Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02.102

– ehem. Stadtgärtnerei im Kurpark Bad Hamm –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 25.01.2012
(Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren gem. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass der Planung
3. Übergeordnete Vorgaben
4. Erforderlichkeit der Planung
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse
   5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation
   5.2. Standortbewertung
   5.3. Städtebauliche Strukturen
   5.4. Verkehrliche Situation
   5.5. Ver- und Entsorgungsleitungen
   5.6. Emissionen
   5.7. Bodenverhältnisse im Plangebiet
   5.8. Altlasten
   5.9. Denkmalschutz
6. Inhalt des Bebauungsplanes
   6.1. Städtebauliche Zielsetzungen
   6.2. Art der baulichen Nutzung
   6.3. Maß der baulichen Nutzung
   6.4. Bauweise
   6.5. Örtliche Bauvorschriften
   6.6. Erschließung / ruhender Verkehr
   6.7. Grün- und Freiflächen
7. Verkehrliche Auswirkungen
8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
   8.1. Versorgung des Plangebietes
   8.2. Entwässerung des Plangebietes
9. Immissionsschutz
10. Bebauungsplanverfahren
   10.1 Verfahren gem. § 13a BauGB
   10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
11. Hinweise
12. Weitere Verträge
13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte
   13.1. Flächenbilanz
   13.2. Bodenordnende Maßnahmen
   13.3. Kosten
14. Fundstellen
15. Quellen

<u>Anlagen</u>

1: Verfahren in Kurzform (tabellarisch)

1a und 1b: Auszug aus dem Immissionsschutzrechtlichen Gutachten ‚Isophondarstellung für Tag/ Nacht'
(RWTÜV Systems GmbH aus Essen, Stand Februar 2005)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm – Uentrop, im Bereich der Gemarkung Hamm, Flur 15 und umfasst das Grundstück Fährstraße 1 (Flurstücke 661 und 470) der ehem. Stadtgärtnerei innerhalb des Kurparks Bad Hamm, östlich der Ahse und südlich des Datteln-Hamm-Kanals.

Die Nutzung der Stadtgärtnerei wurde im Jahre 2004 aufgegeben. Das Grundstück liegt inmitten des Entwicklungsbereiches Bad Hamm und des Kurparks und soll entsprechend der Zielsetzung ‚Stärkung des Gesundheits-, Sport- und Freizeitstandortes' zukünftig eine neue Entwicklung erfahren.

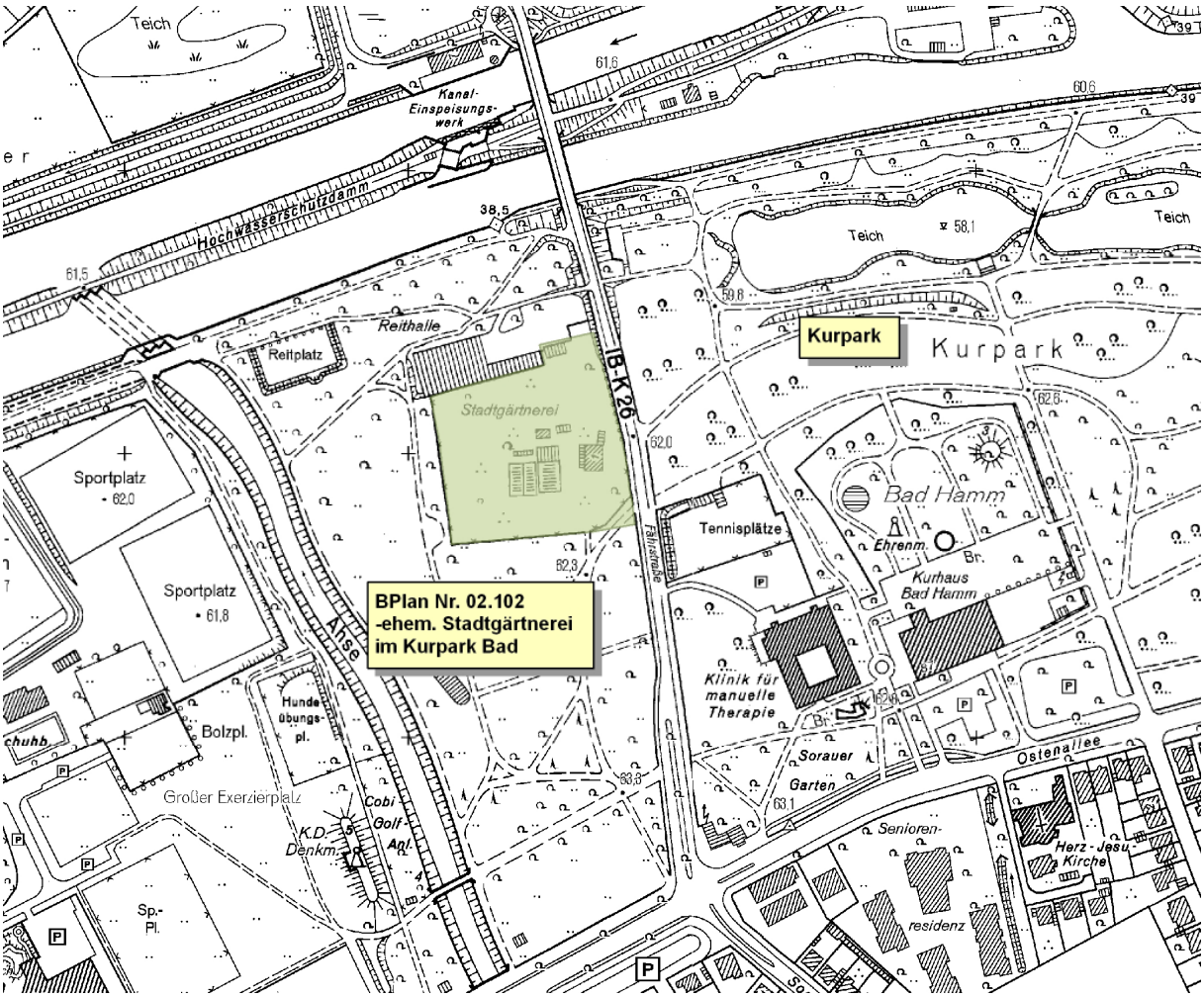


Abbildung 1 – Übersichtskarte *(Deutsche Grundkarte 2007, ohne Maßstab)*

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,54 ha.

2. Anlass der Planung

Das Grundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei im Kurpark (Fährstraße 1) ist im Rahmen der Neustrukturierung der technischen Dienste der Stadt Hamm seit 2004 frei gezogen. Eine Veräußerung und Neunutzung des Grundstückes ist seit dieser Zeit erklärtes Ziel der Stadt Hamm und führte zu verschiedenen Ansätzen in den letzten Jahren, dieses Grundstück einer Entwicklung zuzuführen.

Aktuell liegt für die Nachnutzung der ehemaligen Stadtgärtnerei ein Bebauungskonzept der Klinik für Manuelle Therapie (KMT) zusammen mit dem Architekturbüro Noweck + Pahmeyer

vor. Das Konzept sieht in mehreren Bauabschnitten zum einen Gebäudestrukturen mit gastronomischem Schwerpunkt und ergänzenden Schulungs- und Tagungsräumen (unter Einbindung des Fachwerkhauses) und zum anderen weitere Gebäudestrukturen mit dem Schwerpunkt ‚Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder' vor.

3. Übergeordnete Vorgaben

Städtebauliches Rahmenkonzept

Die Entwicklungsabsichten für den Standort der ehem. Stadtgärtnerei wurden bereits im Städtebaulichen Rahmenkonzept „Gesundheits-, Sport- und Freizeitstandort Bad Hamm" *(vgl. Beschlussvorlage Nr. 3088 aus 1997)* formuliert. Ausgehend von diesem Rahmenkonzept wurde die Verwaltung beauftragt, die zur Standortentwicklung erforderlichen Arbeitsschritte einzuleiten.

Die Rahmenkonzeption legt für das Gelände der Stadtgärtnerei als Entwicklungsziel eine „Freizeit- / Gesundheitsorientierte Infrastruktur unter Wahrung des Kurparkzusammenhangs" fest. Weiterhin hält die o.g. Vorlage die Entwicklungszielrichtung bewusst offen.

„Vorstellbar ist für das Gelände sowohl eine freizeitorientierte Nutzung, wie auch die Ansiedlung von Einrichtungen aus dem medizinisch-sozialen Bereich. In beiden Fällen ist auf eine der Lage innerhalb des Kurparks entsprechende ruhige Nutzung abzustellen. Das bestehende Fachwerkhaus im Eingangsbereich an der Fährstraße ist möglichst zu erhalten und in eine zukünftige Nutzung des Geländes einzubinden."

Das zum damaligen Zeitpunkt formulierte Maß der Nutzung (freistehende zweigeschossige Einzelgebäude) muss dabei vor dem Hintergrund der konkret vorgeschlagenen Nutzung und angesichts der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen erneut betrachtet werden. Die ebenfalls im Rahmenplan angestrebte Entwicklung des Geländes als Bestandteil des Kurparks z.B. durch die Integration in das Wegenetz sowie durch den Erhalt des Baumbestandes sollte gewahrt werden.

Masterplan „Hamm ans Wasser"

Die Zielorientierung des Rahmenkonzeptes wurde in den Masterplan „Hamm ans Wasser" aufgenommen *(vgl. Masterplan S. 65)*. Dieser wurde am 03.07.2001 vom Rat der Stadt Hamm zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Leitthema im Masterplan für den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei ist „Stadt ans Wasser". Eine mögliche neue Nutzung dieses Entwicklungsbereiches orientiert sich zudem an der Zielsetzung, medizinische und soziale Einrichtungen im Bereich Bad Hamm zu stärken. Diese Stärkung kann z.B. durch die Integration therapeutisch ausgerichteter Einrichtungen in den Kurpark erreicht werden. Der Charakter des Kurparks und dessen Nutzung sollte sich auch in diesem Bereich wieder finden.

