Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

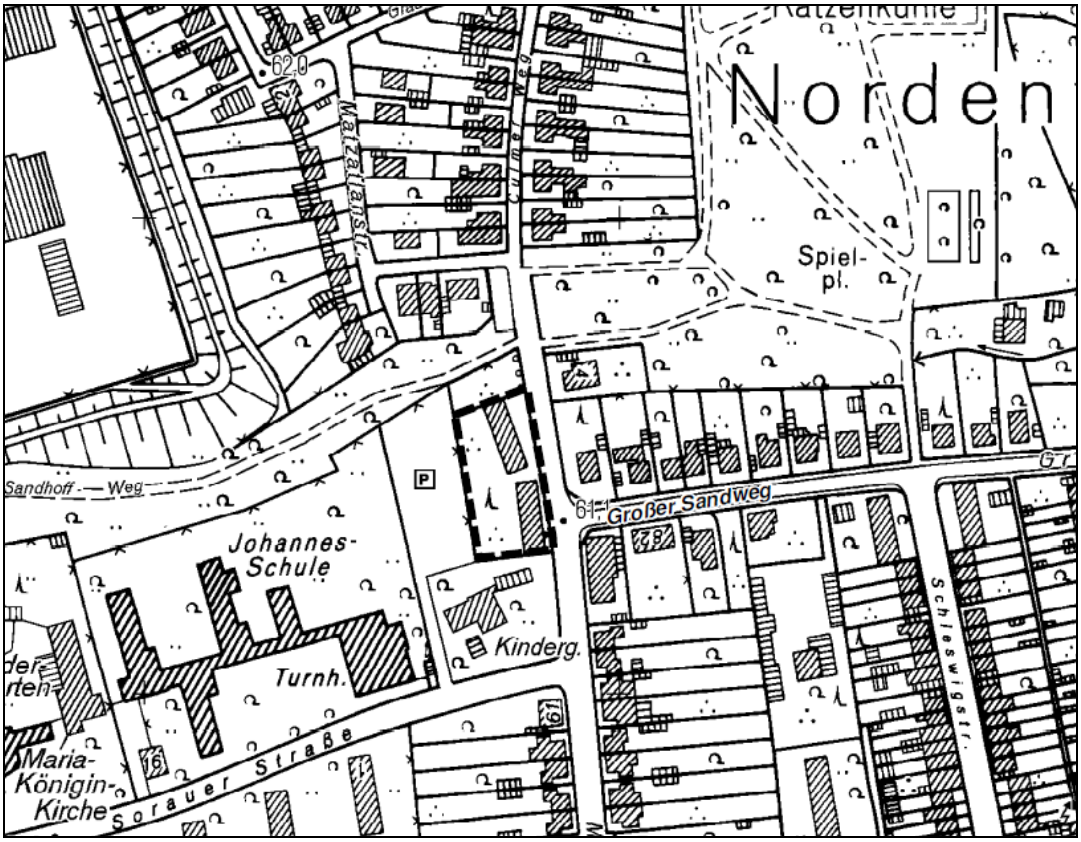
4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße -

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung

zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße -

für den in der Gemarkung Hamm, Flur 1 liegenden Bereich des westlich an den Culmer Weg angrenzenden Flurstücks 247.



1. Planerfordernis

Das Plangebiet des im Stadtbezirk Bockum-Hövel gelegenen, seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - umfasst ein nördlich des Bockumer Weges gelegenes Areal zwischen Thorner Straße, Sorauer Straße, Memeler Straße und Culmer Weg sowie dem nördlich des Hanse Kollegs Lippstadt (ehem. Johannes-Schule), der Maria-Königin-Kirche und des Galilei-Gymnasiums verlaufenden Grünzug (Sandhoff-Weg). Der überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Kirche, Kindergarten, Schützenplatz). Im direkten nördlichen Anschluss an den Bockumer Weg sowie westlich von Thorner Straße und Culmer Weg setzt der Bebauungsplan zudem Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) fest.

