

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 07.096** **- Seniorenzentrum St. Josef -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB  
sowie Fachämterbeteiligung und  
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument .....	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	2
4.	Vorhandene Planung .....	2
4.1.	Regionalplanung .....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	2
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	3
5.1.	Erschließung .....	3
5.2.	Bauliche Nutzung.....	4
5.2.1.	Art der Nutzung .....	4
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
6.	Natur und Umwelt .....	4
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren .....	4
6.2.	Umweltauswirkungen .....	5
6.3.	Artenschutz .....	5
7.	Immissionsschutz .....	7
7.1.	Analyse .....	7
7.2.	Geruchsimmissionen .....	7
7.3.	Schallimmissionen .....	8
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau .....	9
8.1.	Altlasten .....	9
8.2.	Kampfmittel .....	10
8.3.	Bergbau .....	10
9.	Denkmalschutz / Archäologie .....	10
10.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.1.	Versorgung des Plangebietes .....	11
10.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	11
Anhang.....		13
Tabellarische Zusammenfassung .....		13

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 26 der Gemarkung Heessen und wird begrenzt im Nordwesten von der Nordgrenze des Flurstückes 37, im Nordosten von der Nordgrenze der Flurstücke 3, 4 und 6, im Südosten von der Südgrenze der Flurstücke 6, 5, 2 und 658 sowie im Südwesten von der Südgrenze der Flurstücke 658, 659 und 37.

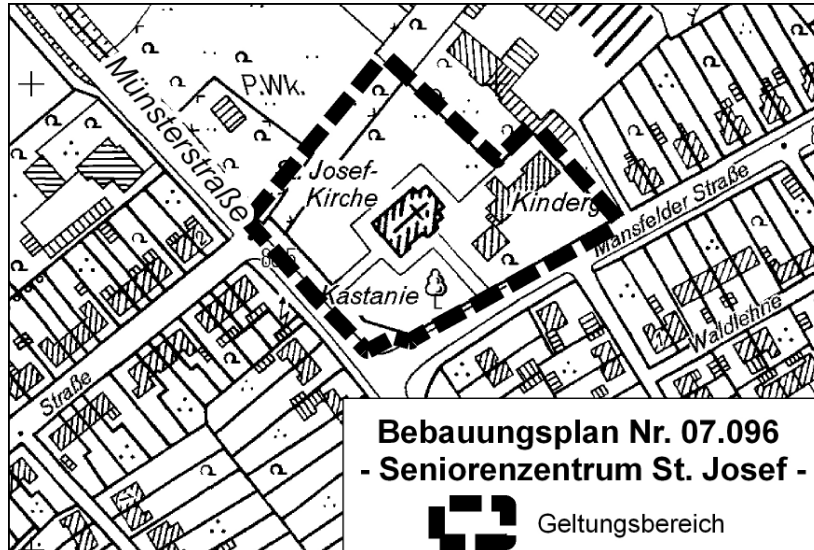


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument

Die katholische Kirchengemeinde Papst Johannes in Heessen hat im Zuge ihrer notwendigen Umstrukturierung das Kirchengebäude der ehemaligen Gemeinde St. Josef an der Ecke Münsterstraße / Mansfelder Straße am 12.01.2013 profaniert und beabsichtigt, die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude abzureißen, um somit Platz für neue Nutzungen zu schaffen.

Dem Beschluss der kirchlichen Gremien, das Kirchengebäude zu profanieren, ist eine mehrere Jahre lange Phase vorausgegangen, in der Überlegungen zu einer möglichen Nachnutzung des Kirchengebäudes angestellt wurden. Eine zufriedenstellende Lösung für den Erhalt des Kirchengebäudes, das zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber eine ortsbildprägende Bedeutung hat, konnte hier nicht erzielt werden.