Städtebauliche Rahmenplanung „Rietzgartenviertel/ Kurpark Bad Hamm"

Die Städtebauliche Rahmenplanung „Rietzgartenviertel/ Kurpark Bad Hamm" ist eine Fortschreibung und Aktualisierung des vorab genannten Rahmenkonzeptes und Masterplanes. Dieser wurde am 06.07.2010 nach politischer Beratung in den entsprechenden Bezirksvertretungen vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Standort der ehemaligen Stadtgärtnerei wird unter der Zielsetzung einer gesundheits- oder erholungsorientierten Nachnutzung betrachtet. Die zukünftige Nutzung des Grundstücks soll der Stärkung des Gesundheitsstandortes Bad Hamm dienen und einen Beitrag leisten als Wegepunkt im Zusammenspiel der Angebote.

Flächennutzungsplan

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 wurde das zukünftige Plangebiet bereits als Sonderbaufläche mit der Untergliederung ‚Freizeit / Gesundheit / Hotel' dargestellt.

4. Erforderlichkeit der Planung

Ausgehend von der Zielsetzung der Nachnutzung wurde im Jahre 2003 ein Exposé erarbeitet. Ende 2003 wurde die Entwicklungs- und Veräußerungsabsicht der Stadt Hamm im Rahmen einer breit angelegten Anzeigenkampagne öffentlich bekannt gemacht. Im Ergebnis wurde ein den Anforderungen entsprechendes Angebot eines möglichen Investors in Form eines Entwicklungskonzeptes „Ehemalige Stadtgärtnerei – Leben im Kurpark" erarbeitet. Das vorgeschlagene Konzept beinhaltete:

1. den Neubau eines dreigeschossigen Hauptgebäudes (medizinische und dienstleistungsorientierte Angebote sowie ein 24-Betten-Hotel),
2. die denkmalgerechte Sanierung des Fachwerkhauses (gastronomische Nutzung) und
3. optional eine Erweiterung südlich des Fachwerkhauses durch eine Stahl-Glas-Konstruktion.

Das Entwicklungskonzept wurde unter Einbindung möglicher Nutzer erarbeitet und die baulichen Strukturen daraufhin abgestimmt. Dennoch konnte dieses Konzept bisher nicht umgesetzt werden.

In den Jahren 2007/2008 gab es für die Entwicklung des Grundstückes der ehem. Stadtgärtnerei einen weiteren Vorstoß in Form der öffentlichen Ausschreibung. Zielrichtung war damals eine mögliche Hotelansiedlung unter Berücksichtigung konkreter städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Ansätze. Jedoch konnte zum damaligen Zeitpunkt trotz vorherigen Gesprächen mit möglichen Interessenten kein endgültiger Investor gefunden werden.

Seit 2010 liegt nun ein neues Konzept für die Nachnutzung der ehemaligen Stadtgärtnerei vor. Geplant ist eine weitere Bebauung durch die Klinik für Manuelle Therapie (KMT), erarbeitet durch das Architekturbüro Noweck + Pahmeyer. Das Konzept sieht in mehreren Bauabschnitten zum einen Gebäudestrukturen mit gastronomischem Schwerpunkt und ergänzenden Schulungs- und Tagungsräumen (unter Einbindung des Fachwerkhauses) und zum anderen weitere Gebäudestrukturen mit dem Schwerpunkt ‚Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder' vor. Für die Umsetzung dieses Konzeptes muss das bisherige Planungsrecht entsprechend geändert werden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02.008 – Bereich zwischen Ahse, Berliner Allee (heute: Adenauerallee), Fährstraße und der südl. Begrenzung der Stadtgärtnerei – setzt für den Geltungsbereich derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Nutzung „Parkanlage" fest. Die ehemalige Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet wurde im Landschaftsplan Ost 1997 aufgehoben. Eine abweichende Nachnutzung des Standortes setzt daher zwingend die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes voraus.

In einem ersten Vermarktungsansatz (Ausschreibung 2003) und auf Grundlage eines Entwicklungskonzeptes eines Vorhabenträgers aus dem Jahre 2004 folgte die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB mit parallel geführter 189. Änderung des Flächennutzungsplanes – ehem. Stadtgärtnerei –. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2004 zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB mit parallel geführter Änderung des Flächennutzungsplanes kann jedoch in dieser Form nicht fortgeführt werden.

Daher erfolgte am 14.12.2010 ein erneuter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 02.102 -ehem. Stadtgärtnerei im Kurpark Bad Hamm- durch den Rat der Stadt Hamm entsprechend den Zielrichtungen der bisherigen Rahmenplanungen sowie des neuen Nutzungskonzeptes.

5.2 Standortbewertung

Der Planbereich liegt östlich der Innenstadt von Hamm und ist geprägt durch die Lage im Kurparkgebiet Bad Hamm. Der Planbereich wird von Wald eingefasst. Die Nord-Süd-Verbindung über die Fährstraße führt direkt an dem Gebiet vorbei. Das Wegenetz zieht sich ohne Unterschied durch den Kurpark um die ehem. Stadtgärtnerei.

Das Grundstück der ehem. Stadtgärtnerei zeichnet sich durch seine Lage inmitten des Kurparks aus, welche eine günstige Voraussetzung für eine qualitativ höherwertige Nachnutzung des Areals darstellt. Der Erhalt des bestehenden Fachwerkhauses und eine anspruchsvolle Architektur und Nutzungsstruktur, ergänzt durch eine gastronomische Einrichtung können für den Kurpark und das weitere Umfeld eine Bereicherung darstellen und die Integration des Grundstücks der ehem. Stadtgärtnerei in den Kurpark fördern.

5.3 Städtebauliche Strukturen

Ausgangspunkt ist das im Jahre 1803 als Bauernhof in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude. Dieses diente ab Ende des 19. Jahrhunderts als Bäckerei und Wohnhaus. Im Jahr 1925 ist das gesamte Gelände mit dem Gebäude in städtischen Besitz übergegangen und wurde seitdem als Stadtgärtnerei genutzt.

Schrittweise wurden gärtnereispezifische bauliche Anlagen ergänzt. Das Fachwerkhaus wurde seit 1990 hauptsächlich als Lagerraum in Anspruch genommen. Im Zuge der geplanten Umstrukturierung der technischen Dienste und den damit verbundenen Umzug der Stadtgärtnerei endete die bisherige Nutzung des Geländes zum Jahreswechsel 2003/2004.

Die Bebauung auf dem Grundstück bestand zum Zeitpunkt des Umzugs aus folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen:

- Das städtebaulich dominierende und denkmalgeschützte Fachwerkhaus an der Fährstraße. *(Das Fachwerkhaus befindet sich heute in einem sanierungsnotwendigen Zustand.)*
- Einem ca. 1925 errichteten Gebäude mit Verwaltungs- und Sozialräumen mit anschließendem Gewächshaus.
- Zwei neuere Gebäude in Holzbauweise, in denen sich Sozialräume und Sanitäranlagen befinden.
- Weiteren gärtnereibezogenen Baulichkeiten, die abgängig sind (z.B. Betonwannen, Schuppen).

Die städtebauliche und architektonische Planungsaufgabe erfordert besonderes Augenmerk bei der gestalterischen Einfügung der geplanten Gebäudestruktur in den sensiblen landschaftlichen Kontext der Parkanlage sowie den besonderen Umgang mit dem Denkmalschutz des vorhandenen Fachwerkhauses. Die baulichen Strukturen werden zukünftig aus dem Fachwerkhaus und weiteren geplanten Gebäuden des medizinischen und sozialen Bereiches bestehen.

Das weitere Umfeld wird geprägt durch medizinische und soziale Einrichtungen, in erster Linie durch die Klinik für Manuelle Therapie und das Kurhaus. Im nördlichen Bereich grenzt unmittelbar an das Grundstück die Reitanlage des Märkischen Reitvereins.

5.4 Verkehrliche Situation

Die Fläche der derzeitigen Stadtgärtnerei besticht durch ihre hohe Lagegunst was sowohl die Erreichbarkeit mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV sowie dem Fahrrad anbelangt. Für den Individualverkehr ist das Gelände sehr gut über die Fährstraße erschlossen, eine Busanbindung besteht an der Ostenallee. Das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei befindet sich inmitten des Kurparks, der von zahlreichen Fuß- und Radwegen durchquert wird und in das

städtische Radwegenetz integriert ist. Zahlreiche grüne Wegeverbindungen ermöglichen abseits der Hauptverkehrsstraßen eine gute Erreichbarkeit der Hammer City sowie der umliegenden Naherholungsgebiete zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

5.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, die für die Erschließung des Grundstücks nutzbar sind. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt.

Eine Niederspannungsfreileitung zur Versorgung des Reitstalls verläuft derzeit über das Grundstück der ehem. Stadtgärtnerei. Diese Freileitung muss vor Beginn der Nachnutzungsarbeiten durch die Klinik für Manuelle Therapie demontiert und durch ein neu zu verlegendes Niederspannungskabel ersetzt werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 800, der durch den Lippeverband unterhalten wird. Das Schachtbauwerk S23356 und der Mischwasserkanal liegen zukünftig teilweise innerhalb des Privatgrundstücks. Der Mischwasserkanal, einschließlich Schachtbauwerk ist zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung und Erneuerung grundbuchlich zu sichern.

Das Schachtbauwerk muss zudem jederzeit zugängig sein. Hierfür ist sicher zu stellen, dass es mit einem Saug- und Spülfahrzeug weiterhin anfahrbar ist. Die erforderlichen Wege sind für SLW 60 auszubauen.

