planung Stelzig“ (Soest) durchgeführt. Das Gutachten vom 22.09.2011 ist der Verfahrensakte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.136 beigefügt.

Dem entsprechenden artenschutzrechtlichen Gutachten ist Folgendes zu entnehmen:

„5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (Kiel 2007).
Die in Tabelle 2 aufgelisteten 5 Vogelarten können potentiell im Wirkraum des Vorhabens vorkommen. Sie sind deshalb einzeln im Rahmen von Art-für-Art-Protokollen in Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu überprüfen. Die artenschutzrechtlichen Prüfprotokolle
befinden sich im Kapitel 8. Die Gefährdungseinstufung der Säugetiere erfolgt anhand Feldmann et al. (1999) und der Brutvögel nach Sudmann et al. (2006) und Südbeck et al. (2007). Im Folgenden sind die ***Ergebnisse der Prüfung*** *dargestellt:*

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)
Eine Tötung planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)
Erhebliche Störungen planungsrelevanter Arten können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)
Erhebliche Beschädigungen oder Zerstörung von Lebensstätten können ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)
Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)
Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erhalten.

6. Zulässigkeit des Vorhabens
Bei der Bebauung kommt es unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung risikomindernder Maßnahmen zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Vermeidungsmaßnahmen:
Im Hinblick auf die Formulierung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen stellt der Gutachter fest, dass es insbesondere bei der Durchführung von Baufeldräumungen potentiell zu Störungen des Brutgeschäftes von planungsrelevanten Vogelarten (Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Waldohreule) kommen kann. Die lokale Population der Nachtigall wird auf 21-50 Brutpaare geschätzt. Das Brutgeschäft beginnt frühestens im April und endet im Juli. Als Vermeidungsmaßnahme wird daher gutachterlich vorgeschlagen, die Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes (15.4. – 30.7.) durchzuführen. Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahme lassen sich auch Lärmimmissionen auf weitere planungsrelevante Vogelarten, die als Nahrungsgast im Wirkraum vorkommen könnten (Schleiereule), vermeiden.
Falls im Nachhinein eine Beseitigung von Gehölzen notwendig ist, wird seitens des Gutachters mit Blick auf risikomindernde Maßnahmen auf den § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen. Dieser besagt, dass in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September keine Gehölzrückschnitte durchgeführt werden dürfen. Daher wird empfohlen, das Fällen der Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen.

Die gutachterlich benannten o.g. Vermeidungsmaßahmen werden im Bebauungsplan Nr. 01.136 durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich verbindlich verankert. So dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Baufeldräumungen (d.h. vorbereitende Bodenarbeiten) nicht innerhalb des Brutzeitraumes von im Umfeld des Geltungsbereiches vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten (d.h. vom 14. April bis zum 30. Juli) durchgeführt werden. Eine Fällung von Gehölzen ist zudem im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

4.4 Pflanzvorschriften (Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB) im Bereich der Bauflächen

Im Bereich der auf den Sondergebiets-Bauflächen entstehenden offenen Kfz-Stellplatzflächen/Stellplatzanlagen sind pro (angefangene) 5 Kfz-Stellplätze mindestens 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