Die Kirchengemeinde hat sich in der Folge dazu entschlossen, das Grundstück durch eine Seniorenpflegeeinrichtung mit 64 Pflegeplätzen (Stand: Januar 2013) nachzunutzen. Ferner sollen 10 Seniorenwohnungen entstehen. Das Seniorenheim St. Stephanus wird das neue Seniorenzentrum betreiben und als Vorhabenträger auftreten.

Ferner soll das stark sanierungsbedürftige Gebäude des Kindergartens St. Josef durch einen Neubau ersetzt werden.

Aufgrund der Lage des Areals am nördlichen Entrée von Hamm ist besonders darauf zu achten, dass sich die projektierten Gebäude städtebaulich gut einfügen und dass insbesondere an der Kreuzung Münsterstraße / Mansfelder Straße ein gelungener Akzent gesetzt werden kann.

Der Vorhabenträger hat ein Architektur-Akquisitionsverfahren durchgeführt, um einen qualitätvollen Entwurf für dieses Vorhaben zu erhalten. Das Architekturbüro Vedder + Berndes (Menden) ist als Sieger aus diesem Verfahren hervorgegangen. Der Sieger-Entwurf sieht vor,

das Gebäude mit der Eingangsseite zur Münsterstraße zu orientieren. Im Bereich der Kreuzung Münsterstraße / Mansfelder Straße soll ferner eine Kapelle entstehen, die neben den künftigen Heimbewohnern auch der Quartiersbevölkerung für Messfeiern zur Verfügung steht. Neben der Kapelle soll ein kleiner Glockenturm entstehen, der einen Blickfang an der Kreuzung darstellen wird. Das Seniorenzentrum selbst ist als zweischenkliges Gebäude konzipiert, das sich nach Norden öffnet, so dass ein von den Hauptstraßen abgewandter, geschützter Innenbereich entstehen wird, der einen Bezug zur offenen Landschaft hat. Das Pflegeheim soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss unterkommen. Die Seniorenwohnungen werden im Staffelgeschoss platziert. Die nötigen Stellplätze werden im Bereich des Flurstückes 37 errichtet. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt von der Münsterstraße gegenüber der Einmündung der Höveler Straße.

Mit dem Bebauungsplan 07.096 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Entwurfes geschaffen werden.

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche i.S.d. § 13a (1) BauGB. Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche wird kleiner als 20.000 qm sein. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Instrumentes „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfüllt, so dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden kann.

### **3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

Der Planbereich wird zum Zeitpunkt der Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens durch die Kirche St. Josef, ein Schwesternwohnhaus (ehemaliges Pfarramt) und einen Kindergarten genutzt. Die vorgenannten Gebäude befinden sich zentral im Gesamtareal, d.h. sie weisen einen großen Abstand zu den das Plangebiet säumenden Straßen (Münsterstraße / Mansfelder Straße) auf. Die Gebäude sind ringherum von Grünflächen umgeben. Südlich vom Schwesternhaus und vom Kindergarten liegt das begrünte Außenspielareal des Kindergartens. Im Nordwesten (Flurstück 37 und Randzone des Flurstückes 2) sowie im Südwesten (Flurstück 659) befinden sich Leitungstrassen der Stadtwerke (Fernwasser- und Stromleitung).

Nordwestlich grenzt an das Plangebiet die offene Landschaft an. Im Westen, Süden und Osten grenzen drei Arbeitersiedlungen (Kötterbergsiedlung, Siedlung „Vor dem Tore“ und Siedlung „Neue Kolonie“) an das Plangebiet an. Für diese Siedlungen gibt es eine Gestaltungssatzung. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb dieser Arbeitersiedlungen und außerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung.

### **4. Vorhandene Planung**

#### **4.1. Regionalplanung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.096 – Seniorenzentrum St. Josef – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

#### **4.2. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich derzeit überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Kirche – dar. Er muss daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden. Der Planbereich ist künftig vollständig als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darzustellen.