5.6 Emissionen

Lärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Fährstraße an und wird auch über diese erschlossen. Auf dem Grundstück selbst werden die notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung untergebracht. In einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung sind die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Fährstraße zu berechnen und zu beurteilen sowie ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Die Geräuschemissionen vom Straßenverkehr (der Fährstraße) werden nach RLS-90 durch Emissionspegel in 25 m Abstand zur Mitte der beiden jeweils äußeren Fahrstreifen beschrieben. Die Pegel werden getrennt für die Tages- und Nachtzeit ermittelt. Die Verkehrsaufkommen auf der Fährstraße basieren auf Zählungen der Stadt Hamm und stehen für die unterschiedlichen Tageszeiten zur Verfügung. Danach ist mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:

Morgenspitze 2004 (7.15-8.15 Uhr)	Fahrtrichtung Nord	500 Kfz/h
	Fahrtrichtung Süd	639 Kfz/h
Nachmittagsspitze 2004 (15.45.16.45 Uhr)	Fahrtrichtung Nord	674 Kfz/h
	Fahrtrichtung Süd	705 Kfz/h
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	Fahrtrichtung Nord	8390 Kfz/d
	Fahrtrichtung Süd	8343 Kfz/d

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt für den relevanten Bereich 50 km/h. Für Lkws ist die Durchfahrt auf der Fährstraße verboten.

Geruch

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Reithalle mit den zugehörigen Pferdeboxen des Märkischen Reitvereins. Nach Angaben des Betreibers können bis zu 37 Pfer-

de in den vorhandenen Stallungen gehalten werden. Die mit Geruch beladene Abluft der Pferdeboxen gelangt im Wesentlichen über Fensteröffnungen an der südlichen Gebäudewand in die Atmosphäre.

Der Festmist wird im östlichen Bereich des Betriebsgeländes zwischengelagert.

Die Abschätzung der von den Pferdeställen und dem Festmistplatz emittierten Geruchsstoffströme basiert auf olfaktometrischen Messungen.

5.7 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Ein Bohrprofil am Rand der Fläche weist nur auf natürliches Bodenmaterial hin.

Der Bodentyp ist Gley-Podsol, stellenweise Podsol als Flugsand (Pleistozän/Holozän) über Sand der Niederterrasse (Pleistozän).

Die Grundwasserfließrichtung ist gem. der vorliegenden hydrologischen Karten (Datei- und Karteninformationen durch das Katasteramt der Stadt Hamm) Norden. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt je nach konkretem Geländepunkt zwischen 1 m und 4 m.

5.8 Altlasten

Der Planbereich wurde seit 1803 bis ca. 1925 als kleine Hofstelle mit Gartenland und Wiese genutzt. Seit ca. 1927 verwendet man das Areal als städtische Gärtnerei mit Wohnhaus, Gewächshäusern, Beeten, Fußwegen und Grünanlage sowie im nördl. Randbereich als Reithalle, Stall und Parkplatz.

Nach Auswertung potentiell altlastenrelevanter Datei- und Karteninformationen durch das Katasteramt der Stadt Hamm liegen derzeit keine Informationen zu Altlasten vor.

Hinsichtlich der Thematik Kampfmittel hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe (KBD-WL) Stellung genommen. Danach liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind aber im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben zusätzlich Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich, deren Art und Umfang aber erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. *(vgl. Pkt. 11 ‚Hinweise')*

5.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. *(vgl. Pkt. 11. ‚Hinweise')*

Ausgangspunkt der Historie dieses Standortes war ein im Jahre 1803 errichteter Bauernhof in Fachwerkbauweise. Im Jahre 1925 ging dieses Gebäude in den städtischen Besitz über und diente seit dieser Zeit als Stadtgärtnerei. Das Fachwerkhaus (Fährstraße 1) ist als schützenwertes Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Eine mögliche Nachnutzung muss dieses längs aufgeschlossene, zweigeschossige Vierständer-Fachwerkhaus mit Vorschauer als ein, diesen Standort wesentlich prägendes, Gebäude aufnehmen und in die städtebaulichen und architektonischen Überlegungen integrieren. Das denkmalgeschütztes Objekt wird daher planungsrechtlich gesichert. Eine Planung bzw. Umplanung des denkmalgeschützten Objektes kann nur in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals ist dabei auszuschließen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Ausgehend von der denkmalgerechten Sanierung des Fachwerkhauses Fährstraße 1 sollte eine Integration mit einer möglichen Neunutzung städtebauliches und auch architektonisches Ziel sein. Die Architektur der neben dem Fachwerkhaus zukünftigen Gebäude des Grundstückes Fährstraße 1 sollten „aus dem Ort heraus entwickelt“ werden, und sich harmonisch in die Umgebung einpassen. Gleichzeitig sollte es auch Ziel sein mit der nötigen Signifikanz in der Gebäudestruktur und einer auf den Ort abgestimmten Anordnung der Baukörper, die Akzeptanz für die Gesamtentwicklung des „Gesundheits-, Sport- und Freizeitstandortes Bad Hamm“ zu stärken.

Die Architektur einer möglichen Neubebauung ist mit hohem Qualitätsstandard, die in Maßstab und Proportion auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nimmt, zu entwickeln. Die Gebäude dürfen maximal dreigeschossig mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach errichtet werden, die Verbindung zum Fachwerkhaus muss sich der Höhe des Fachwerkhauses deutlich unterordnen und sollte daher eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten. Die zukünftigen Gebäude des Grundstückes Fährstraße 1 sollen gesundheits- und erholungsorientierte sowie dienstleistungsorientierte Angebote aufnehmen.

Die Höhe des denkmalgeschützten Fachwerkhauses ist Vorgabe für die Höhenentwicklung des geplanten Hauptgebäudes und steht somit im angemessenen Verhältnis zum Bestand. Zentrales Gestaltungsmerkmal bildet neben der Kubatur auch die Gestaltung der Fassade (Material, Öffnungen). Sie sollte sich an den am Standort Bad Hamm prägenden Bauten (Kurhaus Bad Hamm sowie Maximare – Erlebnistherme Bad Hamm) orientieren und eine zeitgemäße Architektur (Konstruktion) und Formsprache widerspiegeln.

Bei der weiteren Planung ist die Immissionssituation des nördlich angrenzenden Reitervereins zu berücksichtigen. Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen sind daraus abzuleiten und in das Gebäudeensemble zu integrieren.

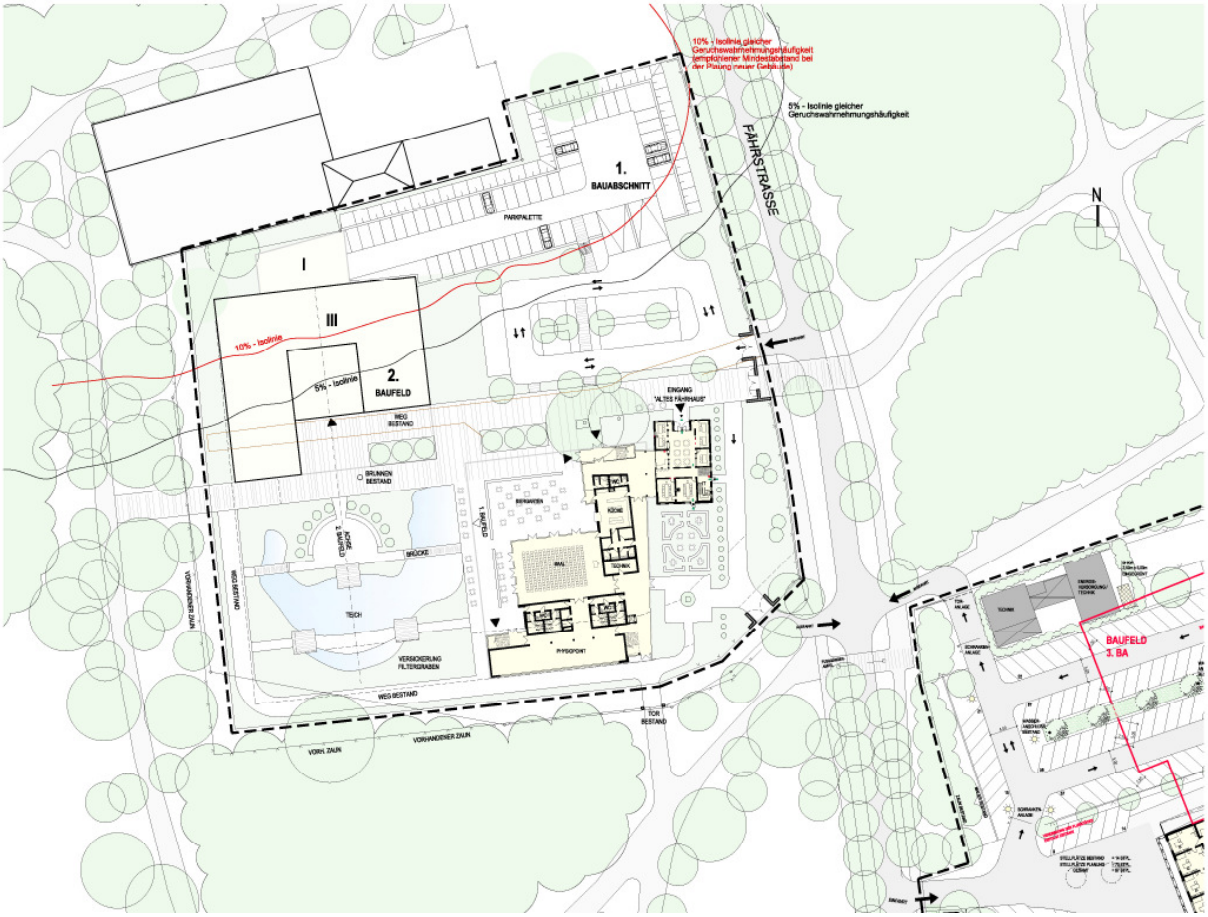


Abbildung 2 – **Lageplan** ***(Entwurfsverfasser: Architekturbüro Noweck + Pahmeyer, Stand Juli 2011, ohne Maßstab)***

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die vorgesehene Entwicklung des Standortes in Bauabschnitten. So soll in einem ersten Schritt das Fachwerkhaus saniert werden und eine gastronomische Einrichtung darin untergebracht werden. Daran anschließend erfolgen die notwendigen Nebenräume und geplanten Schulungsräume in einem Neubau direkt angrenzend an das Fachwerkhaus. In diesem Gebäude soll unter anderem eine Aus- und Weiterbildungseinrichtung für Therapeuten Platz finden. Ein Biergarten mit Außenterrasse soll das gastronomische Angebot abrunden.

