

## **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060**

### **– Zentrum Werries –**

#### **Begründung zum Bebauungsplan**

Stand: Satzungsbeschluss

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich                                                         | 3  |
| 2. Anlass der Planaufstellung                                                         | 4  |
| 3. Beschreibung des Plangebietes und der städtebaulichen Situation                    | 4  |
| 4. Vorhandene Planung                                                                 | 5  |
| 4.1 Regionalplanung                                                                   | 5  |
| 4.2 Flächennutzungsplanung                                                            | 5  |
| 4.3 Verbindliche Bauleitplanung                                                       | 6  |
| 5. Erforderlichkeit der Planung                                                       | 7  |
| 6. Inhalt des Bebauungsplanes                                                         | 7  |
| 6.1 Erschließung                                                                      | 7  |
| 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung                                                 | 8  |
| 7. Immissionsschutz                                                                   | 9  |
| 8. Natur und Umwelt                                                                   | 9  |
| 8.1 Artenschutz                                                                       | 9  |
| 8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von<br>Natur und Landschaft | 10 |
| 9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau                                                  | 10 |
| 9.1 Altlasten                                                                         | 11 |
| 9.2 Kampfmittel                                                                       | 11 |
| 9.3 Bergbau                                                                           | 12 |
| 10. Denkmalschutz                                                                     | 12 |
| 11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes                                              | 12 |
| 11.1 Versorgung des Plangebietes                                                      | 12 |
| 11.2 Entwässerung des Plangebietes                                                    | 12 |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.060 befindet sich in der Gemarkung Werries Flur 5 und wird begrenzt durch:

- die Nordgrenzen der Flurstücke 657 und 227 (Ostwennemarstraße),
- die Westgrenze des Flurstückes 227 (Maximilianstraße) bis 12,55 m südlich entlang der Ostgrenze des Flurstückes 661 ausgehend vom nordöstlichsten Punkt des Flurstückes 661,
- einer senkrechten Verbindungslinie bis zur Ostgrenze des Flurstückes 658 sowie
- die Ostgrenze des Flurstückes 658 und deren geradlinigen Verlängerung nach Norden (alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Werries, Flur 5).

Der ca. 6.304 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Uentrop südwestlich des alten und neuen Zentrums Werries.

