

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 01.137**

**- An der Goethestraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

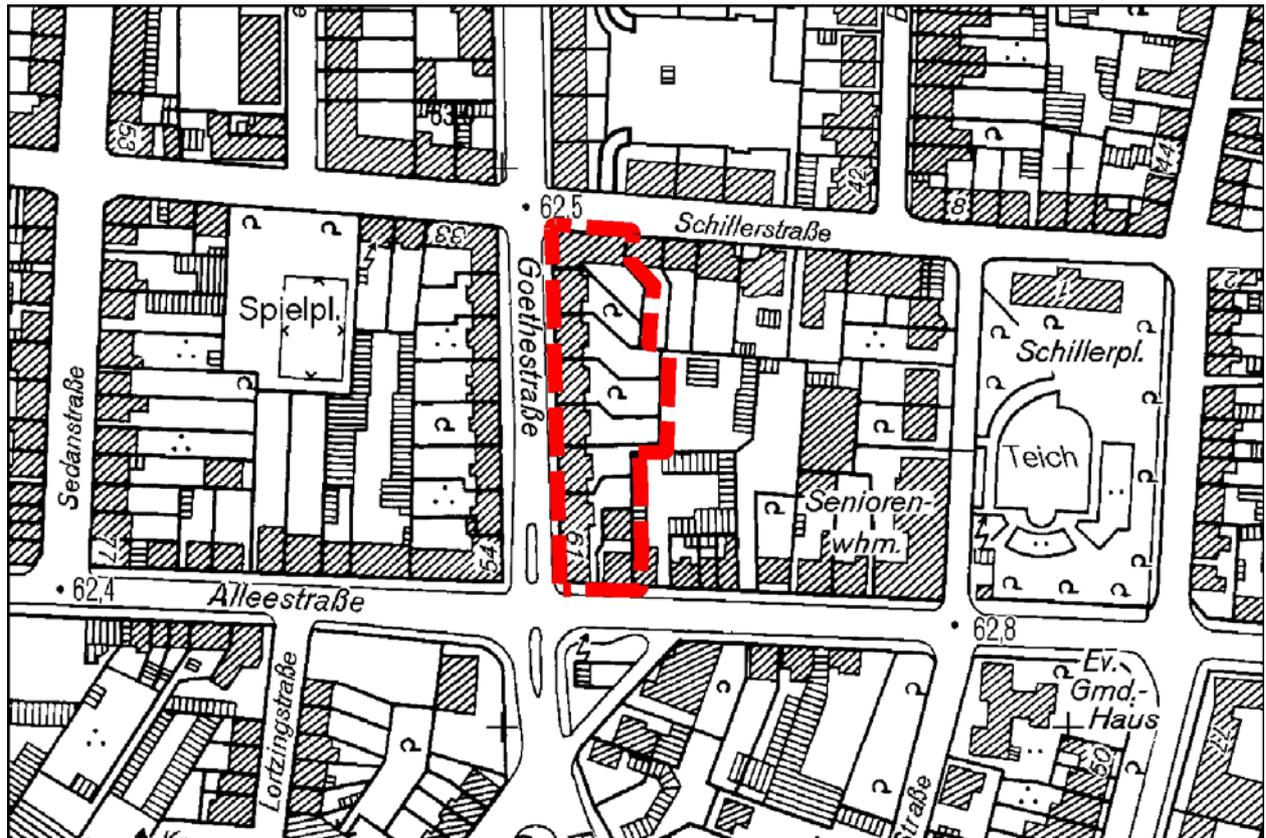
## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele.....	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	4
4.	Vorhandene Planung.....	4
4.1.	Regionalplanung.....	4
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung .....	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans .....	5
5.1.	Erschließung.....	5
5.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3.	Sonstige Festsetzungen .....	6
6.	Natur und Umwelt.....	7
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren .....	7
6.2.	Umweltauswirkungen .....	7
6.3.	Artenschutz.....	7
7.	Immissionsschutz .....	8
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas .....	9
8.1.	Altlasten .....	9
8.2.	Kampfmittel.....	9
8.3.	Bergbau .....	9
8.4.	Methangas .....	9
9.	Denkmalschutz .....	9
10.	Ver- und Entsorgung .....	10
10.1.	Versorgung des Plangebietes .....	10
10.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	10
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen .....	10
10.2.2.	Niederschlagswasser.....	10
10.2.3.	Schmutzwasser .....	10
10.2.4.	Weitere Hinweise.....	10
Anhang .....	.....	12
Tabellarische Zusammenfassung .....	.....	12