Der geplante Neubaubereich im nordwestlichen Grundstücksbereich umfasst neben den Therapie- und Behandlungsräumen für spastisch gelähmte Kinder einen Spielraum und diverse Büros der Verwaltung.

Der städtebauliche Rahmen wird im Wesentlichen durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt:

- Lage der Hauptzufahrt,
- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung, zulässige Grundfläche, Geschossfläche, Höhe der baulichen Anlagen,
- Verbindungsachse über das Grundstück,
- Grundstückseingrünung und Vorgaben zur Begrünung des Grundstückes.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden 2 Sondergebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart festgesetzt:

Sondergebiet 1 (SO 1) „Denkmal, Einrichtung für Gastronomie, Tagung, Schulung und Gesundheit“ und
Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder“.

<u>Sondergebiet 1 (SO 1) „Denkmal, Einrichtung für Gastronomie, Tagung, Schulung und Gesundheit“ – Allgemein zulässige Nutzungen</u>

Das Sondergebiet 1 umfasst den südlichen Grundstücksbereich und das denkmalgeschützte Fachwerkhaus (Fährstraße 1). Das Sondergebiet 1 dient der medizinischen Nachsorge (Reha), der Aus- und Fortbildung im Sinne eines umfassenden Klinikstandortes sowie der Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen.

Das Fachwerkhaus soll als Gastronomie umgenutzt werden. Dabei sollen ca. 76 Gastplätze im Erdgeschoss und ca. 46 Gastplätze im Obergeschoss angeordnet werden. Die Gastronomie dient in erster Linie der Versorgung der Beschäftigten der Klinische Einrichtungen und der Ambulanz, der Patienten, deren Besucher sowie sonstiger Benutzer der Klinische Einrichtungen und der Ambulanz. Die Bereitstellung von gastronomischen Angeboten wie z. B. Cafeteria, Bistro sowie einer Kantine ist für den Betrieb eines attraktiven Klinikstandortes notwendig und auch in herkömmlichen Kliniken üblich. Zusätzlich soll die gastronomische Einrichtung auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein, insbesondere den Besuchern des Kurparks und den Benutzern weiterer Einrichtungen rund um das Kurparkgelände (z.B. Kurhaus Bad Hamm sowie Maximare – Erlebnistherme Bad Hamm). Im Sinne eines Ausfluglokales ist neben der Gastronomie im denkmalgeschützten Fachwerkhaus (Fährstraße 1) auch eine Außengastronomie zulässig.

<u>Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder“ – Allgemein zulässige Nutzungen</u>

Das Sondergebiet 2 umfasst den nördlichen Grundstücksbereich und das Baufeld 2 des städtebaulichen Entwurfes. Das Sondergebiet 2 dient der stationären und ambulanten Versorgung einschließlich medizinischer Nachsorge.
Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind als Hauptnutzung allgemein zulässig. Hierunter fallen insbesondere:

- Anlagen und Einrichtungen für die stationäre und ambulante medizinische Versorgung (Klinische Einrichtung),
- Anlagen und Einrichtungen für die stationäre und ambulante medizinische und / oder pflegerische Nachsorge (Reha),
- Anlagen und Einrichtungen für die berufliche Aus- und Fortbildung des medizinischen und pflegerischen Personals,
- Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung der Klinischen Einrichtungen und der Ambulanz.

Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke im Sinne der Festsetzung können generell in öffentlicher oder privater Trägerschaft sein. Gebäude und Räume für Arztpraxen und sonstige Heilberufe (z. B. Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden) werden gesondert als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt, da sie nicht unter den Begriff der Anlagen für gesundheitliche Zwecke fallen, der i. S. d. BauNVO auf Gemeinbedarfsanlagen beschränkt ist.

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird auf Wohnungen und Wohngebäude für Bereitschaftspersonal der Klinischen Einrichtungen und der Ambulanz beschränkt. Die Einschränkung ist zur Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebiets erforderlich.

Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird beschränkt auf Betriebe, die der vorübergehenden Unterbringung von Patienten, Besuchern oder sonstigen Benutzern der Klinik dienen. Geplant ist z. B. die Zulässigkeit eines sogenannten Patientenhotels. Das Patientenhotel stellt einen integralen Bestandteil der Klinikversorgung dar und bietet insbesondere gehfähigen Patienten, die weniger intensive Pflege benötigen, eine Unterkunft. Weiterhin soll die Unterbringung von Besuchern der Patienten, insbesondere Angehörigen oder sonstigen Begleitpersonen ermöglicht werden, was auch in herkömmlichen Kliniken nicht unüblich ist.

Bedingt durch die Lage des Grundstückes innerhalb des Kurparks Bad Hamm reichen an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze Bestandsbäume des Kurparks mit ihren Baumkronen heran. Dadurch ergeben sich 2 Abstandslinien auf der Grundstücksfläche.

Die erste Abstandslinie liegt in einem Abstand von 5 Metern von der heutigen Einzäunung entfernt. Die Fläche zwischen Geltungsbereichsgrenze und dieser 5-Meter-Abstandslinie wird als Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

Die zweite Abstandslinie liegt in einer Entfernung von bis zu 20 Metern zur heutigen Einzäunung – Abgrenzung erfolgt durch eine Nutzungsgrenze. Die Fläche zwischen der ersten und zweiten Abstandslinie wird als Sondergebietsfläche festgesetzt. Die Sondergebietsnutzung in dieser Zone wird jedoch noch einmal zusätzlich eingeschränkt [Kennzeichnung mit (A)]. Hier dürfen nur Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung stattfinden, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen (sprich Therapieräume, Nebenanlagen, etc.). Erschließungswege sind ebenfalls in diesem Bereich zulässig.

Bei der Errichtung von zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Gebäuden, in denen Personen übernachten, ist ein Abstand von über 20 Metern zur heutigen Einzäunung einzuhalten. Die Sondergebietsnutzung in diesem Bereich erhält die zusätzliche Kennzeichnung mit (B).

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der zulässigen Grundflächen- und zulässigen Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

<u>Zulässige Grundfläche- und Geschossflächenzahl</u>

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Zu- und Abfahrtsbereiche ohne die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung entwickelt. Somit sind die notwendigen Erschließungsflächen, insbesondere Zu- und Abfahrten, Fußwege sowie Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks umzusetzen und im Gegensatz zu Baugebieten mit öffentlicher Verkehrserschließung auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Weiterhin ergibt sich durch die Besonderheit der Nutzung ein erhöhter Bedarf an Erschließungsflächen, insbesondere für Rettungswege, Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen. Dies rechtfertigt eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 um bis zu 50% überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,0 ist die Intensität der baulichen Nutzung abschließend festgelegt und somit das Maß der sich daraus ergebenden Auswirkungen begrenzt; dies gilt insbesondere für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden baulichen Folgemaßnahmen im öffentlichen Raum.

Zahl der Vollgeschosse

Die Planung sieht auf dem gesamten Grundstück verschiedene Gebäudenutzungen vor, die unterschiedliche Ansprüche an die Gebäudehöhen bzw. Geschossigkeit stellen. So sollen besonders angrenzend zum Fachwerkhaus, das zukünftig eine gastronomische Einrichtung beherbergen wird, eher untergeordnete Gebäudefunktionen (Neben- und Technikräume, Küche etc.) untergebracht werden. Ein Anbau unmittelbar angrenzend an das Fachwerkhaus sollte zudem deutlich niedriger sein als das Fachwerkhaus. Daher wird in diesem Bereich eine Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschoss zulässig sein. Weiter abgerückt davon sind Gebäude und –teile bis zu 3 Vollgeschossen zulässig. Hier werden vorwiegend Schulungs- und Therapieräume und der gesamte Klinikbereich mit entsprechenden Übernachtungsräumen untergebracht sein.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhengestaltung der geplanten Gebäude wird sich an dem Fachwerkhaus (Fährstraße 1) orientieren, um die Beeinträchtigungen auf den Denkmalschutz und das Landschaftsbild gering zu halten. Aus diesem Grund wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Als Bezugsmaßstab für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen dient das Fachwerkhaus, dessen First auf dem Höhenniveau von ca. 75,00 m ü NHN liegt.

Für die Bebauung ergibt sich entsprechend der Zahl der Vollgeschosse die maximale Gebäudehöhe von 65,60 m ü NHN, für Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss, von 69,30 m ü NHN, für Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und von 73,00 m ü NHN, für Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen.

Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Abluft- und Abgasrohre können bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, um behördlichen Auflagen z.B. bzgl. der Abluftrohre entsprechen zu können.

6.4. Bauweise

Im Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von maximal 55 m zulässig sind. Diese Festsetzung der Gebäudelänge wird den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen der geplanten Nutzung gerecht, ohne eine zu große Verdichtung innerhalb des Kurparks zu erreichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind reduziert auf zwei mögliche Baufenster unmittelbar im Bereich des Fachwerkhauses (Denkmal Fährstraße 1) und im nordwestlichen Grundstücksbereich. Somit wird eine flexible Bebauung mit einer geringfügigen räumlichen Abgrenzung für die geplanten unterschiedlichen Nutzungen zulässig.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachform und Dachneigung

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig sind. Die Dachform nimmt dabei in Maßstab und Proportion Rücksicht auf die vorhandene Bebauung des Fachwerkhauses. Die Nutzung erneuerbarer Energien, wie z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung und Anlage der extensiver Dachbegrünung wird mit der Festsetzung der Dachneigung von maximal 15° im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich.

Dachbegrünung

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (max. 15° Neigung) zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen sind. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Begrünte Dachflächen bieten zudem Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Dachgestaltung

Es wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Dachaufbauten nur zulässig sind, sofern es sich um notwendige haustechnische Anlagen handelt. Sie müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von der Außenkante der Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses einhalten und einheitlich eingehaust sein. Die Festsetzung zur Einhausung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie für Abluft- und Abgasrohre. Mit der Festsetzung sollen gestalterische Beeinträchtigungen, die sich durch eine Vielzahl von Dachaufbauten ergeben können, verhindert werden sowie sichergestellt werden, dass der optische Gesamteindruck der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im besonders sensiblen Bereich des Kurparks von der Höhe nicht beeinträchtigt wird.