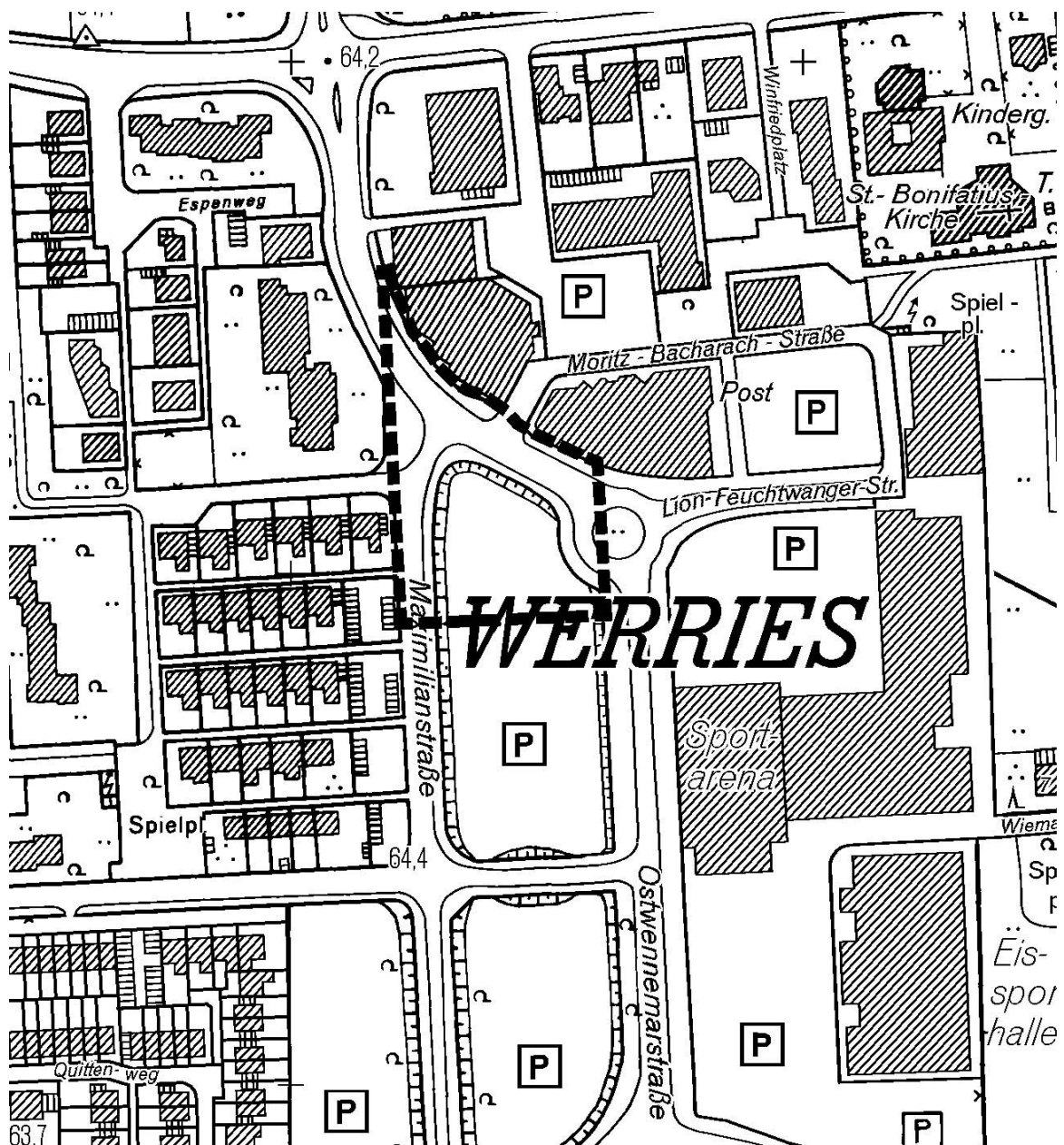


Abb. 1 – Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäblich)

## **2. Anlass der Planaufstellung**

Die Sparkasse Hamm ist Anfang 2010 an die Verwaltung mit einem Planungswunsch für den Neubau einer neuen Sparkassenfiliale in Hamm Werries zur Optimierung ihres Serviceangebotes herangetreten.

Da aktuell weder freie Flächen im Bestand noch zur Errichtung eines neuen Gebäudes zur Verfügung stehen, soll der vorhandene Bebauungsplan diesbezüglich geändert werden.

Als Standort wurde eine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Werries angestrebt. Konkret angedacht ist dafür der nördliche Bereich zwischen der Maximilianstraße und der Ostwennemarstraße westlich des Kreisverkehrs. Die Ansiedlung einer Sparkassenfiliale an dieser Stelle stellt eine sinnvolle Nutzungsergänzung und städtebauliche Erweiterung zu dem vorhandenen angrenzenden Einkaufszentrum Werries dar.

## **3. Beschreibung des Plangebietes und der städtebaulichen Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uentrop in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum alten bzw. neuen Zentrum Werries.

Das zu beplanende Grundstück liegt zwischen der Maximilianstraße und der Ostwennemarstraße westlich des Kreisverkehrs. Die Ostwennemarstraße ist eine Hauptverbindungsstraße in Nord-Süd-Richtung im Hammer Stadtgebiet, welche im Norden die Lippestraße und im Süden die Soester Straße miteinander verbindet.

Bei dem ca. 6.300 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich handelt es sich um eine unbebaute Freifläche.

Der Geltungsbereich des Plangebietes bezieht sich auf den nördlichen Bereich einer öffentlichen Stellplatzanlage, die zur Landesgartenschau im Maxipark errichtet wurde. Sie dient auch zur Deckung des mit der Maxiparkarena und der Eissporthalle verbundenen Bedarfes sowie als Ergänzungsparkraum bei Veranstaltungen im Maxipark. Die Parkfläche wurde nicht abschließend ausgebaut, sondern setzt sich sowohl im Geltungsbereich als auch in der angrenzenden südlichen Fläche größtenteils aus Rasen- und Schotterflächen zusammen. Die Grundstücksfläche weist eine Höhendifferenz des Geländes auf, welche an der tiefsten Stelle bei ca. 70-80 cm unter dem Höhenniveau des Gehweges liegt.

Das neu zu beplanende Grundstück ist in einem sowohl städtebaulich als auch architektonisch sehr heterogenen Kontext eingebunden. Westlich grenzt es an ein Wohngebiet mit Reihenhäusern aus den 1970er Jahren, nordwestlich an einen fünfgeschossigen Solitär-Wohnungsbau ebenfalls aus den 1970er Jahren, nördlich an das alte Zentrum Werries (1980er Jahre) und östlich an das neue Einkaufszentrum (2007). Südlich zur Stellplatzanlage im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung setzt sich diese in einer größeren öffentlichen Parkfläche fort. Weiter südlich schließt sich das Gelände des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums und daran angrenzend der Maximilianpark an.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse und wird von fein- bis mittelsandigen, an der Basis auch grobsandig-kiesigen Sedimenten mit wechselnden Schluffanteilen eingenommen. Der Oberkreidemergel ist in 2 bis 3 m Tiefe zu erwarten. Die Ablagerungen der Niederterrasse weisen eine Durchlässigkeit von ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s (durchlässig) auf.

Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet 1,5 bis 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 62 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordwesten gerichtet.

## 4. Vorhandene Planung

### 4.1 Regionalplanung

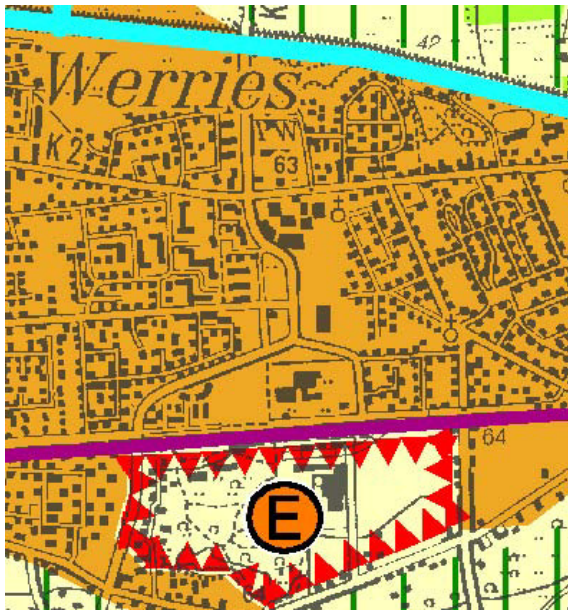


Abb. 2 – Auszug aus Regionalplan (unmaßstäblich)