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 01.137 - An der Goethestraße - umfasst den in der Gemarkung Hamm (Flur 29) liegenden Bereich zwischen

- der Nordgrenze und der Ostgrenze des Flurstücks 411,
- der Ostgrenze des Flurstücks 408,
- dem in östlicher Richtung anschließenden Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 407,
- der Westgrenze des Flurstücks 405,
- den Ostgrenzen der Flurstücke 403, 402 und 400,
- den Südgrenzen der Flurstücke 400, 401 und 402 sowie
- den Westgrenzen der Flurstücke 402, 403, 404, 406, 407, 408 und 411.



Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - umfasst den westlichen Teil eines in der südlichen Hammer Innenstadt gelegenen, von Schillerstraße, Schillerplatz, Alleestraße und Goethestraße umgebenden Blockbereiches, der durch geschlossene, überwiegend wohnbaulich genutzte Bebauung gekennzeichnet ist.

Die innerhalb der Geltungsbereichsflächen vorhandene, modernisierungsbedürftige Wohnblockzeile der HGB (Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH) stellt sich derzeit als 3-geschossig (teilweise mit ausgebauten Dachgeschoss) dar und ist mit einem Satteldach ausgestattet. Gleiches gilt für das ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integrierte Gebäude „Alleestraße Nr. 59“, dessen Erdgeschoss von einer Bäckerei genutzt wurde.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 3.760 m<sup>2</sup>.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - ist ein geplantes Investitionsvorhaben der HGB, die anstelle der vorhandenen modernisierungsbedürftigen Wohngebäude älteren Baujahres ein neues Wohnbauprojekt plant.

Die vorhandenen Wohngebäude sollen in Gänze durch eine 4-geschossige Neubebauung mit Flachdach ersetzt werden. Das Erdgeschoss der Neubebauung ist dabei (nach dem Vorbild einer

HGB-Wohnanlage an der Alleestraße) für die Unterbringung von Nebenräumen sowie eines Bewohnercafes vorgesehen. Drei weitere Vollgeschosse werden der Wohnnutzung dienen. Das Gebäude „Alleestraße Nr. 59“ soll in die Konzeption planerisch integriert werden.

Die HGB hat ihrer konkreten Planungsentscheidung einen Architektenwettbewerb als qualitätssicherndes Verfahren vorgeschaltet. Die aus dem Architektenwettbewerb als Siegerentwurf vorgegangene Arbeit des Büros Post Welters Architekten und Stadtplaner (Dortmund) nimmt die im Bestand vorhandene, geschlossene Bauzeile an der Goethestraße (auch zum Schutz der hinterliegenden großzügigen Gartenanlage) wieder auf. Im mittleren Bereich erhält die Wohnanlage einen zentralen Zugang mit integriertem Bewohnercafe. Im Eckbereich Alleestraße/Goethestraße wird die Neubebauung zugunsten eines kleinen Baumplatzes etwas zurückgenommen. Hier sollen mit einem Bäckereiverkauf sowie einer Sozialstation die quartiersübergreifenden Elemente des Planvorhabens untergebracht werden.

Die in drei Hausgemeinschaften organisierten ca. 40 Wohnungen sind auf der Erdgeschossenebene über einen gartenseitigen Arkadenweg miteinander verbunden. Dieser Weg gewährleistet auch einen vom öffentlichen Straßenraum der Goethestraße unabhängigen Zugang zum Bäckereiverkauf und zur Sozialstation.

Planerischer Leitgedanke des Architekten ist die Ausgestaltung eines Wohnquartiers als „Bühne für menschliche Begegnungen“. Die Anordnung der Wohneinheiten in 4er- oder 5er-Gruppen in drei Hausgemeinschaften mit je 12 bis 15 Wohnungen soll soziale Netzwerke ermöglichen und fördern. Mit dem vorgesehenen inneren Wegenetz, den Gemeinschaftseinrichtungen je Haus, einer großen, parkartigen Gartenanlage und dem geplanten Bewohnercafe bildet das Wohnprojekt eine „soziale Allmende“ für seine Bewohner. Dabei liegt ein planerischer Schwerpunkt der Wohnanlage auf dem Schutz seiner Bewohner vor den Verkehrslärmemissionen der Goethestraße.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Geländes über die umgebenden Straßen ist gesichert. Im Hinblick auf Nutzung und Dimensionierung ist das Projekt mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01.137 - An der Goethestraße - wird auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt.