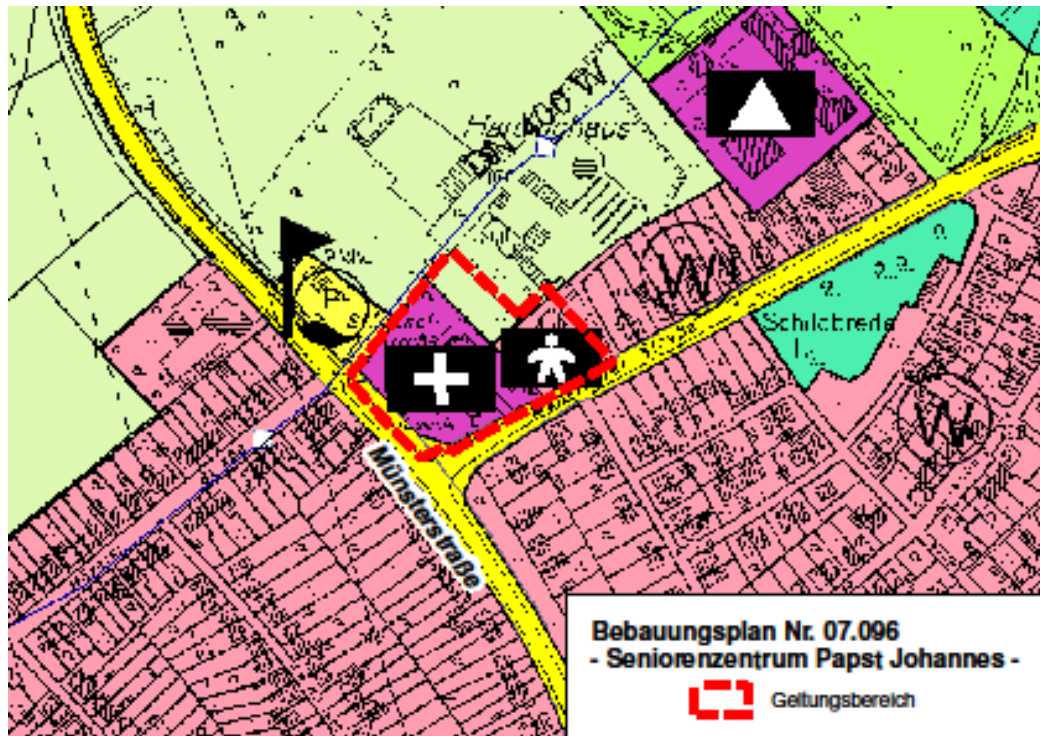


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Das Vorhaben kann nicht nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich genehmigt werden, weil es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne nicht in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig, um die Zulässigkeit des Vorhabens planungsrechtlich zu sichern.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Der Planbereich wird durch die Münsterstraße und die Mansfelder Straße erschlossen. Für die geplanten Vorhaben sind private Stellplätze in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hamm nachzuweisen. Zufahrten zum Planbereich sind grundsätzlich von der Münsterstraße und von der Mansfelder Straße möglich. Im Nahbereich der Kreuzung Münsterstraße/Mansfelder Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, weil die Verkehrssicherheit durch Zufahrten in Kreuzungsbereichen beeinträchtigt wird.

Die zentrale Zufahrt zum geplanten Seniorenzentrum ist von der Münsterstraße gegenüber der Einmündung der Höveler Straße vorgesehen. Dort wird eine ca. 27 m lange und 12 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In dieser Fläche werden 7 öffentliche Stellplätze angelegt. Diese dienen als Ersatz für die vorhandenen Stellplätze an der Münsterstraße, die zwar bisher auch öffentlich genutzt wurden, aber auf kirchlicher Grundstücksfläche liegen und in dieser Lage nicht mehr erhalten bleiben können. Über die vorgenante öffentliche Zufahrt wird die dahinter liegende private Stellplatzanlage mit ca. 20 Stellplätzen erschlossen.