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilbereich Dortmund, Westlicher Teil – Stand Dez. 2004) sind das Planungsgebiet und die umliegenden Bereiche als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplanung

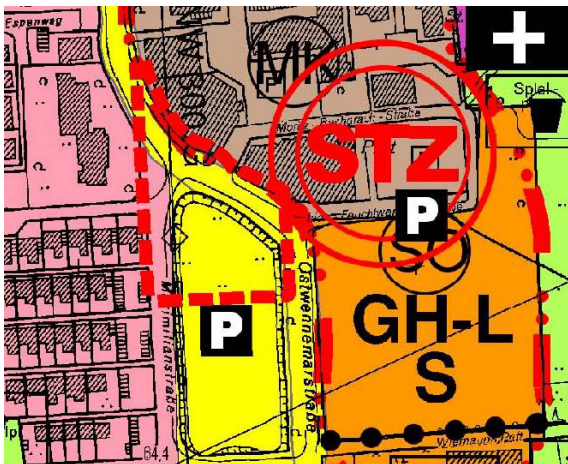


Abb. 3 – Auszug FNP (unmaßstäblich)

Der seit 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt für den Bereich der Maximilianstraße ein Wohngebiet, für den Bereich der Ostwennemarstraße eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge bzw. für den Bereich des Planungsgrundstückes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung einer öffentlichen Stellplatzanlage dar.

Auf Grund der im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes angestrebten Festsetzung eines Kerngebietes im Bereich einer im FNP dargestellten Verkehrsfläche als

öffentliche Stellplatzanlage muss der Bebauungsplan für diesen Bereich als nicht aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Für letzteren Bereich ist daher der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

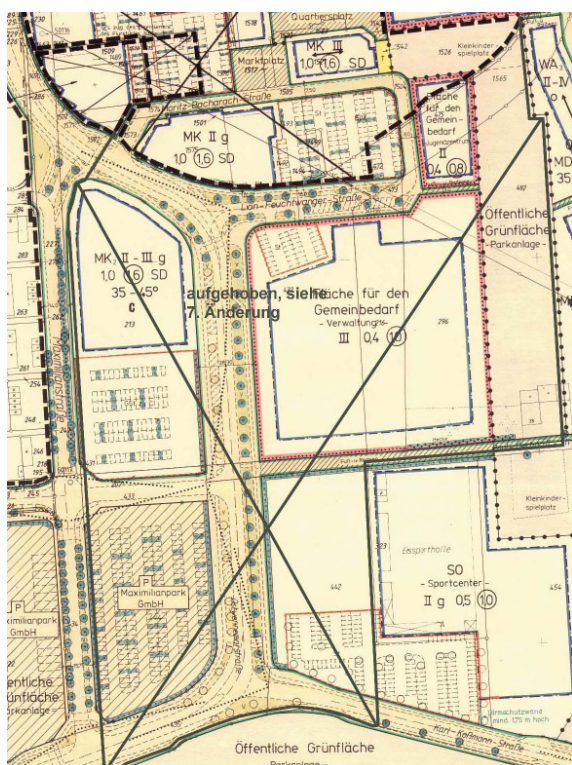


Abb. 4 – Auszug aus Bebauungsplan  
Nr. 02.060 – Zentrum Werries (unmaßstäblich)  
rechtskräftig seit 10.03.1992

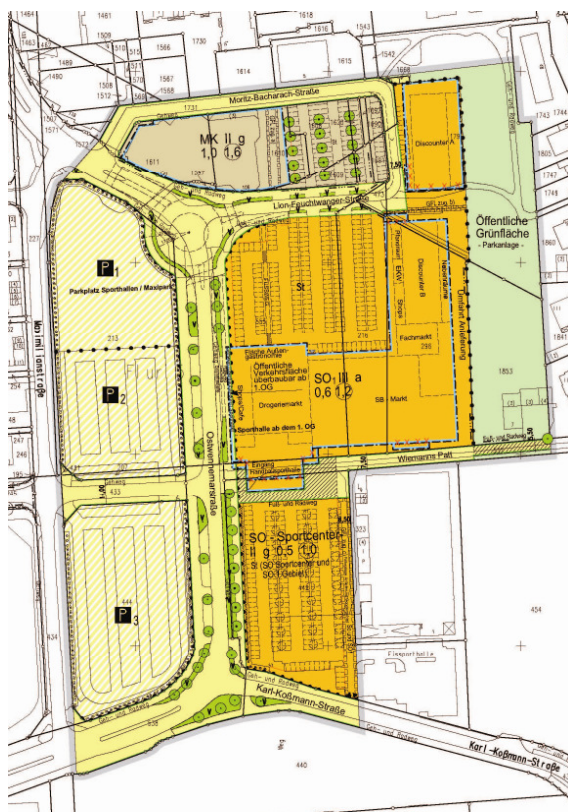


Abb. 5 – Auszug aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 02.060 – Zentrum Werries –  
rechtskräftig seit 13.09.2007

Das Betrachtungsgebiet befindet sich stadtstrukturell im Siedlungszusammenhang des Stadtbezirkes Uentrop. Die angrenzenden Bereiche nördlich, östlich und südlich des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – bzw. dessen 7. Änderung. Westlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.033 – Eichenstraße – und an 02.039 – Marktplatz Werries.