5. Immissionsschutz

5.1 Allgemeines

Aufgrund des gesetzlichen Berücksichtigungsgebotes der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung bzw. gerechten Abwägung aller einem Bebauungsplan zuzurechnenden oder durch ihn entstehenden Konflikte ist zu prüfen, ob auf Nutzungen im oder außerhalb des Bebauungsplanes unzulässige oder schädliche Immissionen einwirken und welche Festsetzungen zum Schutz gegen diese Immissionen getroffen werden können.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration wenig emissionsträchtiger Nutzungen ein hauptsächlich durch Sportflächen geprägtes Umfeld) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.136 geplanten Nutzungen (Gebäude der, Rehabilitations-Einrichtung, Kindergarten) sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten. Bereits durch die enge Definition der Zweckbestimmungen der „Sonstigen Sondergebiete“ wird die Grundlage für eine Verträglichkeit mit den benachbarten Grundstücksflächen geschaffen. Sensible Nutzungen sind im direkten Umfeld des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ohnehin nicht vorhanden. Die nächstgelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke des südöstlich gelegenen Wohnquartiers „Rietzgartenviertel“ sind über 100 m vom Plangebiet entfernt.
Zu einer indirekten planbedingten Immissionsbelastung dieses Wohnquartiers beispielsweise durch zu- und abfahrende Kfz kommt es ebenfalls nicht, weil beide geplanten Vorhaben ausschließlich über die Arthur-Dewitz-Straße erschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.136 sind zudem auch die von umgebenden Verkehrswegen (Arthur-Dewitz-Straße, Adenauerallee, Jürgen-Graef-Allee) potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beleuchten. Die genannten Straßen sind jedoch nur geringfügig mit motorisiertem Kraftfahrzeugverkehr belastet. Schädliche Einwirkungen von verkehrlich bedingten Immissionen auf die künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind demzufolge nicht zu erwarten.

5.2 Schallgutachten

Darüber hinaus ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Beeinträchtigungen der Plangebietsflächen durch Lärmemissionen, die von den dem Plangebiet benachbarten Sporteinrichtungen (Tennisanlage TUS 59 im Süden sowie Sportanlage „Jahnstadion“ im Osten) ausgehen, ausgeschlossen werden.
Daher wurde seitens des Büros Uppenkamp und Partner (Ahaus) mit Datum vom 20.05.2011 ein Schallgutachten zur Beurteilung von Sportlärmeinwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - erstellt.

Das Schallgutachten, das der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigefügt ist, kommt in seiner Zusammenfassung zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

„***Zusammenfassung***
(…) Das Plangrundstück wird östlich (getrennt durch die Arthur-Dewitz-Straße) unmittelbar durch das Jahnstadion (Sportzentrum Ost) begrenzt. Südlich des ehemaligen Jahnfreibades befindet sich darüber hinaus die Tennisanlage des TUS 59 mit insgesamt 10 Außenspielflächen und 4 Hallencourts. Nördlich wird das Plangebiet von der Adenauerstraße und dem anschließend verlaufenden Datteln-Hamm-Kanal begrenzt.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, war im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung der unmittelbar angrenzenden Sportanlagen durchzuführen. Ziel der gutachterlichen Untersuchung war die Ermittlung und Darstellung der durch die Sportanlagen (Jahnstadion. Tenniseinrichtung) auftretenden Lärmeinwirkungen innerhalb des Planbereiches. Das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH wurde im Auftrag der Stadtwerke Hamm GmbH mit der Erstellung und der Ausarbeitung des Schallgutachtens beauftragt.

Ergebnisse
Die Festsetzung der Vorhaben als Sondergebiet (SO) macht eine Festsetzung der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Vorhaben im Hinblick auf die zu untersuchenden Sportlärmmimmissionen notwendig. Der Immissionsschutz richtet sich dabei nach den tatsächlichen Nutzungen der Vorhaben. Nach Rücksprache mit dem Planungsamt der Stadt Hamm sollen die Vorhaben, insbesondere der Sportkindergarten in den Standort der Sportanlage integriert werden. Die räumliche Nähe zu der Bestandssportanlage und die Nutzungsart der Vorhaben lassen im vorliegenden Fall die Ausrichtung notwendigen Schallschutzes auf die für gesunde Wohnverhältnisse geltenden Mischgebietswerte als zweckmäßig erscheinen. Die Einhaltung der Orientierungswerte bezieht sich dabei auf die gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen.

Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet erfolgte innerhalb des Tagesszeitraumes für die Varianten Sonntag innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie werktags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten.