Die zur Mansfelder Straße orientierte Bebauung (hier ist u.a. der Neubau des Kindergartens geplant) wird direkt von der Mansfelder Straße aus erschlossen.

Der Planbereich wird durch die Buslinien 11 und 12 (Haltestelle in Höhe Mansfelder Straße Nr. 70/71) an das ÖPNV-Netz der Stadtwerke Hamm angeschlossen.

## **5.2. Bauliche Nutzung**

### **5.2.1. Art der Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzungen (Pflegeheim, Seniorenwohnungen, Kita) wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Westlich, südlich und östlich des Planbereiches grenzen Wohngebiete an.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

## **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an den angrenzenden Straßen (Münsterstraße, Mansfelder Straße) orientiert. Die Bereiche des Plangebietes, die mit GFL-Rechten belegt sind (vgl. Kap. 10.1) und die Bereiche, die aufgrund von Geruchsimmissionen (vgl. Kap. 7.2) für eine wohnbauliche Nutzung ausscheiden, werden von dem vorgenannten festgesetzten Baufenster ausgespart.

Im Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um für das geplante Seniorenzentrum einen wirtschaftlichen Gebäudegrundriss zu ermöglichen, der sich in einer baulichen L-Form entlang der Mansfelder Straße und der Münsterstraße entwickeln kann.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 98,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 11,00 m über dem Gelände. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung einfügt. An den Planbereich grenzen Wohnhäuser (Mansfelder Straße 71, Höveler Straße 1-7) an, die eine Firsthöhe von ca. 11,00 m über dem Gelände aufweisen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird eine ca. 70 m lange und 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung auf der Planurkunde eingefügt:

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine dreireihige, frei wachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf diese Weise entstehende Hecke dient der Abschirmung zu der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

Entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Hamm, die die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Hamm erforderlich machen (Siehe Kap. 10.1).

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren**

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben sind (vgl. Kap. 2), wird der Bebauungsplan Nr. 07.096 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht notwendig.

## 6.2. Umweltauswirkungen

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind im Falle des Bebauungsplanes Nr. 07.096 gegeben. Die festgesetzte Grundfläche ist deutlich kleiner als der Grenzwert von 20.000 qm gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Ferner handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer vorgenutzten Fläche.

## 6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Planung war unter anderem zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind, auch wenn durch einen Bebauungsplan selbst zunächst keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben realisiert werden können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplanes begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.

Durch eine vom Ingenieurbüro Wittenborg (Hamm) durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung sollen potentielle Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. potentielle Verbotstatbestände überprüft werden. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Prüfung werden hier in Kurzform dargestellt. Das komplette Gutachten befindet sich in der Akte zum Bebauungsplan Nr. 07.096 und kann dort eingesehen werden.

Durch eigene Geländeerhebungen können mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten hinreichend beurteilt und mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit einer ausreichenden Prognosesicherheit bewertet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans konnten keine planungsrelevanten Arten als Brutvögel bzw. Quartiere oder Laichgewässer geschützter Arten nachgewiesen werden. Im Bereich der Hofstelle - außerhalb des eigentlichen Vorhabensbereiches – kann von der regelmäßigen Brut von vier planungsrelevanten Vogelarten ausgegangen werden, von denen bei drei Arten eine Brut auch in 2012 nachgewiesen werden konnte. Die Schleiereule konnte vor allem in der Vergangenheit zwar als regelmäßiger Brutvogel auf der Hofstelle gelten, in den letzten Jahren und in 2012 konnte allerdings kein Brutplatz an der Hofstelle nachgewiesen werden. In dem Schleiereulenkasten brütete dagegen der Turmfalke.