Als aktuelles Planungsrecht liegt für die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches (Planungsgrundstück und angrenzende Ostwennemarstraße) die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 - Zentrum Werries – zugrunde. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches (Maximilianstraße) bezieht sich auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 02.060 – Zentrum Werries –. Während der Ursprungsbebauungsplan, welcher seit dem 10.03.1992 rechtskräftig ist, auf dem Planungsgrundstück noch ein Kerngebiet zur potenziellen Erweiterung des alten Zentrums Werries vorsah, rückte man im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2007 von diesen Vorstellungen ab. Die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums konzentrierte sich auf die ehemaligen Gemeinbedarfsflächen südlich der Lion-Feuchtwanger-Straße und östlich der Ostwennemarstraße, da die Ostwennemarstraße eine deutliche Zäsur bildet. Die noch im Ursprungsbebauungsplan als Kerngebietsfläche festgesetzte Fläche südwestlich der Ostwennemarstraße sollte von der Bebauung freigehalten und als Parkplatz flexibel genutzt werden. Neben der südlichen Erweiterung des Einkaufszentrums konnte mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes ebenso die Errichtung der in das Einkaufszentrum integrierten Sporthalle des Handballvereins ASV Hamm – die Maxiparkarena – realisiert werden. Die planungsrechtlich gesicherten Parkplatzflächen dienen neben der Deckung des mit den Sporthallen (Maxiparkarena – 2007 errichtet; Eissporthalle südlich der Maxiparkarena – aus den 1980er Jahren) verbundenen Bedarfes auch als Ergänzungsparkraum bei Großveranstaltungen im Maxipark.

## **5. Erforderlichkeit der Planung**

Das vorhandene Planungsrecht in Form der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – ermöglicht in dem vorgesehenen Bereich nicht die Errichtung einer Sparkassenfiliale. Aus diesem Grund ist für den Betrachtungsbereich das Planungsrecht in Form der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – anzupassen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Erschließung**

#### Erschließung für den Individualverkehr

Das für die Errichtung einer Sparkassenfiliale vorgesehene Plangrundstück liegt südlich der Ostwennemarstraße bzw. westlich des Kreisverkehrs sowie östlich der nur für Anlieger, Radfahrer und Busse freigegebenen Maximilianstraße.

Im Zuge der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurden unterschiedliche Lösungsansätze zur Erschließung des Planungsgrundstückes geprüft.

Für die Erschließung kommen in Betracht:

- Zufahrt von der Maximilianstraße sowie
- Zufahrt über den Kreisverkehr.

Eine Zufahrt über den nördlich gelegenen Teil der Ostwennemarstraße scheidet auf Grund des Ausbaustandes ebenso aus wie eine Zufahrt von der Ostwennemarstraße südlich des Kreisverkehrs.

Die Beurteilung dieser Varianten muß unter städtebaulichen, verkehrlichen und lärmtechnischen Gesichtspunkten erfolgen.

Die Zufahrt vom Kreisverkehr ist lärmtechnisch und verkehrstechnisch ohne Probleme umsetzbar( vgl. Kapitel 7), erfordert allerdings durch die notwendigen Anpassungsarbeiten überdurchschnittlichen Aufwand für die Grundstückszufahrt.

Die Zufahrt von der Maximilianstraße erfordert zwar geringeren, durchschnittlichen Aufwand für die Grundstückszufahrt und wäre auch verkehrstechnisch umsetzbar. Die Errichtung der Zufahrt führt aber zu verkehrlichen Mehrbelastungen der Maximilianstraße, in deren Verlauf es bereits heute Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchVO für WA-Gebiete an den maßgeblichen Immissionspunkten gibt. Aus diesem Grund soll diese Lösung nicht weiterverfolgt werden. Eine Entlastung der Maximilianstraße durch Verlagerung des Busverkehrs (bis zu 135 Busse täglich) zur Ostwennemarstraße/ Ammerweg führt nach Einschätzung der Stadtwerke Hamm zu erheblichen Problemen im Linienbetrieb und kann daher nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund des bereits heute engen Fahrplanes würde die Fahrzeitverlängerung den Einsatz zusätzlicher Fahrzeuge erfordern. Außerdem würde es bei den Abbiegevorgängen der Gelenkbusse von der Ostwennemarstraße in den Ammerweg durch den zu engen Kurvenradius zu verkehrlichen Problemen kommen.

Bei Zufahrt über den Kreisverkehr löst das Vorhaben der Sparkasse, das mit dieser Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll, keine zusätzlichen Belastungen der Maximilianstraße aus. Über Verbesserungen für die Anwohner der Maximilianstraße ist im Rahmen der Ausbauplanung zu entscheiden, ggf. kann durch einfache Maßnahmen bereits eine Verbesserung erzielt werden.