Ein Vergleich der von den angrenzenden Sporteinrichtungen verursachten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) kommt zu folgenden Ergebnissen:
• An Sonn- und Feiertagen ist in Abhängigkeit der Nutzungsintensität der Sportanlage mit Überschreitungen der für Mischgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte innerhalb der Ruhezeiten, bei Worst-Case-Veranstaltungen auch außerhalb der Ruhezeiten zu rechnen. Die Überschreitungen beziehen sich dabei auf die Ost-, Süd- und Nordfassade der Baukörper. Entsprechend der allgemein üblichen Nutzung der vorliegenden Bauvorhaben (Kindertagesstätte/Rehabilitationszentrum) ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere an diesen als kritisch zu bezeichnenden Sonntagen sich in den Gebäuden keine schutzbedürftigen Nutzer aufhalten. Sollte jedoch eine Nutzung der Seminarräume oder ein stationärer Aufenthalt von Personen in diesen Zeiträumen geplant sein, so sind die dafür vorgesehenen Räumlichkeiten in den dem Lärm abgewandten Fassaden oder sonstigen in der Abschirmung des Gebäudes geplanten Gebäuden zu realisieren. (…)
• Unter der Woche werden unter den zugrunde gelegten Betriebsbedingungen die für Mischgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen von 80 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten und 75 dB(A) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten werden an den untersuchten Immissionsorten unterschritten. (…)

In Abhängigkeit der Nutzungen sollten festgesetzt werden, dass in den Ostfassaden keine Fenster bzw. keine zu öffnenden Fenster zu gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen zulässig sind. Falls dieses doch erforderlich ist, kann in Ausnahmefällen auch eine Zwangsbelüftung in die Fenster integriert werden.“

Anmerkung: Der Gutachter geht im Rahmen seiner Untersuchungen davon aus, dass das im Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) und damit die hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes heranzuziehende Schutzbedürftigkeit der eines Mischgebietes gleichzusetzen ist.

5.3 Immissionsschutzwirksame Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird demnach mit Blick auf die relevanten Lärmquellen „Jahnstadion“ und „Tennisanlage“ gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt, dass in den Ostfassaden von Gebäuden Fenster zu gemäß DIN 4109 schützbedürftigen Räumen nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet sind oder die Belüftung der Räumlichkeiten über eine lärm-abgewandte Fassadenseite sichergestellt wird.
Davon kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungsgrundlagen ergeben.

Desweiteren erfolgt auch die Zweckbestimmungsdefinition der Sondergebiete im Bereich der geplanten Rehabilitationseinrichtung (siehe Kapitel „Art baulicher Nutzung“) teilweise vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes.
Bei der Vergabe der Zweckbestimmungen der Sondergebiete wird im Bebauungsplan Nr. 01.136 zwischen den Begrifflichkeiten - Rehabilitationseinrichtung - und - Ambulante Rehabilitationseinrichtung - unterschieden (s.o.). Damit ermöglicht sich im Bereich des festgesetzten Sondergebietes SO_1 lediglich die Errichtung von Gebäuden, die für ambulante Rehabilitationsleistungen genutzt werden.

Das im Nordwesten des Plangebiets festgesetzte Sondergebiet SO_2 bietet darüber hinaus (allerdings nur unter bestimmten, ebenfalls im Bebauungsplan definierten Voraussetzungen) die Möglichkeit für den Bau von Räumlichkeiten, die auch einer stationären Unterbringung von Patienten zukommen.