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die 4. Änderung des Bebauungsplans.
Die Änderung umfasst eine lediglich 2.076 m² große Teilfläche des Gesamtbebauungsplans im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (direkt angrenzend an den Culmer Weg im Übergangsbereich zur südlich anschließenden Memeler Straße).

Hintergrund für die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - ist ein geplantes Investitionsvorhaben der HGB (Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH), die anstelle zweier örtlich noch vorhandener Wohngebäude älteren Baujahres ein experimentelles Mehrgenerationen-Wohnbauprojekt plant.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt ca. 14 Wohneinheiten bestehend aus

- 6 Fünf-Zimmer-Maisonette-Wohnungen,
- 3 Vier-Zimmer-Wohnungen,
- 5 Ein-Zimmer-Wohnungen sowie
- einem Gemeinschaftsbereich (Gemeinschaftsräume, Haustechnik, Wirtschaftsräumlichkeiten).

Der Gebäudekomplex ist in dreigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Pultdach geplant. Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen soll von außen über vorgelagerte Laubengänge erfolgen.

Um die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben zu schaffen, sollen im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung lediglich die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst werden. Mit den sonstigen Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 06.010 ist das o.g. Vorhaben bereits kompatibel.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten „vereinfachten“ Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die nachfolgend erläuterten Änderungssachverhalte bewirken keine Beeinträchtigung der Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 06.010. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

2. Vorhandene Planung und Bestand

2.1 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße -)

Der im Südosten des Stadtbezirks Hamm-Bockum-Hövel gelegene Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße - erlangte bereits im Jahre 1973 Rechtskraft. Seither ist der Bebauungsplan insgesamt drei Änderungsverfahren unterzogen worden. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit formell um die 4. Änderung. Die Geltungsbereichsflächen der 4. (vereinfachten) Änderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.010 ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (max. 2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise) festgesetzt.

2.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Änderungsbereichsflächen ferner vollständig (in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.010) als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO dar.

Da die Festsetzungen zur Art baulicher Nutzung im Rahmen der 4. Änderung nicht tangiert werden, kann der Bebauungsplan als gemäß § 8 (2) BauGB „aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt“ bezeichnet werden. Die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht gegeben.
Ferner steht das Änderungsverfahren nicht im Widerspruch zu den o.g. Zielsetzungen von Raumordnung und Landesplanung.

2.3 Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - umfasst eine Gesamtfläche von 2.076 m². Es wurde nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen ab ca. 1829 bis ca. 1950 landwirtschaftlich als Ackerland und bzw. Grünland genutzt. Seit 1954 verwendet man das Areal als Wohnbaufläche.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt: Im Norden und Osten befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen entlang des Culmer Wegs, des Großen Sandwegs, der Memeler Straße sowie südlich der Sorauer Straße. Die nähere und weitere westliche Nachbarschaft des Plangebiets charakterisiert sich dagegen durch öffentliche Nutzungen: Hier befinden sich (nördlich der Sorauer Straße) das Galilei-Gymnasium, das Gelände der Maria-Königin-Kirche sowie das Hanse-Kolleg Lippstadt (ehemals Johannes-Schule). In direkter südlicher Nachbarschaft des Plangebiets wird zudem in einem denkmalgeschützten Gebäude-Ensemble der städtische Kindergarten „Grieskampscher Hof“ betrieben. Diese ehemalige Hofstelle wird auch als Bürgertreff genutzt.

Die Änderungsbereichsflächen selbst weisen im Bestand zwei zweigeschossige, mit steilem Satteldach versehene Mietwohnungsgebäude aus den 50er Jahren mit sichtbarem Sanierungsbedarf auf. Die in Richtung Westen orientierten Gartenbereiche stellen sich im Wesentlichen als eingefriedete Rasenflächen mit wenigen Bäumen (überwiegend Nadelgehölze) in den Randbereichen dar.