Es besteht kein gesetzlicher Zwang, einen Bebauungsplan mit allen gesetzlich möglichen Regelungen auszustatten (wie z.B. Art und Maß baulicher Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen). Bedient man sich all dieser Regelungen, so spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“ in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist. Fehlt eine oder fehlen mehrere der o.g. Anforderungen, so handelt es sich - wie im vorliegenden Fall - um einen „einfachen Bebauungsplan“ (gemäß § 30 (3) BauGB). Die Beurteilung von Sachverhalten, für welche entsprechende Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan fehlen, erfolgt sodann (im Innenbereich) auf Grundlage von § 34 BauGB. In diesem Zusammenhang wird also die Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens zur Beurteilung herangezogen.

### 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der Geltungsbereich des in der südlichen Innenstadt von Hamm gelegenen Bebauungsplans Nr. 01.137 umfasst eine Gesamtfläche von 3.760 m<sup>2</sup>.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch mehrgeschossige, überwiegend geschlossene innerstädtische Blockbebauung mit einem (insbesondere im Bereich der Alleestraße) gemischten - schwerpunktmäßig jedoch wohnbaulich geprägten - Nutzungsspektrum. Der von Goethestraße, Schillerstraße Schillerplatz und Alleestraße umgebene Baublock, dessen Bestandteil der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.137 ist, weist neben der dominierenden Wohnbebauung in seinem Innenbereich noch einen Handwerksbetrieb (Sanitär- und Heizungsinstallation, Bauklempnerei) und ein Gebetshaus sowie (am Schillerplatz) eine Seniorenwohnanlage auf.

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. konnte festgestellt werden, dass die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.137 von etwa 1829 bis 1936 überwiegend als Gartenland und Grünland genutzt wurden. Im Bereich des Grundstücks Alleestraße 59 existiert seit 1901 ein Wohn- und Geschäftshaus mit Bäckerei und Backstube. In den Jahren 1937/38 wurden die Wohngebäude an der Schillerstraße, in den Jahren 1938/39 die Wohnbebauung an der Goethestraße errichtet. Die nicht bebauten Grundstücksflächen wurden seither als Gartenland verwendet.

Nennenswerte Grünsubstanz weist das straßenseitig durch die bestehende Wohnanlage in starkem Maße versiegelte Plangebiet lediglich in Form einiger Einzelbäume im rückwärtigen Grundstücksbereich auf. Das Areal verfügt über eine ruhige Topographie in einer Höhenlage von ca. 62 bis 63 m über NHN. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 60 m mit Gefälle Richtung Norden.

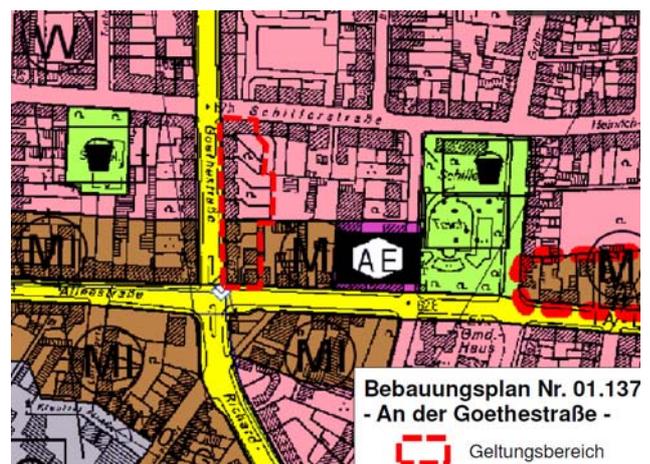
### 4. Vorhandene Planung

#### 4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - teils als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO, teils auch als gemischte Baufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO dar. Der Bebauungsplan kann somit inhaltlich aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.