Auf diese Weise wird über die Festsetzungsstrukturen des Bebauungsplans gewährleistet, dass besonders schutzbedürftige Räumlichkeiten (d.h. in diesem Fall Räume für eine stationäre Unterbringung von Patienten) lediglich in dem von den potentiellen Lärmquellen „Jahnstadion“ und “Tennisanlage“ abgewandten nordwestlichen Grundstücksteil zulässig sind.
Eine ergänzend aufgenommene „bedingte“ Festsetzung gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB besagt zudem, dass eine Bebauung im Bereich des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ SO_2 erst dann zulässig ist, wenn im Bereich der Bauflächen des Sondergebietes SO_1 Baukörper errichtet worden sind, die eine ausreichende lärm-abschirmende Wirkung gegenüber den benannten potentiellen Lärmquellen entfalten. Die durch diese Schirmwirkung erzielte immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens mit stationär genutzten Reha-Räumlichkeiten ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in jedem Falle entsprechend schallgutachterlich zu überprüfen bzw. nachzuweisen.
Ausnahme: Sofern der Bauherr im Bereich des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ SO_2 jedoch lediglich ambulante Rehabilitationsräumlichkeiten errichten möchte, ist ein entsprechendes Bauvorhaben auch ohne Berücksichtigung der o.g. Bedingungen zulässig. In diesem Falle ist die Notwendigkeit der vorherigen Entstehung eines lärm-abschirmenden Gebäuderiegels nicht gegeben.

6. Altlasten und Kampfmittel

6.1 Altlasten und Baugrund

Im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - folgende Flächen erfasst:

Fläche AA 1079: Dabei handelt es sich um das ehemalige Gewässerbett der Lippe, welches im Jahre 1928 mit Ziegelbruch und Schlacke verfüllt worden ist. Bei Bodenuntersuchungen im Jahre 1996 wurden keine so starken Schadstoffkonzentrationen festgestellt, dass weitere Maßnahmen als notwendig erachtet worden sind. Im Altlastenkataster der Stadt Hamm hat die Fläche die Bewertung „nach Abschätzung zurzeit keine Gefährdung“ erhalten.

Fläche AA 1115: Eine Untersuchung des Verfüllungsmaterials des ehemaligen Freibad-Schwimmbeckens im Jahre 2004 mit seinerzeit unbekanntem Material hat des weiteren hier zu einer aktuellen Einstufung als „Fläche mit geringem Altlastenverdacht“ geführt.

Im Auftrage des Grundstückseigentümers wurde seitens des Büros GUCH Geologie+Umwelt Consulting Hamm mit Datum vom 24.08.2009 ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung für die Fläche des ehemaligen Jahnbades mit folgendem Ergebnis erstellt (Kapitel 6.4 „Zusammenfassende Bewertung“ des Gutachtens):

„*Die auf dem ehemaligen Jahnbad durchgeführten Untersuchungen lassen insgesamt folgende Aussagen zu:*

1. *Oberflächennah sind bis auf die Schlacken- und Bauschuttlagen an RKS (Rammkernsondierung) 1 und RKS 26 keine relevanten Auflastungen zu ermitteln, die einer Bebauung (…) entgegenstehen.*
2. *Die Bodenzone von 1-3 m u. GOK (unter Geländeoberkante) ist nach jetzigem Kenntnisstand als weitgehend unbelastet einzustufen. Eingelagerte Schlackenlagen weisen jedoch vereinzelt erhöhte Schwermetallgehalte auf. Ein Gefährdungspotential im Hinblick auf die geplante Nutzung (Anm.: Zugrunde gelegt wurde seinerzeit eine Wohnnutzung) ist nicht festzustellen. Aushubböden sind jedoch evtl. nicht mehr frei verwertbar.*
3. *In der Bodenzone > 3 m u. GOK liegen ebenfalls vereinzelt Schlackenlagen vor, die deutlich erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen. Insgesamt sind jedoch unauffällige Schadstoffgehalte anzusetzen. Ein Gefährdungspotential geht von dem Material bei einem Verbleib vor Ort nicht aus.*
4. *Voraussichtlich durch die Vorrottung von organischem Material kommt es lokal zu erhöhten Gehalten an Methan. Die am Sondierpunkt RKS 29 ermittelte Auflastung sollte durch weitere Bodenluftmessungen verifiziert werden.*
5. *Grundwasserauflastungen sind nicht festzustellen. Durch das Verrotten von organischem Material ist jedoch ein fauliger Geruch des Wassers festzustellen.*