Da auch städtebaulich hierbei keine Probleme zu erwarten sind, soll die Bebauungsplanänderung nur die Möglichkeit der Erschließung des Planungsgrundstückes über den Kreisverkehr zulassen. Bei dem vorhandenen Kreisverkehr handelt es sich um einen dreiarmligen Kreisverkehr, welcher sich durch den Anschluss einer Zufahrt zum Planungsgrundstück um einen vierten Arm erweitern läßt. Für die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan bedeutet das, dass die an der Grenze des Planungsgrundstückes verlaufenden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich des Kreisverkehrs unterbrochen werden. Zu den weiteren Abschnitten der Ostwennemarstraße sowie der Maximilianstraße wird ein Zu- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Für die fußläufige Anbindung stehen Kunden der Sparkasse aus dem nördlichen bzw. östlichen Einkaufszentrum Fußgängerquerungen im Umfeld des Kreisverkehrs zur Verfügung. Ebenso ist eine fußläufige Anbindung an die Maximilianstraße und sowie an das daran anschließende Wohngebiet gegeben.

#### Erschließung für den Öffentlichen Personennahverkehr

Der Planbereich wird durch mehrere Buslinien sehr gut abgedeckt. Durch die im 15-Minutentakt verkehrende Linie 1/ 3 sowie weitere Linien ist die Verbindung in die Hammer Innenstadt sowie zu weiteren Zielen sichergestellt.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestelle Espenweg und Maxi-Center, welche von den Buslinien 1, 3, 6, 18, 33,28 und T4 angefahren werden.

#### Stellplätze

Die für den Sparkassenneubau bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Planungsgrundstück in Form eines Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes angeordnet. Im Bebauungsplan wird dafür eine Stellplatzanlage südlich des Baufensters festgesetzt.

Auf Grund der Errichtung des Sparkassenneubaus fallen auf dem Grundstück öffentliche Stellplätze weg, welche in der aktuell rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes für die Nutzung der umliegenden Sporthallen und des Maxiparkes vorgesehen waren.

Mit der Sparkasse wurde vereinbart, dass die Stellplätze auf dem Sparkassengrundstück auch außerhalb der Geschäftszeiten (also insbesondere an den Abenden und am Wochenende) als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden sollen. Zusätzlich zum Kundenparkplatz sollen im Bereich der Straßenverkehrsfläche nördlich des Grundstückes vor dem Kreisverkehr vier Kurzzeitparkplätze in Form von Längsparkplätzen angeordnet werden. Diese sollen ein zeitlich befristetes Halten bzw. Parken zur Nutzung der Sparkasse ermöglichen.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und örtliche Bauvorschriften**

Die derzeit rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – sieht im Bereich des Planungsgrundstückes eine öffentliche Parkfläche vor.

Ein Rückblick in die Planungsgeschichte in diesem Bereich zeigt, dass die 1. Fassung Bebauungsplanes Nr. 02.060 von 1992 auf dem Planungsgrundstück noch ein Kerngebiet zur potenziellen Erweiterung des alten Zentrums Werries vorsah. Mit diesem Bebauungsplan wurden frühere Hochhausplanungen der Gemeinde Uentrop aus dem Jahr 1974, der später unter der Bezeichnung Nr. 02.039 geführte Bebauungsplan sah hier eine bis zu 10 geschos-sige Bebauung vor, aufgegeben. Erst im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2007 wurde das festgesetzte Kerngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung durch die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage ersetzt. Die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums konzentrierte sich auf die ehemaligen Gemeinbedarfsflächen südlich der Lion-Feuchtwanger-Straße und östlich der Ostwennemarstraße, da die Ostwen-



nemarstraße eine deutliche Zäsur bildet. Die noch im Ursprungsbebauungsplan als Kerngebietsfläche festgesetzte Fläche südwestlich der Ostwennemarstraße sollte von der Bebauung freigehalten und als Parkplatz flexibel genutzt werden. Neben der südlichen Erweiterung des Einkaufszentrums konnte mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes ebenso die Errichtung der in das Einkaufszentrum integrierten Sporthalle des Handballvereins ASV Hamm – die Maxiparkarena – realisiert werden. Die planungsrechtlich gesicherten Parkplatzflächen dienen neben der Deckung des mit den Sporthallen (Maxiparkarena – 2007 errichtet; Eissporthalle südlich der Maxiparkarena – aus den 1980er Jahren) verbundenen Bedarfes auch als Ergänzungsparkraum bei Großveranstaltungen im Maxipark.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Sparkassenfiliale im nördlichen Bereich dieser Parkfläche soll die aktuell festgesetzte öffentliche Stellplatzfläche zugunsten einer Kerngebietsfläche aufgegeben und mit einem Baufenster versehen werden. Die Ansiedlung einer Sparkassenfiliale an dieser Stelle stellt eine sinnvolle Nutzungsergänzung und städtebauliche Erweiterung zu dem vorhandenen angrenzenden Einkaufszentrum Werries dar.