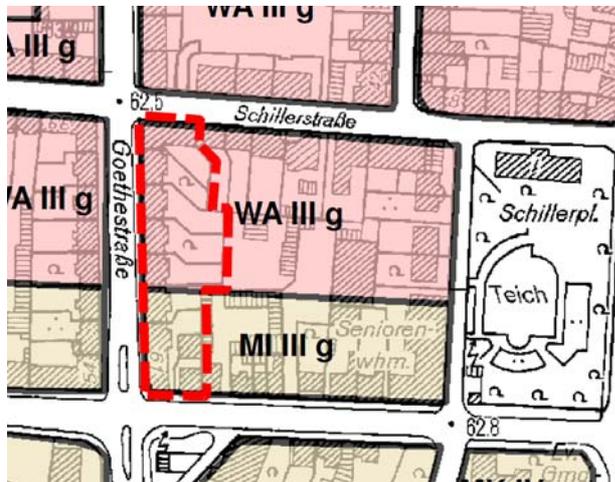
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.137 werden bislang nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst. Der Baugebietsplan der Stadt Hamm vom 19.03.1970 enthält für den Planungsraum folgende Bestimmungen:

- Art baulicher Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) im nördlichen sowie MI (Mischgebiet) im südlichen Teilbereich,
- zulässige Vollgeschossanzahl: III
- Bauweise: geschlossen.

Das zuvor beschriebene Planvorhaben der HGB ist somit zwar im Hinblick auf die vorgesehene Art der baulichen Nutzung sowie auf die Bauweise festsetzungskompatibel, es weicht jedoch hinsichtlich der vorgesehenen 4-Geschossigkeit vom Baugebietsplan ab.



Auszug aus dem Baugebietsplan

Als Grundlage für die Umsetzung des geplanten Wohnbauvorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In Anlehnung an den Baugebietsplan werden hier nur Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich aus der projektierten Planung nicht. Die derzeit für die Plangebietsflächen noch gültigen Aussagen des Baugebietsplans werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - überformt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - über die umgebenden Verkehrswege „Goethestraße“, „Alleestraße“ und „Schillerstraße“ ist vollständig gesichert. Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan zur äußeren oder inneren Erschließung der Bauflächen ist nicht erforderlich und vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf, der durch die Erneuerung der Wohnanlage erzeugt wird, kann in Gänze in einer in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft des Plangebiets (im Inneren des Baublocks Pröpstingstraße/Borbergstraße/Schillerstraße/Goethestraße) existierenden Tiefgarage der Hammer Gemeinnützigen Baugesellschaft abgedeckt werden.

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf der Goethestraße und der Alleestraße verkehrenden städtischen Buslinien sehr gut gewährleistet. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe (z.B. Ecke Goethestraße/Schillerstraße sowie Schillerplatz).

### 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI):

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - ist die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung einer erneuerungsbedürftigen Wohnanlage. Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung erfolgt (unverändert gegenüber den bisherigen Bestimmungen des Baugebietsplanes der Stadt Hamm von 1970) die Festsetzung eines „Allgemeinen

Wohngebiets" (WA) gemäß § 4 BauNVO im nördlichen Plangebietsteil (Flurstücke 404, 406 bis 408, 411) sowie eines „Mischgebietes“ (MI) gemäß § 6 BauNVO im südlichen, zur Alleestraße hin orientierten Teilbereich des Planungsraums (Flurstücke 400 bis 403). Das Plangebiet fügt sich damit nach wie vor uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung der umgebenden Siedlungsflächen ein.

Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossenen Betriebsarten sind nutzungsstrukturell und auch im Hinblick auf ihren Grundstücksflächenbedarf nicht mit der o.g. maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - kompatibel und stehen im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Stärkung des Quartiers in seiner Funktion als Wohnstandort.

Im festgesetzten „Mischgebiet“ (MI) sind dementsprechend ebenfalls Tankstellen, Gartenbaubetriebe und zudem Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Ausschluss dieser ansonsten gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage von § 1 (5) BauNVO). Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus auch keine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 6 (3) BauNVO) zu. Vergnügungsstätten werden auch vor dem Hintergrund der oftmals durch ihre Ansiedlung im Umfeld ausgelösten „Trading-Down-Prozesse“ für unzulässig erklärt.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.137 festgesetzten Bauflächen lediglich im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschossanzahl reglementiert.

So darf im gesamten Geltungsbereich eine Zahl von mindestens drei Vollgeschossen nicht unterschritten und eine Zahl von maximal vier Vollgeschossen nicht überschritten werden.

Der Baubauungsplan Nr. 01.137 sieht damit eine über die bisher im Baugebietsplan festgelegte Vollgeschossanzahl (maximal drei) hinausgehende Baumöglichkeit vor. Jedoch orientiert sich auch die neue Definition der Vollgeschossanzahl maßvoll an der umgebenden Bebauung. Da die geplante Wohnanlage mit einem Flachdach ausgestattet werden soll, wird sie die bisher mit einem Satteldach versehene Altbebauung auch in viergeschossiger Bauweise in ihrer Höhenentwicklung nicht überragen.