Einfriedung

Eine Einfriedung des Grundstücks zum öffentlichen Straßenraum der Fährstraße dient der Unterbindung der Zufahrtsmöglichkeit außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche. Die Einfriedung des Grundstückes zum Gelände des Kurparks Bad Hamm dient in erster Linie der Sicherung des Klinikbetriebes. Eine Öffnung des Grundstückes zum Kurpark ist zentrales Anliegen, da dadurch die Einbindung in das öffentliche Wegenetz des Kurparks sowie ein Übergang in das öffentliche Grün möglich wird und die bisherige Insellage der Stadtgärtnerei aufgehoben wird.

Aufgrund der besonderen Städtebaulichen Lage bestehen gestalterische Anforderungen an mögliche Einfriedungen zum öffentlichen Raum. Sie sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Mauern oder Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.6. Erschließung / ruhender Verkehr

Das Grundstück wird zukünftig über einen getrennten Einfahrts- und Ausfahrtsbereich verfügen. Der motorisierte Verkehr wird über die Fährstraße im mittleren Grundstücksbereich das Gelände erschließen und über einen Ausfahrtsbereich im südöstlichen Grundstücksabschnitt wieder auf die Fährstraße geführt. Für den nichtmotorisierten Individualverkehr wird ein separater Ein- und Ausgangsbereich im mittleren Grundstücksbereich angeordnet, der gleichzeitig der Öffentlichkeit eine Verbindung über das Klinikgelände in den Kurpark bietet. Die Zugänglichkeit wird durch entsprechende Öffnungs- und Schließungszeiten geregelt. Eine dauerhafte Zugänglichkeit ist mit der Nutzung des Geländes als Klinik nicht möglich. Die Öffnungszeiten werden sich auf die Öffnungszeiten der gastronomischen Angebote beziehen.

Erschlossen von der Fährstraße werden im nördlichen Randbereich des Grundstücks Stellplätze (Parkpalette) angeordnet, die aufgrund der Lage im Kurpark entsprechend gestaltet und begrünt werden muss. Weiterhin sind nördlich des Fachwerkhauses Stellplätze im Bereich der Zufahrt zum Grundstück und der weiteren Umfahrt auf dem Grundstück vorgesehen. Auch diese sollen gestaltet und begrünt werden.

6.7. Grün- und Freiflächen

Die auf dem Grundstück entstehenden Frei- und Grünflächen sollen freiraumplanerisch, zum Teil unter Einbeziehung bestehender Elemente, gestaltet und ausformuliert werden. Zur Auf-

gabe gehört die Einbeziehung bestehender Fuß- und Radwege – innerstädtische und regional bedeutende (Römer Route) – und damit die Verbindung von Stadt und Landschaftsraum.

Zentrales Anliegen ist dabei die Einbindung in das öffentliche Wegenetz des Kurparks sowie ein Übergang in das öffentliche Grün, so dass die bisherige Insellage der Stadtgärtnerei aufgehoben werden kann und die Fläche in den Kurpark integriert wird.

Aufgrund der hohen Zahl an bestehenden Bäumen auf und um das Grundstück wurde zunächst mit Hilfe einer Ortsbegehung geprüft, welche Bäume auch im Interesse der Öffentlichkeit erhaltenswert sind. In der Folge sind auf dem Grundstück 4 schützenswerten Bäume verortet und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die aktuelle Planung sieht zudem vor, dass das Plangebiet und damit verbunden auch die Bebauung, bis auf einen Abstand von wenigen Metern im Bereich der westlichen und südlichen Baumkante an die Bestandsbäume heranreichen. Bei den angrenzenden Baumbeständen handelt es sich um eine als Wald zu klassifizierende Fläche handelt, für welche differente Abstandsvorgaben einzuhalten sind. Für die Bebauung des Standortes wurden daher 3 Abstandslinien festgelegt *(vgl. Pkt. 6.2 ‚Art der baulichen Nutzung')*.

Begrünung des Grundstückes

Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestumfangs von gärtnerisch gestalteten bzw. begrünten Flächen auf dem Klinikgelände. Neben der ökologischen Bedeutung dient die Festsetzung auch der Sicherung der Qualität von Außenanlagen und Aufenthaltsbereichen im Freien für die Patienten und Besucher.

Der Mindestanteil von 10 % Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen ist vorgesehen, um darüber hinaus ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen inkl. ihrer Funktionen im Naturhaushalt sicherzustellen und ökologische Funktionen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Zudem wirken sich die anzulegenden Grünflächen positiv auf die Erholungsfunktionen aus.

Begrünung der Stellplätze

Die im nördlichen Randbereich des Grundstücks geplanten Stellplätze (Parkpalette) sowie die Stellplätze im Bereich der Umfahrt (nördlich des Fachwerkhauses) sollen entsprechend gestaltet und dauerhaft begrünt werden. Daher ist pro 6 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist im Bereich der geplanten Parkpalette zum öffentlichen Straßenraum hin ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Über die ökologischen Funktionen der Grundstücksbegrünung hinaus dient die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen vor allem der grünordnerischen Einbindung und klimawirksamen Beschattung von Stellplatzanlagen.

7. Verkehrliche Auswirkungen

Die Fährstraße hat eine gegenwärtige Verkehrsbelastung von etwa 16.733 KFZ/Tag. Für Lkw ist die Durchfahrt auf der Fährstraße verboten. Dies entspricht einer Belastung von ca. 1.673 KFZ in der Spitzenstunde (h) und stellt eine Verkehrsbelastung dar, die von dem vorhandenen Ausbaustandard und der Charakteristik einer Hauptverkehrsstraße, unter verkehrlichen Gesichtspunkten abgewickelt werden kann.

Die Fährstraße ist in dem Bereich des Bebauungsplanes geprägt durch die Nutzung des Kurparks beidseitig der Fährstraße und durch die bestehende Kliniknutzung der Klinik für Manuelle Therapie (KMT) östlich der Fährstraße.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, ausgelöst durch die Neuplanung, führt zu einer geringfügigen Erhöhung (knapp 2%) der bisherigen Verkehrsbelastung auf der Fährstraße.

Auf der Stellplatzanlage (Parkpalette) sind ca. 90 bis 100 Stellplätze für Besucher und Patienten geplant. Weitere ca. 25 Stellplätze sind oberirdisch im Bereich der Umfahrt (nördlich des Fachwerkhauses) vorgesehen. Die Stellplätze für die Mitarbeiter befinden sich vorwiegend auf der bestehenden Parkplatzanlage östlich der Fährstraße im Bereich der bestehenden Klinikbereiche der Klinik für Manuelle Therapie (KMT).

Über separate Zu- und Ausfahrtsbereiche soll der Verkehr der gastronomischen Einrichtung und der Klinischen Einrichtungen bzw. der Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder getrennt geführt werden. Somit wird die verkehrliche Belastung auf zwei Punkte entlang der Fährstraße verteilt. Die Frequentierung der Stellplatzanlage ist als gering einzustufen, da hier vorwiegend Langzeitbesucher der Klinischen Einrichtungen bzw. der Ambulanz parken werden. Die Zufahrt zu der geplanten Stellplatzanlage, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, soll ausschließlich über einen Einfahrtsbereich im Osten des Plangebietes erfolgen. Der Ausfahrtsbereich wird gegenüber des Ausfahrtsbereiches des östlich der Fährstraße gelegenen Parkplatzes angeordnet sein, so dass es zu einer Bündelung des Verkehrs in diesem Bereich kommen wird.

Mit dieser Separierung wird zudem sichergestellt, dass die Alleebäume entlang der Fährstraße erhalten bleiben können. Auch die Querung des ausfahrenden Besucherverkehrs mit dem Rad- und Fußverkehr parallel zu Fährstraße wurde bei der Planung untersucht und entsprechend gelöst.

Zur Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen den Kurparkteilen östlich und westlich der Fährstraße bzw. Querung der Fährstraße sind im Weiteren verkehrstechnische Maßnahmen (Querungshilfe oder Lichtsignalanlage) erforderlich, die im Rahmen weitere Fachplanungen überprüft und geplant werden.

Die Umsetzung der erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen im Rahmen des Anschlusses der Stellplatzanlage an die öffentliche Verkehrsfläche wird über Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