Das neue Plangebiet soll sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an den planungsrechtlichen Vorgaben der nördlich und östlich der Ostwennemarstraße angrenzenden Bebauung des Einkaufszentrums Werries orientieren. Für das alte Zentrum Werries sind in der 3. und in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – Kerngebiete mit einer Höchstgrenze hinsichtlich der Geschossigkeit von zwei bzw. drei Geschossen festgesetzt und auch baulich umgesetzt worden. Alle Kerngebiete sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Auch die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Erweiterung des neuen Zentrums Werries in Form eines Sondergebietes ermöglichte eine Höchstgrenze von drei Geschossen. Die GRZ ist hier auf 0,6, die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Da sich die neue Bebauung im neuem Plangebiet sowohl hinsichtlich der Dichte als auch der Höhe der Bebauung in die Baustruktur des Zentrum Werries einfügen soll, wird für das Planungsgrundstück der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries ein Kerngebiet mit einer Mindestgrenze von zwei und einer Höchstgrenze von drei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sieht die Bebauungsplanänderung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes ein im nördlichen Grundstücksbereich angeordnetes zusammenhängendes Baufenster vor, welches sich an den Gebäudekanten des im Rahmen des Architektenwettbewerbes ermittelten Siegerentwurfes für den Sparkassenneubau orientiert. Geplant ist ein in offener Bauweise festgesetzter Solitärbaubau, welcher als querstehender Riegel die südlichen Parkflächen vom nördlichen Verkehrsraum abgrenzt und so die heterogene, städtebaulich ungeordnete Umgebung beruhigt.

Zum Erhalt des Ortsbildes und insbesondere zur Vermeidung eines negativen Erscheinungsbildes im Umfeld des Maximilianparkes sind Ver- und Entsorgungsleitungen aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für Leitungen, die der Telekommunikation dienen. (vgl. Pkt. 11.1, *Versorgung des Plangebietes*)

## **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.

Anhand des konkreten Bebauungsplanentwurfes wurde das Büro „Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik“ beauftragt eine Lärmprognose zu erstellen, die zusätzlich zu den vorhandenen Belastungen auch die Auswirkungen sowohl der Stellplatzanlage als auch

der Erschließung der Sparkasse über die Maximilianstraße oder über den Kreisverkehr auf die angrenzende Wohnbebauung ermittelt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten (Stand August 2012) zu folgendem Ergebnis:

Die Maximilianstraße ist aufgrund der Schleichverkehre und der Zahl der täglichen Busfahrten bereits heute in einem Maße belastet, daß der für allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Grenzwert (tags) der 16. BImSchVO von 59 dB(A) am maßgeblichen Immissionspunkt Maximilianstraße 8/ 8a bereits heute erreicht und mit 60,4 dB(A) um 1,4 dB(A) geringfügig überschritten wird.

Nach der Hessischen Stellplatzstudie (nach Bosserhoff) führt eine kerngebietstypische Nutzung, zu der eine Sparkasse zählt, abhängig von der Intensität der Stellplatznutzung bei einer Anbindung über die Maximilianstraße zu einer zusätzlichen Lärmbelastung zwischen 0,6 und 1,0 dB(A) für den Immissionspunkt Maximilianstraße 8/ 8a auf bis zu 61,5 dB(A). Die Gesamtbelastung würde damit den maßgeblichen Grenzwert der 16. BImSchVO deutlich wahrnehmbar überschreiten.

Die Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchVO würde bei zusätzlichen verkehrlichen Belastungen durch das Sparkassengrundstück (tags) effektive verkehrliche Entlastungen der Maximilianstraße bei anderen Verkehrsarten (z.B. Busverkehr oder Fremdverkehr) voraussetzen. Eine Zufahrt zur Ostwennemarstraße (Kreisverkehr) ist demgegenüber ohne Erhöhung der Lärmbelastung der Maximilianstraße möglich.

Die Nutzung der Stellplatzanlage für Abendveranstaltungen (nach 22:00) bei Zufahrt von der Maximilianstraße würde mit 2,7 dB(A) zu erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte für WA-Gebiete führen. Diese können nur bei Zufahrt von der Ostwennemarstraße (Kreisverkehr) vermieden werden. Zusätzliche Anforderungen an den Abstand der Stellplatzanlage zur Wohnbebauung bestehen nicht, sofern die Nutzung für Veranstaltungen über 22.00 hinaus auf seltene Ereignisse beschränkt ist.

Aufgrund des Verkehrslärms, der auf das Plangebiet einwirkt, müssen bei Büronutzungen die Nord- und die Ostfassade ein Bauschalldämm-Maß von mindestens 35 dB(A) und die Süd- und Westfassade von mindestens 30 dB(A) bzw. bei Wohnnutzungen die Nord- und die Ostfassade von mindestens 40 dB(A) und die Süd- und Westfassade von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