### **5.3. Sonstige Festsetzungen**

Die gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzte geschlossene Bauweise (g) wird unverändert aus dem bisherigen Festsetzungsgefüge des Baugebietsplanes übernommen. Damit wird der für das umgebende Quartier typischen überwiegend geschlossenen Blockbebauung Rechnung getragen. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Der Bebauungsplan Nr. 01.137 - An der Goethestraße - enthält darüber hinaus keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Umgebung und der zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens gegebenen gesamtplanerischen Rahmenbedingungen (konkret vorliegende, über einen Architektenwettbewerb definierte Konzeption einer Wohnanlage) bilden (über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.137 hinaus) die Bestimmungen des § 34 BauGB eine ausreichende Grundlage für die abschließende Beurteilung von Baugesuchen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus diesen Gründen ist es hinreichend, den Bebauungsplan Nr. 01.137 als sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) zu konzipieren.

## 6. Natur und Umwelt

### 6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - 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.

### 6.2. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Gesamtareals bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen dabei nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf die Erneuerung einer langjährig bestehenden Wohnanlage durch Abbruch und Neubau in einem bereits vollständig urban überformten Bereich ab.

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

### 6.3. Artenschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Vornutzungen des Gesamtareals, den umfangreichen 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 ökologischer 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 schützenswerter 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 des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - 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 Bundesnaturschutzgesetzes) 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.137 werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## 7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Erneuerung einer bestehenden, wenig emissionsträchtigen Wohnanlage in ein u.a. auch überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen bzw. eine signifikante Veränderung des vom Plangebiet diesbezüglich ausgehenden Gesamtemissionsvolumens sind planbedingt nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Immissionsart „Schall“ ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) spannungsfrei in ihr städtebauliches Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Schallemissionen sind nicht zu erwarten.

Ebenso wenig ist im vorliegenden Planungsfall auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einwirkung externer Schallimmissionen auf das Plangebiet differenziert zu bewerten, da im Zuge der Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 01.137 - Goethestraße - im Wesentlichen lediglich die zulässige Vollgeschossanzahl gegenüber den bislang gültigen Festsetzungen des Baugebietsplans der Stadt Hamm neu definiert wird.

Im Rahmen der Durchführung des vorgeschalteter Architektenwettbewerbs ist der Thematik des Schutzes der zu konzipierenden neuen Wohnanlage vor den von den angrenzenden Verkehrswegen „Goethestraße“ und „Alleestraße“ ausgehenden Verkehrslärmimmissionen bereits ein wesentliches Gewicht beigemessen worden. Dabei ging es neben der Gewährleistung der Wohnruhe innerhalb der geplanten Wohnungen auch um den Schutz der rückwärtigen Frei- bzw. Gartenbereiche. Spätestens im Zuge des der verbindlichen Bauleitplanung nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist bauherrenseits in differenzierter Form nachzuweisen, dass das sodann architektonisch detailliert durchgeplante Bauvorhaben mit allen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kompatibel und demzufolge genehmigungsfähig ist.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas**

### **8.1. 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 des Bebauungsplans Nr. 01.137 ergeben. Aufgrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen, ausschließlich wohnbaulichen Nutzung sind keine Bodenbelastungen zu erwarten.

### **8.2. Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter den Fundstellen-Nrn. 5/36260 und 5/36913 Stellung genommen: Danach liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen jedoch ergänzende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich (Oberflächendetektionen der Bauflächen, ggf. Bohrlochdetektionen bei Ramm- und Bohrarbeiten).

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend. Bei allen Baugründeingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit 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.

### **8.3. Bergbau**

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Plangebietsflächen kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Plangebietsfläche ist demnach nicht zu rechnen. Auch über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist bei der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt.

Die Bezirksregierung wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

### **8.4. Methangas**

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 01.137 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

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

Die HGB wurde auf diesen (im Rahmen des geplanten Bauvorhabens bauherrenseits zu berücksichtigten) Sachverhalt hingewiesen.

## **9. Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude existieren im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01.137 - An der Goethestraße - 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 Gemeinde 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).

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Versorgung des Plangebietes**

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

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 eventuelle Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

### **10.2. Entwässerung des Plangebietes**

#### **10.2.1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche sind bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens zu berücksichtigen. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

#### **10.2.2. Niederschlagswasser**

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers ist im Hinblick auf die örtlich gegebenen hydrogeologischen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Der Anschluss des Niederschlagswassers kann aus hydraulischer Sicht an die umliegenden Mischwasserkanäle zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

#### **10.2.3. Schmutzwasser**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation analog zur Regenwasserableitung.