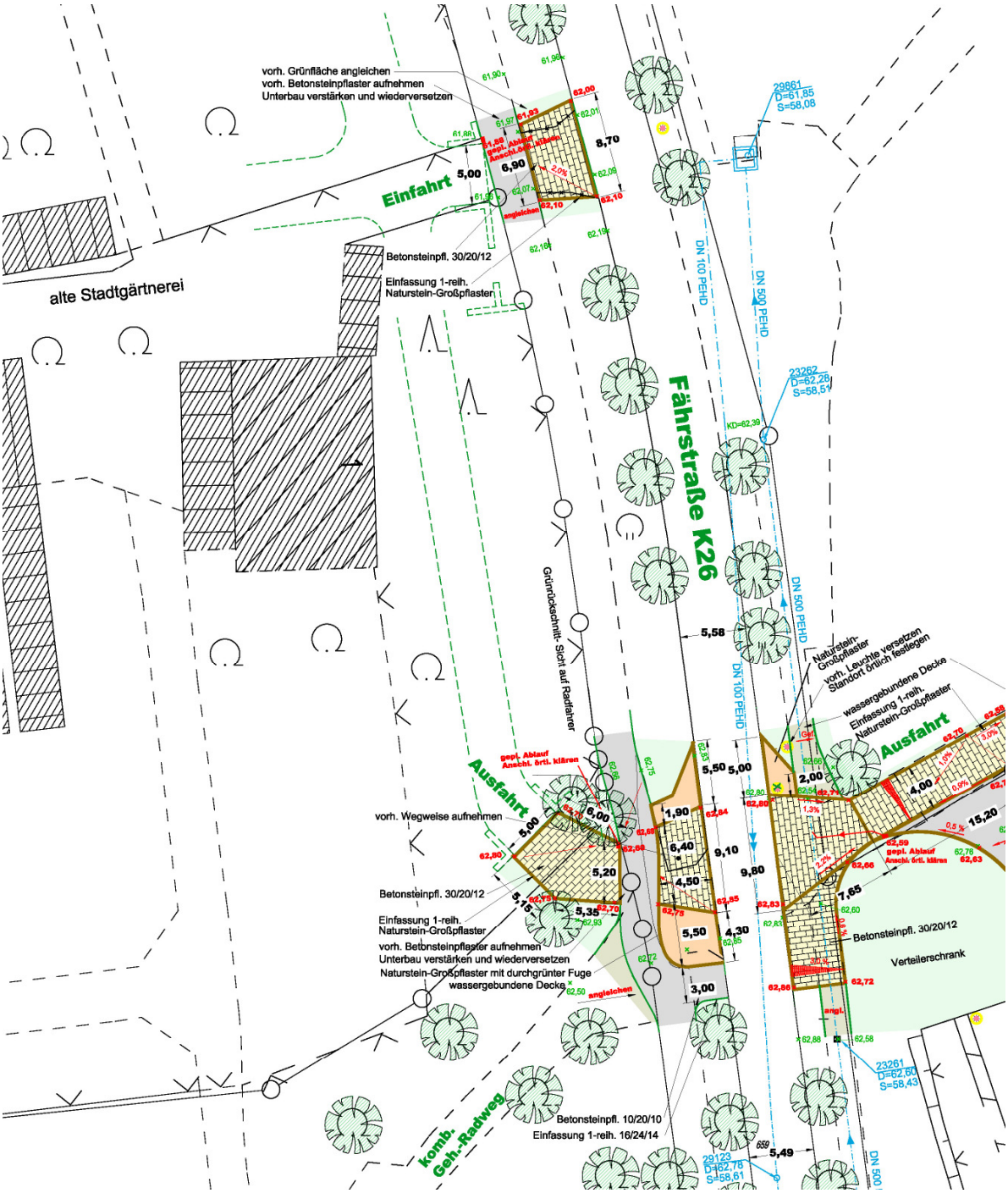


Abbildung 3 – Planung Ausfahrtsbereich *(Entwurfsverfasser: Büro Kemmesies GmbH, Stand Juli 2011, ohne Maßstab)*

8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

8.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen (Straßenzügen) vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes liegen keine weiteren Versorgungsleitungen, die für die Erschließung nutzbar sind. Die inneren Ver- und Ent-

sorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt. *(vgl. Pkt. 5.5. ‚Ver- und Entsorgungsleitungen')*

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt. *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)*

8.2 Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Stellplatzanlagen werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien schwach bis stark belastet eingestuft. Schwach und stark belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurück gehalten und gedrosselt in das westlich des Grundstücks verlaufende Gewässer Ahse eingeleitet.

Die Verschmutzung des zu erwartenden Niederschlagswasserabflusses und die Belastbarkeit des betroffenen Gewässers, sowie die Notwendigkeit und der Umfang einer Regenwasserbehandlung werden in der Detailplanung ermittelt.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke abgeleitet.

Die Bodenkennwerte und Angaben zum Grundwasserstand liegen abschließend nicht vor *(vgl. Pkt. 5.7. ‚Bodenverhältnisse im Plangebiet').* Im Zuge der weiteren Planungen im Rahmen der Baugenehmigung ist es daher erforderlich ein Bodengutachten zu erstellen.

Hinweise:

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

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Weitere Hinweise:

Das Wasser- und Schifffahrtsamt plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Hamm zurzeit die Ableitung des Oberflächenwassers der Kurparkteiche über eine Rohrleitung (Anlage am Gewässer) zur Ahse. Die Leitung wird zukünftig voraussichtlich nördlich des Stadtgärtnereigrundstücks verlaufen. Evtl. kann der Überlauf aus der Versickerungsanlage bzw. dem Regenrückhaltebecken an diese Leitung angeschlossen werden. Hier sind Abstimmungen unter Einbeziehung des Lippeverbandes zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbau- und Grünflächenamt, insbesondere vor dem Hintergrund der zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen erforderlich. Die notwendige Entwässerungsplanung zur Klärung der Regenrückhaltung und der Einleitung des Drosselabflusses ist zu beauftragen und mit den zuständigen Stellen (Stadtentwässerung, Stadt Hamm und Untere Wasserbehörde) abzustimmen.

9. Immissionsschutz

Lärm

Mit der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurde das Büro RWTüV Systems GmbH aus Essen im Rahmen der Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB beauftragt. Grundlage des Gutachtens war damals die erste konzeptionelle Überlegung für die Ansiedlung eines Hotels und Restaurants. Das Ergebnis liegt seit 2005 endgültig vor. Die wesentlichen Aussagen und Verkehrsdaten haben sich mit Blick auf das heutige Vorhaben nicht geändert und sind weiterhin und gültig. *(vgl. Pkt. 5.6. ‚Emissionen')*

Die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung können somit auf das heutige Planverfahren angewendet werden. *(vgl. hierzu Anlage 1a und 1b ‚Isophondarstellungen')*

Für die Beurteilung werden lt. Gutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 aber auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV angewendet.

Im Beiblatt zur DIN 18005 werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine *angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung* genannt:

Reines Wohngebiet	WR	[tags 50 dB(A)/ nachts 40 dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	WA	[tags 55 dB(A)/ nachts 45 dB(A)]
Mischgebiete	MI	[tags 60 dB(A)/ nachts 50 dB(A)].

Wenn von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die 16. BImSchV legt Immissionsgrenzwerte fest, bei deren Überschreitung von schädlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. In diesem Fall müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Zwar werden im Plangebiet keine Verkehrswege neu gebaut oder wesentlich geändert, in Ermangelung anderer rechtsverbindlicher Regelungen werden nachfolgende Werte jedoch für die Beurteilung als *Grenze für eine schädliche Umwelteinwirkung* herangezogen:

Krankenhäuser, Schulen etc.		[tags 57 dB(A)/ nachts 47 dB(A)]
Reines Wohngebiet	WR	[tags 59 dB(A)/ nachts 49 dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	WA	[tags 59 dB(A)/ nachts 49 dB(A)]
Mischgebiete	MI	[tags 64 dB(A)/ nachts 54 dB(A)].

Der Standort des Fachwerkhauses liegt im Bereich der Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 54 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden nicht überschritten. Jedoch sind Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Die Grundstücksfläche weiter westlich weist Beurteilungspegel von tags bis zu 55 dB(A) und nachts bis zu 46 dB(A) auf und liegen somit unter den o.g. Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Reine Wohngebiete sowie für Gebiete mit Krankenhäuser. Jedoch werden die Orientierungswerten für Reine Wohngebiete (Beurteilungsrahmen auch für eine Kliniknutzung) überschritten.

Zum Schutz der Innenräume sollten bei Überschreitungen der Orientierungswerte passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die Dimensionierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfolgt gem. DIN 4109 nach dem in Abschnitt 2.4 beschriebenen Verfahren. Danach befinden sich zum Beispiel die straßenzugewandte Fassade des Fachwerkhauses im Lärmpegelbereich III. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 erforderlich. Diese sollten bei der Sanierung des Fachwerkhauses mit einem bewerten Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB eingebaut werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt grundsätzlich die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche und eine entsprechende textliche Festsetzung.

<u>Geruch</u>

Die Abschätzung der Geruchsimmissionen im Beurteilungsgebiet erfolgt mit dem Langrangeschen Partikelausbreitungsmodell LASAT. Dieses Modell dient als Basis für das in der GIRL genannte Modell „AUSAL2000G“.

Die Abschätzung der von den Pferdeställen und dem Festmistplatz emittierten Geruchsstoffströme basiert auf olfaktometrischen Messungen. Die Emissionen der 37 Pferdeboxen wurden durch insgesamt 8 Punktquellen und die des Festmistplatzes durch eine Punktquelle angenähert. Die Quellhöhe beträgt jeweils 1,5 m. Für alle Quellen erfolgt die Immissionsprognose ohne Berücksichtigung einer Abgasfahnenüberhöhung.

Im Bereich der geplanten Bebauung ergibt sich eine maximale Kenngröße von 0,18 (dies entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 18 % der Jahresstunden). Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete laut Geruchsimmissions-Richtlinie liegt bei 0,10 (10%). Somit gibt es eine Überschreitung in Teilbereichen des Grundstücks und der geplanten Bebauung. Es wird empfohlen, bei der Planung neuer Gebäude einen Mindestabstand zu den Stallgebäuden einzuhalten, der sich an der 10 %-Isolinie gleicher Geruchswahrnehmungshäufigkeit orientiert. Untergeordnete Nutzungen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bzw. Nebenräume, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, können jedoch die 10 %-Isolinie unterschreiten und somit näher an die Stallgebäude heranrücken. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung und textliche Festsetzung.