Auf Grund der Größe des Grundstückes und der flächigen Auffüllungen ist anzumerken, dass die Bewertung nur orientierenden Charakter aufweist, da nicht auszuschließen ist, dass zwischen den punktförmigen Aufschlüssen bisher nicht entdeckte Belastungsherde vorliegen können. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die immer wieder anzutreffenden Aschen- und Schlackenanteile in den Auffüllungen möglich, die, wie die Untersuchungen zeigen, deutlich schwankende Schadstoffgehalte aufweisen.“

Im Rahmen des Gutachtens des Büros GUCH wurde auch eine Baugrundbeurteilung für die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.136 vorgenommen. Daraus leitet der Gutachter gründungstechnische Hinweise sowie Hinweise zur Baugrubenanlage, zu Gebäudeabdichtungen sowie zur Regenwasserversickerung ab, die im Rahmen von Baumaßnahmen beachtlich sind.

Die in der Gefährdungsabschätzung des Büros GUCH vorgenommene Gesamtbewertung der Bauflächen hinsichtlich eventueller Bodenbelastungen sowie der Baugrundeigenschaften weist einen orientierenden Charakter auf. Insbesondere im Hinblick auf die flächigen Auffüllungen ist daher nicht auszuschließen, dass Inhomogenitäten im Untergrund sowie kleinere Belastungsbereiche ggf. nicht erfasst wurden.

Der Beginn von Aushubarbeiten ist daher dem Umweltamt der Stadt Hamm - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorher schriftlich oder telefonisch (Tel. 02381/17-7101 bzw. 17-7145 oder 17-7148) anzuzeigen. Sämtliche Auskofferungsarbeiten sind unter Aufsicht eines anerkannten Sachverständigen durchführen zu lassen. Im Zuge der Bauarbeiten ist vorsorglich auf Bodenverunreinigungen, insbesondere auf Schlackenlagen zu achten. Für größere Einzelbauvorhaben ist eine auf das Bauobjekt abgestimmte gutachterliche Erkundung durchzuführen. Dies sollte auch im Hinblick auf die Frage zur Entsorgung oder Verwertung des möglicherweise belasteten Bodenaushubs geschehen. Sollten im Verlauf von Bodenarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. siehe oben) unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Planurkunde des Bebauungsplans ist mit einem Hinweis ausgestattet, der auf die Beachtlichkeit der orientierenden Gefährdungsabschätzung des Büros GUCH hinweist.

6.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter der Fundstellen-Nr. 5/36353 Stellung genommen:
Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängerverdachtspunkte nicht mehr vor. Eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle sowie ehemalige Schützengräben wurden im Mai 2002 überprüft, wobei sich kein Hinweis auf Kampfmittel ergeben hat.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind aber im Falle einer Bebauung weitere Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektionen von Bauflächen und Baugrubensohlen, ggf. Bohrlochdetektionen im Zusammenhang mit Ramm- und Bohrarbeiten). Art und Umfang dieser Überprüfungen können konkret jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend. Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

6.3 Bergbau

Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen nachrichtlichen Hinweis auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die zuständigen Bergbaubehörden wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB um entsprechende Stellungnahme gebeten. Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - ist im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs heute kein noch relevanter Bergbau dokumentiert.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist zudem auf die folgenden Aspekte hin: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Robert Hundhausen“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „CBM - RWTH“ und „Hamm Süd“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Robert Hundhausen“ ist die Stadt Hamm. Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidwesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm Süd“ ist die Stadtwerke Hamm GmbH, Südring 1/3 in 59065 Hamm zu 33 1/3 %, Dr. Roland Gaschnitz, M. Sc. Aix-o-therm GeoEnergien, Porschestraße 8 in 45770 Marl zu 33 1/3 % sowie die PVG Patentverwertungsgesellschaft für Lagerstätten, Geologie und Bergschäden mbH, Prattwinkel 10 in 44807 Bochum zu 33 1/3 %.
Diese Informationen wurden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans planenden Investoren zur Kenntnis gegeben.

7. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäudesubstanz existiert im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.136 - Am Jahnstadion - nicht. Es existieren ferner keine Hinweise auf relevante Bodendenkmäler.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalschutzbehörde

und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist ferner darauf hin, dass man aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Lippe bei tiefgreifenden Erdarbeiten (4 bis 5 Meter Tiefe) auf Knochenkiese stoßen könnte (diese liegen über anstehendem Kalkmergel). Sollte geplant sein, im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes bis auf diese Tiefe auszuschachten, ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Kontakt s.o.) mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten erneut zu beteiligen, um eine Begleitung der Bodeneingriffe durch einen Mitarbeiter des LWL zu ermöglichen.
Diese Anforderungen wurden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans planenden Investoren zur Kenntnis gegeben.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches verlaufen zwei Kabeltrassen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Diese Trassen sind im Bebauungsplan mittels der Festsetzung von „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH zu belastenden Flächen“ gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB gesichert.

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

8.2 Entwässerung des Plangebietes

Grundlagen der Abwasserbeseitigung:
Grundsätzlich ist das Verfahren für die Beseitigung anfallenden Abwassers nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz auszuwählen. Es muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die Entwässerung des Plangebiets muss daher zukünftig im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser:
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Hier sind noch ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme häuslicher Abwassermengen vorhanden. Da die Entwässerung zukünftig im Trennsystem erfolgen wird ist ein Umschluss an den zukünftigen Schmutzwasserkanal zu berücksichtigen.
Der nördlich gelegene Teil des Planungsgebiets, der direkt an die Adenauerallee grenzt, ist an den dort gelegenen 2-Qt Sammler (Schmutzwasserkanal) anzuschließen. Die Einleitungsmenge des Schmutzwassers darf nur im Bereich von häuslichen Abwassermengen liegen. Bei größeren Schmutzwassermengen ist die Ableitung zu begrenzen bzw. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Niederschlagswasser:
Die Mischwasserkanalisation in der Arthur-Dewitz-Straße ist im Bestand an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angelangt. Die Möglichkeit eines Vollanschlusses der Plangebietsflächen an den Kanal und damit eine Entwässerung im Mischsystem ist nicht gegeben.

Das Baugebiet soll nach vollendetem Umbau eines derzeit in der Adenauerallee vorhandenen Abwassersammlers im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird dann in östlicher Richtung der Ahse zugeführt. Eine Vorflut für das Niederschlagswasser ist erst mit Fertigstellung des geplanten Neubaus des Ahse-Dükers gegeben.
Bis dieser Anschluss erfolgen kann, ist das anfallende Niederschlagswasser zwingend auf den Baugrundstücken (ggf. auch temporär auf den westlich angrenzenden, noch brachliegenden Teilflächen des ehemaligen Schwimmbadgeländes) einer provisorischen Versickerung zuzuführen. Die Versickerungskonzeptionen sind dabei mindestens auf ein 10-jähriges Regenereignis auszurichten. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu erbringen.
Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das anfallende Niederschlagswasser in Verschmutzungskategorien einzustufen, aus denen sich eine eventuelle Behandlungsbedürftigkeit ergibt. Bei der geplanten Bebauung ist das Niederschlagswasser zum gegenwärtigen Zeitpunkt als unbelastet einzuordnen und kann Gütegesichtspunkten nach grundsätzlich ohne Vorbehandlung in oberirdische Gewässer eingeleitet oder versickert werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu erbringen.
Im Rahmen des erstellten Gutachtens zur orientierenden Gefährdungsabschätzung sowie zur Baugrundeinschätzung für das Grundstück des ehemaligen Jahnbades (Büro GUCH Geologie+Umwelt Consulting Hamm vom 24.08.2009) wird eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser als möglich erachtet. Der zur Berechnung der Versickerungsanlagen anzusetzende Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ist mit 1x10-5 m/s anzusetzen. Es werden dezentrale Versickerungsanlagen empfohlen, die vornehmlich als Versickerungsmulden oder Rigolen anzulegen sind.
Bei der Wahl des Versickerungsstandortes ist die derzeit noch im Boden befindliche Bausubstanz zu berücksichtigen und ggf. zu entfernen.