#### **10.2.4. Weitere Hinweise**

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt bei einem 4-Personenhaushalt rd. 25-35 l/m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche. Bei geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. 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 städtische Abwasseranlage gelangen.

Die folgenden Hinweise sollten zudem beachtet werden:

- Im Sommer 2012 wurde in der Goethestraße die Erneuerung des Mischwasserkanals im Bereich zwischen Alleestraße und Bismarckstraße fertig gestellt. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurden

auch die Hausanschlussleitungen im Bereich der Hausnummern 49, 51, 53, 55, 57 und 59 mittels Liner saniert.

- Soll die Entwässerung des neuen Gebäudekomplexes zur Goethestraße erfolgen, sind die sanierten Hausanschlussleitungen zu nutzen. Bei Abweichung ist mit dem Lippeverband Rücksprache zu halten.
- Neue Anschlussleitungen zur Schillerstraße sollten nicht erstellt werden, da wegen des Alters des Kanals und dem entsprechenden Zustand (gemauertes Eiprofil, Bj. 1937) das Herstellen eines neuen Hausanschlusses mit erheblichen baulichen Schwierigkeiten verbunden sein wird.
- Neue Anschlussleitungen in offener Bauweise zur Alleestraße sind technisch möglich. Anschlüsse können an einem Mischwasserkanal (DN 1400) erfolgen.

Hamm, 02.04.2013

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Ltd. Städtischer Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	Bebauungsplan Nr. 01.137 - An der Goethestraße -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	Stadtbezirk Hamm-Mitte, südliche Innenstadt, westlicher Teil des Baublocks südlich Schillerstraße, westlich Schillerplatz, nördlich Alleestraße, östlich anschließend an die Goethestraße.	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudebestand in Form einer dreigeschossigen Altwohnanlage (geschlossene Blockrandbebauung) mit Mietwohnungen (Baujahr 1937 bis 1939).</li> <li>- Rasenflächen und einige Einzelbäume im rückwärtigen Grundstücksbereich.</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Erneuerung der bestehenden Wohnbebauung.</li> <li>- Abbruch und Neuerrichtung einer Wohnanlage der Hammer Gemeinnützigen Baugesellschaft (HGB) auf Grundlage eines vorab durchgeführten Architektenwettbewerbs.</li> </ul>	
<b>Art des Verfahrens</b>	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 (3) BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	03.07.2012 (Vorlage Nr. 1061/12)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	02.07.-06.08.2012
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 29.12.2012
	Landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	Gemeinsame Durchführung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (22.02.-22.03.2013)
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	22.02.-22.03.2013
	Satzungsbeschluss	noch ausstehend
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Technische und verkehrliche Erschließung über Goethestraße/ Alleestraße gesichert.</li> <li>- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für die weitere innere Erschließung nicht erforderlich.</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet (WA) im nördlichen Plangebietesteil,</li> <li>- Mischgebiet (MI) im südlichen, zur Alleestraße orientierten Plangebietesteil</li> </ul> </li> <li>- Anzahl Vollgeschosse: mindestens III, maximal IV,</li> <li>- geschlossene Bauweise</li> <li>- keine darüber hinausgehenden Festsetzungsinhalte (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB).</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	keine	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweis möglich in einer bestehenden Tiefgarage der HGB, die sich im nördlich benachbarten Baublock zwischen Pröpstingstraße und Schillerstraße befindet.</li> <li>- Geplanter Bau einiger öffentlicher Stellplätze durch eine Umgestaltung der Ostseite der Goethestraße (außerhalb des Plangebiets).</li> <li>- ÖPNV: Buslinien auf der Goethestraße und der Alleestraße; unmittelbare Nähe zu Bushaltestellen (Ecke Goethestraße/Schillerstraße, Schillerplatz).</li> </ul>	

<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser,</li> <li>- Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung über die im Umfeld vorhandene Mischwasserkanalisation.</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Gutachten</b>	Keine Fachgutachten erforderlich. Schallschutznachweise werden im Rahmen des der Bauleitplanung nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.	
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 3.760 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 2.473 m <sup>2</sup> (65,77 %)
	Mischgebiete (MI)	ca. 1.287 m <sup>2</sup> (34,23 %)