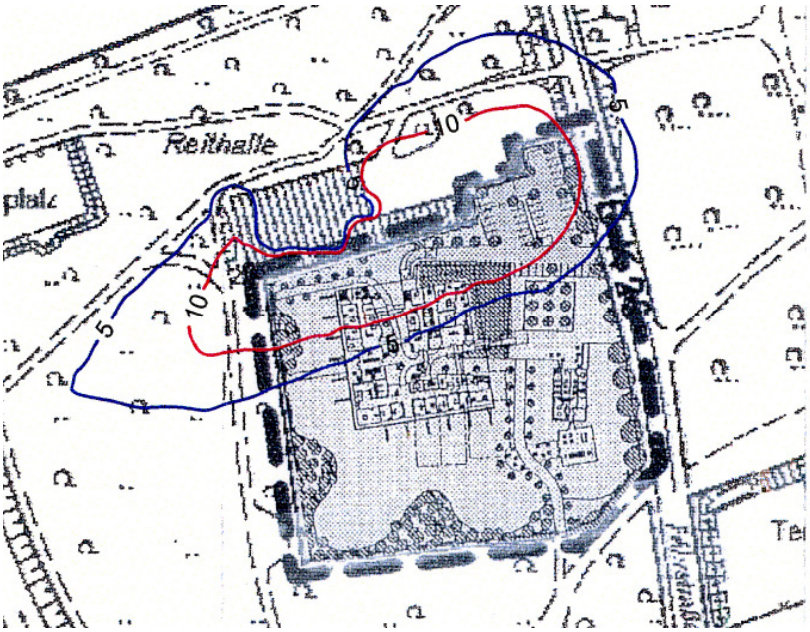


Abbildung 4 – Auszug aus der Gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen: 5%- und 10%-Isolinie gleicher Geruchswahrnehmungshäufigkeit; Geruchsimmissionen verursacht durch die Tierhaltung des Märkischen Reitvereins *(RWTüV Systems GmbH aus Essen, Stand November 2011, ohne Maßstab)*

10. Bebauungsplanverfahren

10.1 Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. In der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs können die Gemeinden unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchführen, das sich an das Verfahren für vereinfachte Änderungen gemäß § 13 BauGB anlehnt.

Das *„Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“* ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern u.a. gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (bzw. gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls) nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.102 umfasst eine Fläche von ca. 15.410 m². Die überbaubare Gesamtgrundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan steht auch in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu geplanten oder bestehende Bebauungsplänen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter gegeben. Daher kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Zur Verfahrensvereinfachung wird bei Bebauungsplänen gem. §13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden. Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für diesen Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse sind der ‚Artenschutzrechtliche Betrachtung' (Bearbeiter: Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Stand Juli 2011) zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt ein Auszug der Artenschutzrechtlichen Bewertung (Fazit) aus dem Gutachten:

„Innerhalb oder an den von Umgestaltung und/oder Abriss betroffenen Gebäuden konnten keine planungsrelevanten Arten und nur eine bedingte Eignung als Fledermausquartier festgestellt werden. Im Rahmen der Kartierungen wurden die planungsrelevanten Vogelarten Rauchschwalbe, Grünspecht und Mittelspecht sowie drei Fledermausarten lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet oder seinem Umfeld nachgewiesen. Bei diesen Arten wären von der Realisierung der Bebauungsplanung demnach allenfalls Nahrungssuchräume als Teilhabitat betroffen, wobei eine Einschränkung (Degradierung) der ökologischen Funktion derselben nicht zwingend angenommen werden kann.

Nahrungshabitate unterliegen ohnehin nur dann dem Schutz durch § 44 BNatSchG, sofern sie „essentiell" sind. Dies kann für die nachgewiesenen Arten ausgeschlossen werden.

Die aktuellen Planungen sehen neben der Entwicklung von Baukörpern, die nur einen kleinen Teil der Fläche einnehmen werden, auch eine Gestaltung des Geländes mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Gewässerelementen vor, so dass Brut- und Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Kurpark erhalten und etabliert werden können.

Es ist insofern auf Grundlage der Erhebungen nicht zu erwarten, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans oder die geplanten Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten."

11. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

<u>Denkmalschutz</u>

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/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

<u>Kampfmittel / Bodenverunreinigungen</u>

Für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) mit der Luftbildauswertung beauftragt (Fundstelle-Nrn. 5/35 688). Danach liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind aber im Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben zusätzlich Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich, deren Art und Umfang aber erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können.

Dementsprechend wird ein Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Luftbildauswertungen aus dem Zweiten Weltkrieg können bei der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm, eingesehen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/903-0, -250, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen."

Bergbau

Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich - Fortsetzung" (Eigentümerin: RAG AG, 44623 Herne) sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Robert Hundhausen" (Eigentümerin: Stadt Hamm/Vermessungs- und Katasteramt – Liegenschaftsverwaltung, 59065 Hamm).

Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus enthält der Bebauungsplan einen generellen Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm ging der Bergbau um".

DIN-Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gutstav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Mischwasserkanal

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 800. Das Schachtbauwerk S23356 und der Mischwasserkanal. Der Mischwasserkanal, einschließlich Schachtbauwerk wird zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung und Erneuerung grundbuchlich gesichert. Das Schachtbauwerk muss zudem jederzeit zugängig sein. Hierfür ist sicher zu stellen, dass es mit einem Saug- und Spülfahrzeug weiterhin anfahrbar ist. Die erforderlichen Wege sind für SLW 60 auszubauen.

12. Weitere Verträge

Das Plangebiet ist nicht im Eigentum der Stadt Hamm und wird als Gesamtmaßnahme durch einen Erschließungsträger bzw. Investor entwickelt werden. Die Vorbereitung, Durchführung und Kostenübernahme städtebaulicher Maßnahmen sowie die Erschließung des Baugebietes werden in entsprechenden Verträgen geregelt.

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

Flächenbilanzierung entsprechend zeichnerischer Festsetzung (Flächenangaben gerundet)

Bezeichnung	**Fläche (m²)**
Geltungsbereich	15.413 m²
Sondergebiete (SO 1) „Denkmal, Einrichtung für Gastronomie, Tagung, Schulung und Gesundheit"	
Fläche insgesamt	7.526 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.141 m²

Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder“	
Fläche insgesamt	6.626 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.967 m²
davon Pflanzgebot	116 m²
davon Fläche für Stellplatzanlage und Umfahrt	3.747 m²
Öffentliche Grünflächen	1.261 m²

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die neu zu entwickelnden Flächen werden auf der Grundlage der städtebaulichen Planung aufgeteilt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (ein Eigentümer und ein Investor) sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

13.3 Kosten

Die anfallenden Kosten für die Anlagen zur Ver- und Entsorgung und die Herstellung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen (u.a. Fußgängerampel) werden mit dem Investor im Rahmen eines Vertrages geregelt.

14. Fundstellen

<u>Geruch</u>

- **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**
  zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen mit den Begründungs- und Auslegungshinwiesen zur GIRL – vom 21. September 2004
- **Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift** zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft –)
  - vom 24. Juli. 2002 (GMBl. Seite 511)

<u>Lärmschutz</u>

- Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie der Genehmigung von Vorhaben **(Planungserlass)**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
  - Vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) - zuletzt geändert am 19. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

- **DIN 18005 Teil 1** Schallschutz im Städtebau (Berechnungsverfahren)
- **Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1** Schallschutz im Städtebau (Orientierungswerte)
- **DIN 18005 Teil 2** Schallschutz im Städtebau (Lärmkarten)
- **RLS-90** Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)
  Herausg.: Bundesminister für Verkehr
- **DIN 4109** Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm

Alle Normen und Richtlinien (Quelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) in der jeweiligen gültigen Fassung.

15. Quellen

Geruch

- **Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen**
  RWTÜV Systems GmbH – Unternehmen der TÜV NORD Gruppe aus Essen
  – November 2004 –

Lärmschutz

- **Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr**
  RWTÜV Systems GmbH – Unternehmen der TÜV NORD Gruppe aus Essen
  – Februar 2005 –

Hamm, der 25.01.2012

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Mentz
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anlage 1:

Name des Verfahrens	**02.102 – ehem. Stadtgärtnerei im Kurpark Bad Hamm**	
Lage des Plangebietes	- Hamm-Uentrop - Gemarkung Hamm - Grundstück Fährstraße 1 der ehem. Stadtgärtnerei innerhalb des Kurparks Bad Hamm, östlich der Ahse und südlich des Datteln-Hamm-Kanals	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Ausgangspunkt: im Jahre 1803 als Bauernhof in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude - ab Ende des 19. Jahrhunderts Bäckerei und Wohnhaus - seit 1925 gesamtes Gelände mit dem Gebäude in städtischen Besitz und bis Ende 2003 als Stadtgärtnerei genutzt - schrittweise wurden gärtnereispezifische bauliche Anlagen ergänzt - der Planbereich wird von Wald eingefasst und auch auf dem Grundstück finden sich Baumbestände - die Fährstraße führt direkt an dem Gebiet vorbei	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	2 Sondergebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart: - Sondergebiet 1 (SO 1) „Denkmal, Einrichtung für Gastronomie, Tagung, Schulung und Gesundheit“ und - Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder“ städtebauliche und architektonische Planungsaufgabe: - gestalterischen Einfügung der geplanten Gebäudestruktur in den sensiblen landschaftlichen Kontext der Parkanlage - besonderen Umgang mit dem Denkmalschutz des vorhandenen Fachwerkhauses - baulichen Strukturen bestehen zukünftig aus dem Fachwerkhaus und weiteren geplanten Gebäuden des medizinischen und sozialen Bereiches	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	14.12.2010 (Nr. 0496/10)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	13.01.-23.02.2011
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 16.06.2011
	Landesplanerische Abstimmung	*nicht erforderlich*
	Behördenbeteiligung gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	*Kombi-Beteiligung mit Öffentlicher Auslegung*
	Offenlegungsbeschluss	*nicht erforderlich*
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	19.12.2011-20.01.2012
	Satzung	*geplant 06.03.2012 (Nr. 0947/12)*
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	