## **8. Natur und Umwelt**

### **8.1 Artenschutz**

Auf Grund

- der seit den 1980-er Jahren langjährigen Nutzung des Areals als zunehmend stark befahrene (Straßen-)Verkehrsfläche und unterschiedlich frequentierte bzw. geparkte Stellplatzfläche,
- der Insellage des Hauptareals – eine von Straßen umgebene öffentliche Stellplatzfläche – mitten im Zentrum von Hamm–Werries,
- der eingeschränkten Biotopausstattung des Areals, wie: die Versiegelungs- / Verkehrsflächen aus Asphalt und Beton im Westen, Norden und Osten, der intensiv gepflegten, mit Schotter- / Asphalt-Fahrgassen durchzogenen Scher- / Trittrasenflächen im Mittelbereich und dem marginalen, spärlichen Verkehrsgrün im Randbereich und
- den hierzu im Gegensatz stehenden, speziellen- und weiterreichenden Biotop- und Habitats-Ansprüche der potentiell vorkommenden Arten der Lebensraumtypen „oVeg – Vegetationsarme oder –freie Biotope“ (wie vegetationslose Versiegelungsflächen und vegetationsarme Kies- und Schotterflächen) „Gärt – Gärten, Parkanla-

gen und Siedlungsbrachen“ (wie Siedlungsflächen, Wohngebiete, Grünanlagen und Trittrasenflächen) und „KlGehöl – Kleingehölze, Alleen, Bäume“ (wie Gehölzstreifen, Baumgruppen, Alleen und Verkehrsgrün),

ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit dem Reproduktionsvorkommen der planungsrelevanten Arten, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG 2010] auslösen könnten, zu rechnen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – im Stadtbezirk Hamm-Uentrop - in Form der Flächenumwandlung - ist keine Zerstörung von bestehenden, nicht ersetzbaren Biotopen und keine Verletzung und / oder Tötung der Amphibien, Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel absehbar verbunden.

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) die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dies kann für die in der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – dargestellten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – im Stadtbezirk Hamm-Uentrop werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Abschließend, auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten, kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Ergebnis, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – im Stadtbezirk Hamm-Uentrop im Sinne der Artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen – für die im Planungsraum potentiell vorkommenden, planungsrelevanten Amphibien-, Säugetier- und Vogelarten nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

## **8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Im Geltungsbereich der geplanten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – liegt am Randbereich des Planungsgrundstückes eine Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup>, für welche die derzeit rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 – Zentrum Werries – ein zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht umgesetztes Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB enthält:

„5.1 Innerhalb der P1-, P2-, P3- und SO-Flächen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen und standortge-

rechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 2 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Dabei ist je qm Pflanzfläche 1 einheimisches standortgerechtes Gehölz vorzusehen.“

Dieses Pflanzgebot entspricht nicht mehr den städtebaulichen Vorstellungen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes. Da eine dichte Bepflanzung im Randbereich des Planungsgrundstückes die Einsicht auf den geplanten Neubau deutlich reduzieren und dadurch den Bezug zum alten bzw. neuen Zentrum Werries unterbrechen würde.

Um dieses Pflanzgebot jedoch quantitativ in der 8. Änderung des Bebauungsplanes wieder aufzugreifen wird folgende Festsetzung getroffen:

„3.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen ist eine Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechend der Artenliste vorzuhalten.“

Ergänzend dazu wird folgendes festgesetzt:

„3.1 Innerhalb des Kerngebietes MK3 sind 9 Bäume entsprechend der Artenliste 1 anzupflanzen.“

## **9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau**

### **9.1 Altlasten**

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs (1929-2011), der Liegenschaftskatasterkarten (1829-2012), historischer Stadtpläne (1903-2009) sowie weiterer potentiell altlastenrelevanter Datei- und Karteninformationen (z.B. histor. Topograph. Karten (TK25) (1840-2003) und Deutsche Grundkarten (DGK5) (1951-2007), archäologische Fundstellen, etc.) kann folgendes festgehalten werden:

Die zu untersuchende Fläche wurde von ca. 1829 bis ca. 1980 landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland sowie Wegfläche und Graben genutzt. Großmaßstäbliche Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin.

Seit ca. 1980 verwendet man das Gelände zuerst als begrünten Parkplatz, später als befestigten Parkplatz und Straßenfläche.

### **9.2 Kampfmittel**

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte vor.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen ggf. zusätzliche Überprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich (Oberflächendetektionen zu bebauenden Flächen, Bohrlochdetektionen bei Ramm- oder Bohrarbeiten). Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Generell ist bei allen Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu benachrichtigen.

### **9.3 Bergbau**

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm ging der Bergbau umher. Daher enthält der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Flächen, unter denen der Bergbau umging“.

### **10. Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bau- oder bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/174561, -62, Fax: 02381/172920) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### **11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

#### **11.1 Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungen in der Ostwennemarstraße und der Maximilianstraße.

#### **11.2 Entwässerung des Plangebietes**

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

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

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, da das Schmutz- und Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll. Der Bescheid der BR Arnsberg vom 21.12.1995 für die Änderungsanzeige nach § 58 .1 liegt vor.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Entwässerung :

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Trennkanalisation in der

Ost wennemarstraße und Maximilianstraße gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser ist an den vorhandenen Regenwasserkanal Ost wennemarstraße mit Vorflut zum Abwasserzentrum Eickhoffstraße anzuschließen. Eine Rückhaltung vor Einleitung in die Lippe erfolgt im Regenrückhaltebecken Eickhoffstraße. Das Schmutzwasser ist in den vorh. Schmutzwasserkanal in der Ost wennemarstraße einzuleiten, der über den SKU Ost wennemarstraße Vorflut zum PW Soester Straße hat.