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegen bei der Stadt Hamm keine Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten vor. Es handelt sich vielmehr um ein intensiv genutztes, ökologisch strukturarmes Areal ohne wertvolle Grün- und Gehölzbestände.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Erschließung

Die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - wird mit der Zielsetzung der Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen sowie des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zugunsten der Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnbauprojektes im Bereich rechtskräftig festgesetzter Bauflächen durchgeführt. Änderungssachverhalte im Hinblick auf die vorhandene verkehrliche Erschließung ergeben sich dabei nicht.
Die äußere Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt nach wie vor über die östlich angrenzende Culmer Straße.

Die an den Planbereich der 4. Änderung östlich anschließende Straßenfläche der Culmer Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.010 - Sorauer Straße - als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur äußeren oder inneren Erschließung von Bauflächen im Rahmen der 4. Änderung ist nicht erforderlich und vorgesehen. Die Bauflächenerschließung ist im Bestand vollständig gesichert und ausreichend.

Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist seitens des Bauherren auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf der Strecke „Sorauer Straße/Memeler Straße/Großer Sandweg“ und auf dem weiter südlich gelegenen Bockumer Weg verkehrenden Buslinien gewährleistet.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Änderungssachverhalte

Wie eingangs bereits erläutert, werden im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher definierten Baugrenzen werden im südlichen Grundstücksteil im Wesentlichen beibehalten. Im nördlichen Teil des Plangebietes dagegen werden die überbaubaren Flächen im Versatz von der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Westen verschoben. Der neue Baugrenzenverlauf hält hier künftig einen Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze ein.

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Rahmen der 4. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudeoberkante (OK) benannt.

Grundflächenzahl:
Im gesamten Geltungsbereich der Änderung ist - unverändert gegenüber den bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans - eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,4 m² überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.
Ergänzend dazu erhält der Bebauungsplan die Bestimmung, dass die o.g. überbaubare Fläche im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiets" durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden darf. Diese Regelung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 1 und 4 i.V.m. § 19 (4) BauNVO.
Das Konzept des im Plangebiet projektierten experimentellen Wohnbauvorhabens stellt gerade aufgrund einer rationellen Ausnutzung des gegebenen Flächenangebotes in dieser Form einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Schonung von Flächenressourcen im Siedlungsrandbereich dar. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im genannten Rahmen ist vor dem Hintergrund der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächenbereiche unproblematisch. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens der Überbauung nicht erzeugt.

Geschossflächenzahl:
Die fixierte Geschossflächenzahl von 1,2 (bisher 0,8) gibt zudem an, dass 1,2 m² Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (bisher maximal zwei) muss im gesamten Geltungsbereich der Änderung mindestens zwei betragen, darf jedoch drei nicht übersteigen.
Zudem darf eine Gebäudeoberkante (OK) von 72,50 m über NHN nicht überschritten werden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 62 m entspricht dies in etwa einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe von maximal etwa 10,50 m. So wird die geplante Bebauung der bestehenden Randbebauung in ihrer Höhe angepasst und damit der Entstehung einer für das städtebauliche Umfeld unverträglich überdimensionierten Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entgegengewirkt.

Weitere bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Änderungssachverhalte sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die sonstigen, bisherigen Festsetzungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.010 werden unverändert übernommen.

Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung verbleibt es somit bei der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude nach wie vor in geschlossener Bauweise (gemäß § 22 (3) BauNVO) errichtet werden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Mit den vorgenannten bauleitplanerischen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Gesamtintegration der geplanten Grundstücksneubebauung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

4. Natur und Umwelt

4.1 Rechtliche Grundlagen / Umweltauswirkungen

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (…) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt durch die Inhalte der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 (Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen durch Verschiebung von Baugrenzen), bezogen auf die Schutzgüter
- Mensch,
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Klima sowie
- Landschaft/Landschaftsbild sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter

keine wesentliche Veränderung. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme ist vor diesem Hintergrund im vorliegenden Fall entbehrlich.

Desweiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt. Ebenso wenig zielt die Planung auf die Umsetzung eines Vorhabens ab, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

4.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1 (5) 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 Baugesetzbuch und auch im Landschaftsgesetz NRW definiert. Grundsätzlich sind jedoch (wie im vorliegenden Fall) gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist auch aus den nachstehenden Gründen im Zusammenhang mit der vorliegenden (vereinfachten) Bebauungsplanänderung nicht erforderlich:

Es ist in diesem Planverfahren hinsichtlich potentieller eingriffbezogener Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen wohnbaulichen Vornutzungen des Gesamtareals bereits erhebliche Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die geringfügigen Änderungssachverhalte der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes - Sorauer Straße - zielen nicht dabei auf eine bauliche Mobilisierung bislang gänzlich ungenutzer/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich vertretbare und geordnete künftige Flächenentwicklung eines langjährig bauleitplanerisch überplanten, bebauten bzw. überformten und wohnbaulich genutzten Bereiches ab.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die geringfügigen Änderungen auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr und angrenzende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund kann auf eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 verzichtet werden.

4.3 Artenschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Vornutzungen des Gesamtareals, den umfänglichen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld und den speziellen Habitatansprüchen der hier potentiell vorkommender Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht vorhanden.
Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht. Im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenwerter Arten.
Auch eine Abfrage der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 – Sorauer Straße - ergeben.
Aus Gründen mangelnder Biotopausstattung sind zudem die gemäß Fachinformationssystem FIS („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) ermittelten, potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten (wie z.B. Rohrsänger, Eisvogel, Steinkauz, Nachtigall, Kreuzkröte oder Kammmolch) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 19 BNatSchG (alte Fassung des Bundesnaturschutzgesetztes) kann zudem ausgeschlossen werden, da keine Biotope zerstört sind, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.
Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die möglicherweise im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch die Bebauungsplanänderung selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden.
Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn
a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder
b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

5. Immissionsschutz

Im Zuge der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - wird lediglich die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung eines bislang vormals bereits wohnbaulich genutzten, kleinflächigen Grundstücksbereiches geschaffen.

Die Entstehung planbedingter zusätzlicher Emissionen ist mit diesem Änderungssachverhalt nicht verbunden.

Ebenso wenig ist die Einwirkung externer Immissionen auf das Plangebiet im Rahmen dieses Planverfahrens grundsätzlich neu zu bewerten. Eine Verträglichkeit der im Plangebiet der Bebauungsplanänderung vorhandenen und auch künftig geplanten Wohnbebauung mit den angrenzenden Nutzungen (wohnbaulich genutzte Grundstücke, Kindergarten mit lediglich temporär genutzter Stellplatzanlage, gering belastete Straßen „Culmer Weg/Memeler Straße“ und „Großer Sandweg“ als untergeordnete Bestandteile des Straßennetzes) kann vorausgesetzt werden.

6. Altlasten, Kampfmittel, Bergbau

Altlasten
Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 ergeben.
Augrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen ausschließlich wohnbaulichen sind keine Bodenbelastungen zu erwarten.

Kampfmittel
Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter der Fundstellen-Nr. 5/37468 Stellung genommen.
Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind daher nicht erforderlich. Bei Baugrundeingriffen ist jedoch in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann.
Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381 / 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

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 ferner die folgenden bergbaulichen Sachverhalte hin:
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und teilweise Sole verliehenen Bergwerksfeld „Sachsen“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sachsen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
Ferner liegt das Grundstück über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kallisto“ sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM - RWTH“. Inhaber der Erlaubnis „Kallisto“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH. Inhaber der in der Erlaubnis „CBM - RWTH“ ist die RWTH Aachen.

Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem Aufsuchen versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.
Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.
Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.
Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren (Betriebsplanzulassungen) erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Desweiteren werden alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes geprüft (erforderlichenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren).

7. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäudesubstanz existiert im Plangebiet der 4. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße - nicht. In südlicher Nachbarschaft befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude-Ensemble des „Grieskampschen Hofs“, einer ehemaligen Hofstelle. Die Gebäude beherbergen einen städtischen Kindergarten und werden darüber hinaus auch als Bürgertreff genutzt. Die geplante wohnbauliche Revitalisierung der Entwicklungsflächen hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf dieses Baudenkmal.