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

Die detaillierte Entwässerungsplanung für die beiden Investitionsvorhaben ist in jedem Fall in enger Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm - und der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde im Umweltamt der Stadt Hamm) zu erstellen.

Im vorliegenden Fall wird zudem empfohlen, Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtischen Abwasseranlagen gelangen.

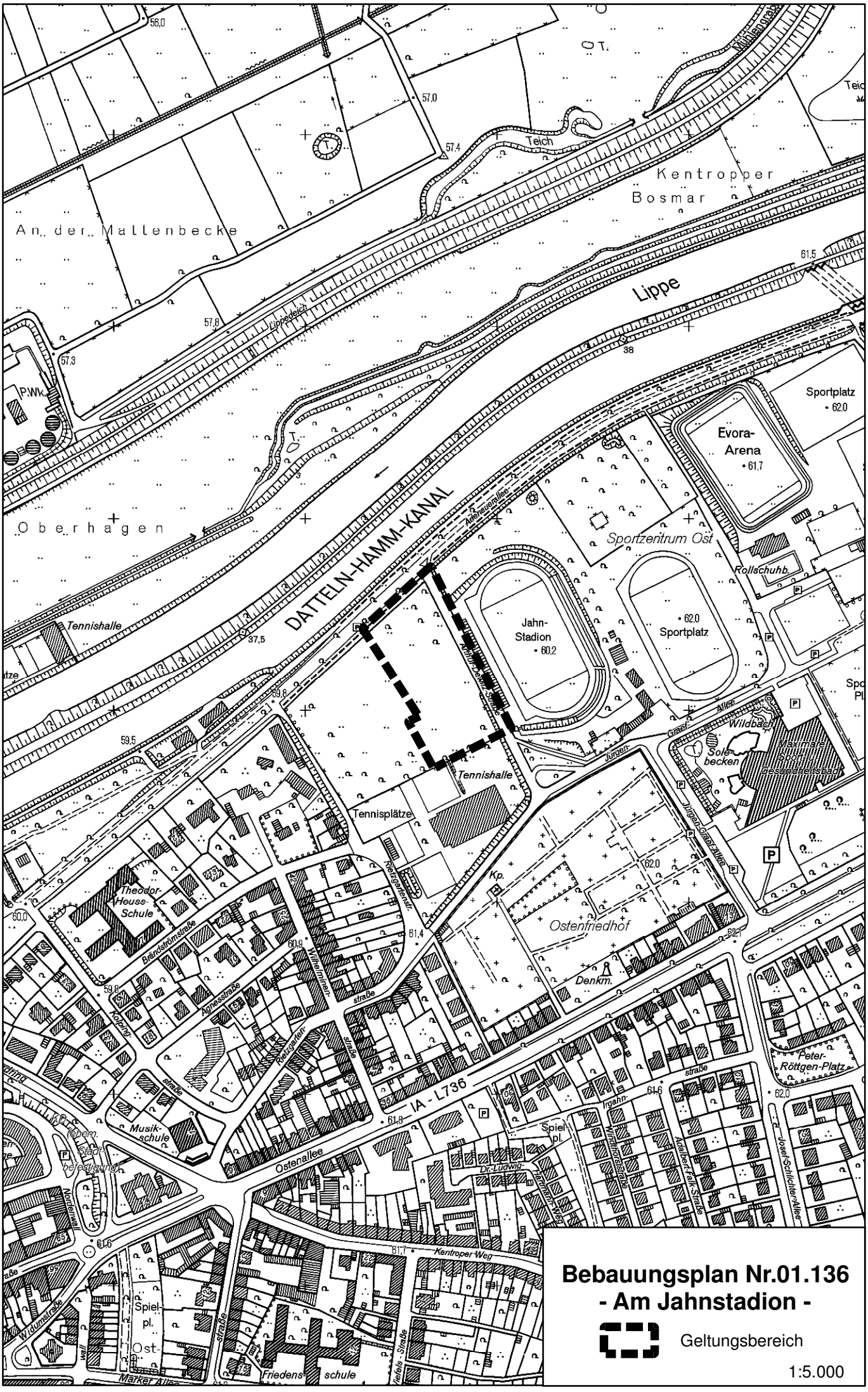
Hamm, 17.01.2012

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.

Kennwerte der Planung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 01.136 - Am Jahnstadion -	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Hamm-Mitte, südöstlich der Adenauerallee bzw. des Datteln-Hamm-Kanals, westlich des Jahnstadions, angrenzend an die Arthur-Dewitz-Straße.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	Brachliegendes Gelände eines ehemaligen Schwimmbades, überwiegend Grasflächen, an den Grundstücksrändern teilweise Gehölze.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Nachnutzung einer brachliegenden ehemaligen Schwimmbadfläche durch Bereitstellung von Bauflächen (SO-Gebiet) zugunsten zweier Investitionsvorhaben (Rehabilitationseinrichtung sowie Sport- und Bewegungskindergarten), zudem Bestandfestsetzung öffentlicher Verkehrsflächen (Arthur-Dewitz-Straße).	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	22.02.2011 (Vorlage Nr. 0622/11) sowie 18.10.2011 (Vorlage Nr. 0831/11)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 29.06.2011
	Landesplanerische Abstimmung	15.04.2011
	Offenlegungsbeschluss	18.10.2011
	Offenlegung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	04.11.2011 - 05.12.2011