Hamm, den 08.08.2012

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Mentz  
Städt. Baudirektor



## Anhang zur Begründung: Zusammenfassende Tabelle

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Name des Verfahrens</b>                                                    | 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.060 - Zentrum Werries<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |
| <b>Lage des Plangebietes</b>                                                  | Stadtbezirk Hamm - Uentrop<br>Das Betrachtungsgebiet wird im Wesentlichen folgendermaßen begrenzt:<br>- im Westen durch die Maximilianstraße und das daran anschließende Wohngebiet,<br>- im Norden und Osten durch die Ostwennemarstraße und das daran anschließende alte und neue Zentrum Werries mit der Maxiparkarena sowie<br>- im Süden durch eine öffentliche Parkfläche.                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
| <b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>                                    | Bei dem ca. 6.300 m <sup>2</sup> großen Geltungsbereich handelt es sich um eine unbebaute Freifläche.<br>Der Geltungsbereich des Plangebietes bezieht sich auf den nördlichen Bereich einer öffentlichen Stellplatzanlage. Die Parkplatzfläche wurde nicht abschließend ausgebaut, sondern setzt sich sowohl im Geltungsbereich, als auch in der angrenzenden südlichen Fläche größtenteils aus Rasen- und Schotterflächen zusammen.<br>Die Grundstücksfläche weist eine Höhendifferenz des Geländes auf, welche an der tiefsten Stelle bei ca. 70-80 cm unter dem Höhenniveau des Gehweges liegt. |                                                       |
| <b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b> | Die Sparkasse Hamm beabsichtigt zur Optimierung ihres Serviceangebotes im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum alten und neuen Zentrum Werries die Errichtung einer neuen Sparkassenfiliale.<br>Aus diesem Grund soll die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Stellplatzfläche zugunsten einer Kerngebietsfläche aufgegeben und mit einem Baufenster versehen werden.                                                                                                                                                                                           |                                                       |
| <b>Art des Verfahrens</b>                                                     | beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
| <b>Verfahrensverlauf</b>                                                      | Änderungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18.05.2010 (Vorlage Nr. 0343/10)                      |
|                                                                               | Scoping gem. § 4 (1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 01.06.2012 - 02.07.2012                               |
|                                                                               | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bürgerversammlung am 05.07.2012                       |
|                                                                               | Landesplanerische Abstimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25.09.2012                                            |
|                                                                               | Offenlegungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 18.09.2012 (Vorlage Nr. 1118/12)                      |
|                                                                               | Offenlegung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 28.09.2012 - 29.10.2012 (kombinierte Beteiligung)     |
|                                                                               | Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28.09.2012 - 29.10.2012 (kombinierte Beteiligung)     |
|                                                                               | Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25.10.2012 - 31.10.2012 (Beteiligung der Betroffenen) |
| <b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>                                     | Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
| <b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |
| <b>Organisation der Erschließung</b>                                          | Erschließung über den bereits vorhandenen Kreisverkehr an der Ostwennemarstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
| <b>Planausweisung / Dichtewerte</b>                                           | - Kerngebiet (MK)<br>- Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,2<br>- Mindestgrenze 2 Vollgeschosse, Höchstgrenze 2 Vollgeschosse<br>- offene Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |
| <b>Grünflächen</b>                                                            | - keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |
| <b>Verkehr</b>                                                                | - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche<br>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf den Straßen Ostenallee,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   | Lippestraße, Ludwig-Teleky-Straße und Alter Uentroper Weg<br>Für die geplanten Sparkassenneubau sind Stellplätze unmittelbar südlich des Neubaus auf dem Grundstück der Sparkasse geplant. Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch die Buslinie 1, 3, 6, 18, 33,28 und T4 angeschlossen. Entlang der Ostwennemarstraße befindet sich nördlich die Haltestelle Espenweg und östlich die Haltestelle Maxi-Center.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |
| <b>Entwässerung</b>                               | Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Trennkanalisation in der Ostwennemarstraße und Maximilianstraße gesichert.<br>- Das anfallende Niederschlagswasser ist an den vorhandenen Regenwasserkanal Ostwennemarstraße mit Vorflut zum Abwasserzentrum Eickhoffstraße anzuschließen. Eine Rückhaltung vor Einleitung in die Lippe erfolgt im Regenrückhaltebecken Eickhoffstraße.<br>- Das Schmutzwasser ist in den vorh. Schmutzwasserkanal in der Ostwennemarstraße einzuleiten, der über den SKU Ostwennemarstraße Vorflut zum PW Soester Straße hat.<br>- Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert.<br>- Die geplanten Geländehöhen sollten auf das Niveau der umliegenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden (Rückstaugefahr aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen Fläche). |                                   |
| <b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b> | Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |
| <b>Sonstige Anmerkungen</b>                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |
| <b>Gutachten</b>                                  | Artenschutzrechtliche Vorprüfung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vorliegend, Juli 2012             |
|                                                   | Lärmprognose                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vorliegend, Juli 2012             |
| <b>Flächenbilanzierung</b>                        | <b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ca. 6.304 m <sup>2</sup>          |
|                                                   | Kerngebiet (MK)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ca. 2.442 m <sup>2</sup> (38,7 %) |
|                                                   | Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ca. 3.862 m <sup>2</sup> (61,3 %) |