Hinweise auf relevante Bodendenkmäler existieren ferner nicht.
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).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird im Bestand bereits durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im Zuge der projektierten Hochbaumaßnahme ist im Gehweg des Baubereiches eine Niederspannungskabellegung vorgesehen. Die Verlegung der Erdgas- und Trinkwasserversorgungsanlagen im Plangebiet ist gemäß Aussage der Stadtwerke Hamm GmbH dagegen abgeschlossen.

Im Zuge von (Tief-)Baumaßnahmen im Plangebiet sind Bestand und Betriebssicherheit von vorhandenen Versorgungsleitungen sowie von Telekommunikationsleitungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Leitungsträger (Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com etc.) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

8.2 Entwässerung des Plangebietes

Die Plangebietsflächen sind zurzeit an die im Culmer Weg gelegene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Im Zuge aktueller Überlegungen zum Gebietsentwässerungsplan (GEP) Hamm Nord wird eine Abkopplung großer Gemeinbedarfsflächen (u.a. auch der an den Änderungsbereich angrenzenden Johannes-Schule) sowie ungebender Randflächen vom derzeit praktizierten Mischsystem angedacht. Geplant ist ein u.a. Regenwasseranschluss der genannten Flächen an dem im Bereich Herbert-Sandhoff-Weg (öffentlicher Grünzug) vorhandenen Grabenlauf mit Anschluss zur Geinegge.

Für das geplante Investitionsvorhaben sollte daher die Entwässerung in Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser kann nach wie vor durch Anschluss an die im Culmer Weg/Memeler Straße vorhandene Kanalisation sichergestellt werden. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser hingegen sollte künftig - dem natürlichen Geländeverlauf folgend - in Richtung Norden abgeleitet werden. Die Höhenplanung der Regenwasserableitung ist demzufolge so auszulegen, dass ein späterer Anschluss an den im Bereich Herbert-Sandhoff-Weg nördlich des Plangebiets der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 gelegenen Grabenlauf erfolgen kann. Übergangsweise kann das Regenwasser über einen Anschluss an die straßenseitige Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Der Lippeverband (Stadtentwässerung Hamm) ist in jedem Falle frühzeitig an den konkreten Planungen zur Grundstücksentwässerung zu beteiligen.

Hamm, 28.03.2012

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Dipl.-Ing.

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.010 - Sorauer Straße -	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Bockum-Hövel, Bereich Nordenfeldmark, westlich Culmer Weg, Großer Sandweg, südlich des Grünzuges Herbert-Sandhoff-Weg	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	wohnbaulich genutztes Grundstück im Siedlungszusammenhang, aufstehendes (abgängiges) Mehrfamilien-Wohngebäude, Hausgarten	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Änderung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Umsetzung eines experimentellen Mehrgenerationen-Wohnprojektes (insgesamt ca. 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe).	
Art des Verfahrens	(vereinfachte) Änderung gemäß § 13 BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt (s.u.)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	16.12.2011 - 16.01.2012
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	01.02.2012 - 02.03.2012
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	aus dem Flächennutzungsplan FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	Über umgebende Wohn- und Wohnsammelstraßen (Culmer Weg)	
Planausweisung / Dichtewerte	Bauliche Nutzung: - WA (Allgemeines Wohngebiet) - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2 - mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse - maximale Gebäudeoberkante - geschlossene Bauweise	
Grünflächen	keine	
Verkehr	- Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf „Sorauer Straße/Memeler Straße/Großer Sandweg“ und auf dem weiter südlich gelegenen Bockumer Weg.	
Entwässerung	Trennsystem: Schmutzwasseranschluss an vorhandenes Netz (Anschlusspunkt Culmer Weg), Niederschlagswasserableitung in Richtung Norden.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Inanspruchnahme einer wohnbaulich bereits vorgenutzten Fläche. Nicht erforderlich.	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	keine	-
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 2.076 m²**
	Anteil Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 2.076 m² (100 %)