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13 (2) Satz 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	Städtebauliche Rahmenplanung „Rietzgartenviertel - Sportpark Hamm - Kurpark Bad Hamm“ des Büros Astoc - Juli 2010 -	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die Arthur-Dewitz-Straße - Weitere Verkehrsflächen für die innere Erschließung nicht erforderlich	
Planausweisung / Dichtewerte	- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauGB - Zweckbestimmungen: 1. Rehabilitationseinrichtung 2. Bewegungs- und Sportkindergarten - Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,0 bzw. 2,0 - max. II bzw. max. III Vollgeschosse - max. Firsthöhen zwischen 10 und 13 m über Geländeoberkante - abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind möglich, seitlicher Grenzabstand erforderlich)	
Grünflächen	- keine Grünflächenfestsetzungen - Pflanzgebote für Bäume auf privaten Stellplatzflächen	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf der Ostenallee	
Entwässerung	- Schmutzwasserableitung in den Kanal „Arthur-Dewitz-Straße“ - Zunächst Niederschlagswasserrückhaltung bzw. Versickerung auf den Baugrundstücken, langfristig: Anschluss an Regenwasserkanal und Entwässerung im Trennsystem)	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 22.09.2011
	Immissionsschutz	Vorliegend, 20.05.2011
	Altlasten/Baugrund	Vorliegend, 24.08.2009
	Sonstige	-
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 14.796 m²**
	Grundstücksflächen Sonst. Sondergebiet (SO)	ca. 12.861 m² (86,9 %)
	davon Reha-Einrichtung	ca. 8.789 m²
	davon Bewegungs- und Sportkindergarten	ca. 4.072 m²
	Verkehrsflächen	ca. 1.935 m² (13,1 %)



Bebauungsplan Nr.01.136
- Am Jahnstadion -

Geltungsbereich

1:5.000