Relevante informelle vorbereitende Planungen	- Städtebauliches Rahmenkonzept „Gesundheits-, Sport- und Freizeitstandort Bad Hamm“ *(Beschlussvorlage Nr. 3088 aus 1997)* - Masterplan „Hamm ans Wasser“ *(am 03.07.2001 vom Rat der Stadt Hamm zustimmend zur Kenntnis genommen)* - Städtebauliche Rahmenplanung „Rietzgartenviertel/ Kurpark Bad Hamm“ *(am 06.07.2010 vom Rat der Stadt Hamm zustimmend zur Kenntnis genommen)*	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung: über die Fährstraße; sowohl Anbindung mit Pkw, Fuß und Rad - Innere Erschließung: auf privater Grundstücksfläche ohne Regelung durch den Bebauungsplan - Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als Verbindungsachse zwischen den Kurparknutzungen	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: 2 Sondergebiete Sondergebiet 1 (SO 1) „Denkmal, Gastronomie und Schulungsräume“ und Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinische Einrichtung/ Ambulanz für spastisch gelähmte Kinder“ - Grundflächenzahl 0,5 und Geschossflächenzahl 1,0 - max. 1 oder max. 3 Vollgeschosse - max. Gebäudehöhe von 65,60 m ü NHN bei einem Vollgeschoss max. Gebäudehöhe von 73,00 m ü NHN bei drei Vollgeschossen - abweichende Bauweise (Gebäudelänge max. 55 m) - örtliche Bauvorschriften: Flachdächer oder leicht geneigtem Pultdächer mit Dachneigung bis zu 15°	
Grünflächen	- Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage); im Übergang zum Kurpark - Pflanzgebote zur Eingrünung der Parkpalette zum Straßenraum hin	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien 1 und 3 (Ostenallee/ Haltestelle Maximare oder Bad Hamm)	
Entwässerung	- Trennsystem - Schmutzwasser zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke - Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern bzw. in ein Regenrückhaltebecken speichern; gedrosselt in die Ahse einleiten	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	Zurzeit erfolgt die Sanierung und Umgestaltung des Fachwerkhauses (Fährstraße 1) in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Bauantrag zur Umnutzung liegt vor.	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 22.07.2011
	Immissionsschutz - Geräuschemission und –immissionen - Geruchsimmissionen	 Vorliegend, 14.02.2005 Vorliegend, 22.11.2004
	Verkehr (Konzept und Planung)	Entwurf aus Juli 2011
	Sonstige	-
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 15.413 m²**
	Sondergebiete (SO 1 und 2)	ca. 14.152 m² (91,8 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 1.261 m² (8,2 %)

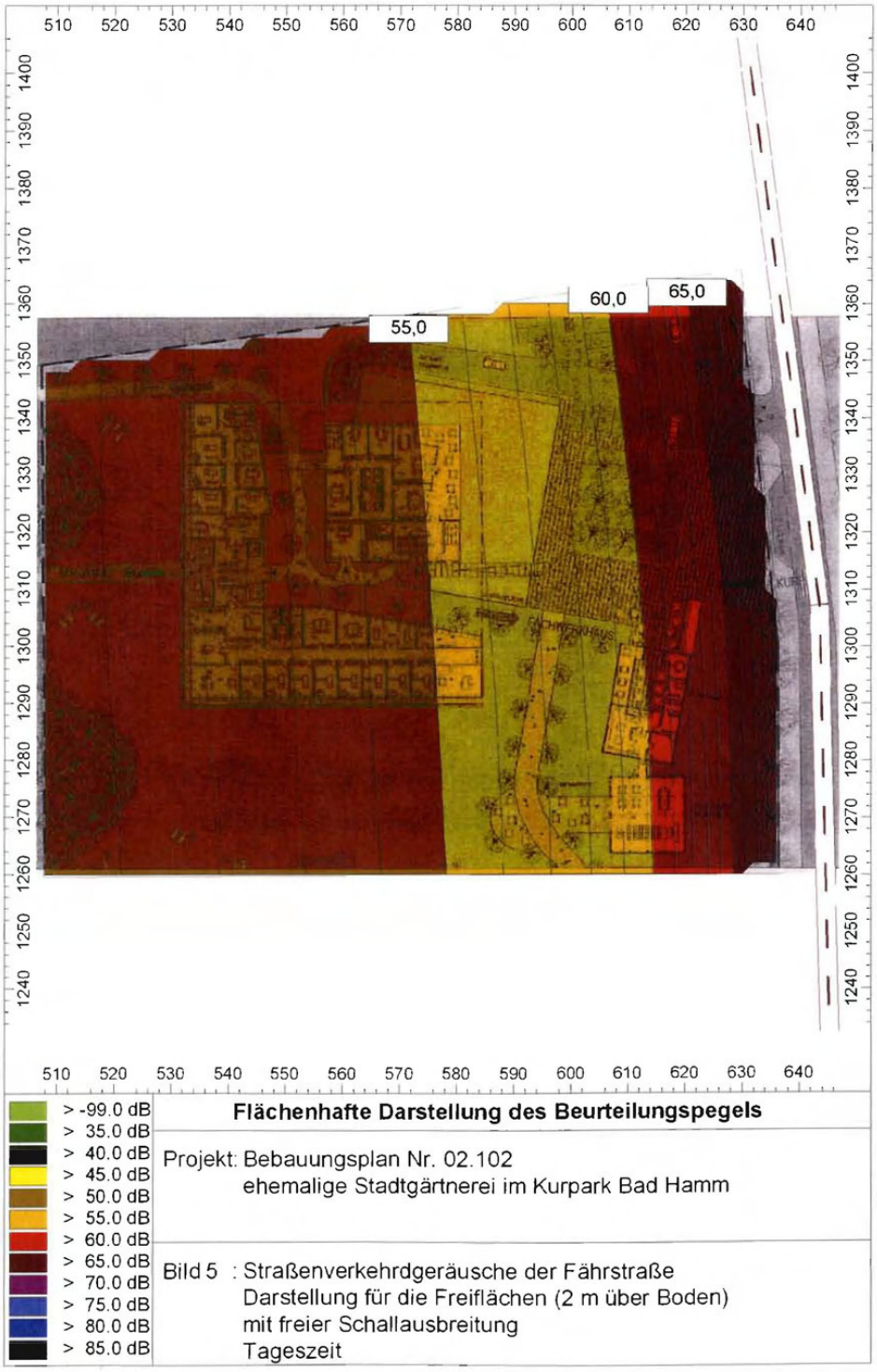
Anlage 1a:

Auszug aus dem Immissionsschutzrechtlichen Gutachten **‚Isophondarstellung für Tag'**
(RWTÜV Systems GmbH aus Essen, Stand Februar 2005, ohne Maßstab)

Gutachten 3.3/615/2004 vom 14.02.2005
Bebauungsplan Nr. 02.102 - Geräusche

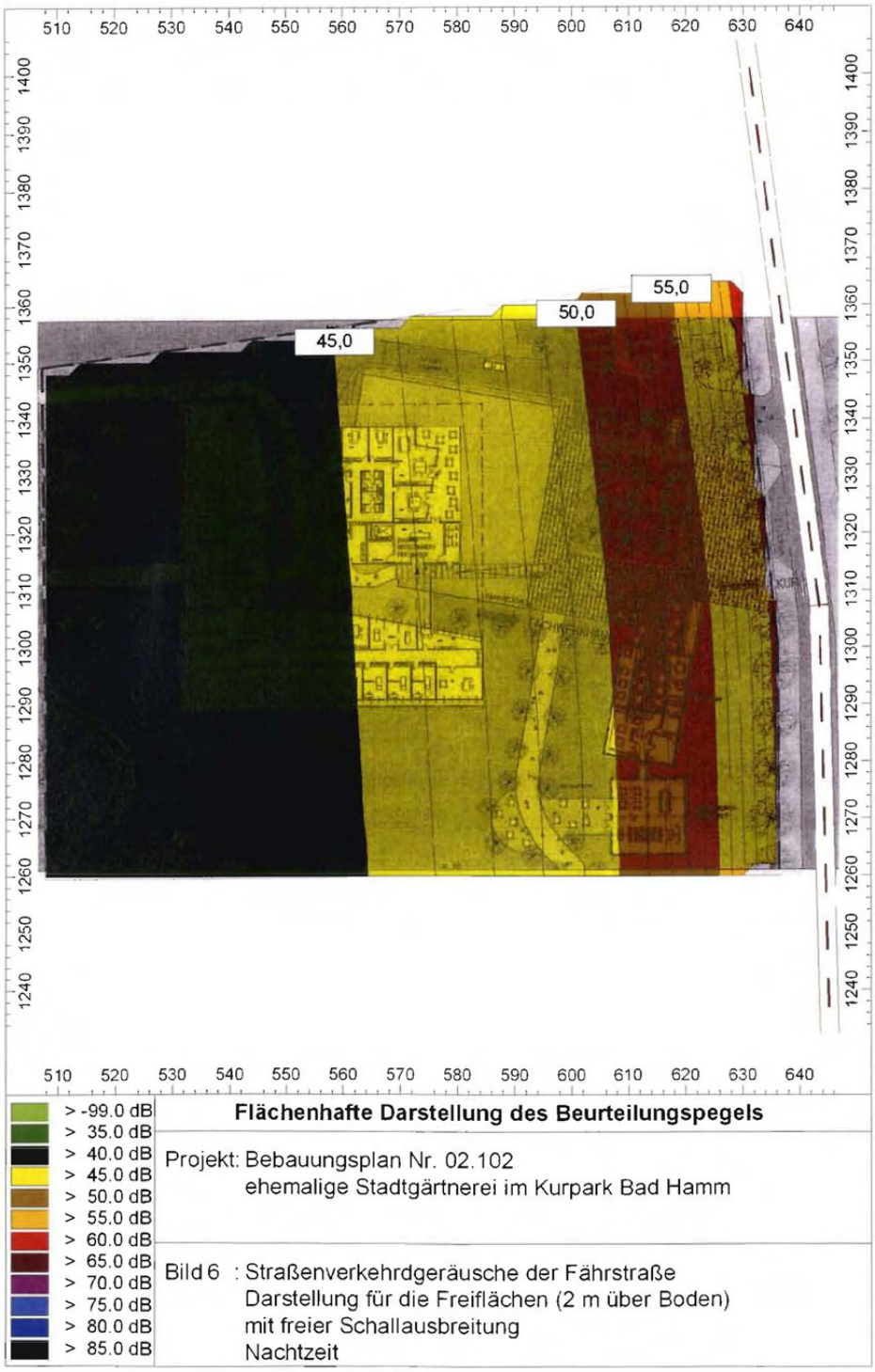
Seite A-6

RWTÜV



Anlage 1b:

Auszug aus dem Immissionsschutzrechtlichen Gutachten **‚Isophondarstellung für Nacht'**
(RWTÜV Systems GmbH aus Essen, Stand Februar 2005, ohne Maßstab)

Gutachten 3.3/615/2004 vom 14.02.2005
Bebauungsplan Nr. 02.102 - Geräusche

Seite A-7