Ein unmittelbarer Brutplatzverlust ist durch das Vorhaben ebenso wie die Tötung von planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Insofern können Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Satz 4, der sich auf planungsrelevante Pflanzenarten bezieht, die im Gebiet ebenfalls nicht vorkommen. Denkbar wäre insofern nur ein Verstoß gegen das in § 44 Abs. 1 Satz 2 formulierte Störungsgebot. Hier wäre z. B. eine indirekte Entwertung von Bruthabitaten z. B. durch Störungen während der Bauzeit oder dauerhafte Störung bzw. Verkleinerung essentieller Nahrungshabitate nach Umsetzung der Planung zu nennen. Die vorgefundenen planungsrelevanten Vogelarten Steinkauz, Rauchschwalbe (und Schleiereule als ehem. Brutvogel) sind allerdings relativ eng an Bruthabitate auf bäuerlichen Hofstellen gebunden bzw. nutzen im vorliegenden Fall überwiegend Nisthilfen, die die Eigentümer angebracht haben und die seit Jahren von H. Nagel betreut werden. Dies gilt hier auch für den Turmfalke. Die Arten zeigen sich daher auch nicht stöempfindlich hinsichtlich der menschlichen Aktivitäten im Bereich der Hofstelle, die auch mit deutlichen Geräuschmissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes verbunden sind. Als Nahrungshabitate werden von den Arten entweder die Hofstelle oder das angrenzende hofnahe Grünland und auch weit darüber hinausgehenden Nahrungsreviere genutzt (v.a. Turmfalke). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selber eignet sich wegen seiner Strukturarmut und intensiven Pflege (Rasen) nur bedingt als Nahrungshabitat – evtl. nur für die ohnehin in der Luft jagenden und überfliegenden Rauchschwalben. Eine wesentliche Verkleinerung essentieller Nahrungshabitate ist daher nicht anzunehmen, zumal im Umfeld ausreichend große Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

Insofern sind mögliche negative Auswirkungen durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Nutzungsänderung bzw. durch die mit dem geplanten Bauvorhaben selber verbundenen Tätigkeiten mit sehr hoher Prognosewahrscheinlichkeit auszuschließen. Aufgrund der bereits bestehenden Geräuschemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes und der Abschirmung der Nisthilfen durch die Hofstelle sind keine negativen Auswirkungen im Zuge der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Bauarbeiten respektive der geplanten Nutzung zu erwarten. Insofern ist auch ein Verstoß gegen das in § 44 Abs. 1 Satz 2 formulierte Störungsgebot, insbesondere im Hinblick auf „erhebliche“ – im Sinne von populationsrelevanten Störungen – auszuschließen.

Grundsätzlich gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 auch für alle europäischen Vogelarten, also auch für allgemein häufige „Allerweltsarten“. Da eine populationsökologische Relevanz ausgeschlossen werden kann, wurden diese für NRW von den Verbotstatbeständen freigestellt. Nicht ausgeschlossen werden kann hier auch eine temporäre Störung / Beeinträchtigung einzelner Arten/Individuen, v.a. während der Baumaßnahmen, was allerdings nicht relevant ist. In Abhängigkeit von detaillierter Planung ist ggf. auch mit Eingriffen in die bestehenden Gehölzstreifen im Norden und somit mit dem Brutplatzverlust nicht-planungsrelevanter Arten zu rechnen.

Im Falle der Artengruppe der Fledermäuse konnten trotz intensiver Untersuchungen und Begehungen möglicher Quartierplätze keine Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die einzige nachgewiesene Fledermausart den Untersuchungsraum nur als Teil ihres Nahrungshabitats nutzt. Eine Einschränkung desselben ist durch die höhere Bebauungsdichte nicht auszuschließen. Dieses wäre aber nur insofern (planungs-) relevant, wenn dieses ein essentieller Bestandteil des Lebensraums wäre, was aber alleine wegen der geringen Größe des Gebietes ausgeschlossen werden kann. Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Nachweise planungsrelevanter Amphibienarten gelangen nicht. Dagegen konnten 5 nicht planungsrelevante Amphibienarten nachgewiesen werden. Lediglich der mit Fischen besetzte Gartenteich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die übrigen Gewässer sind ohnehin nicht von der Planung betroffen, wobei auch eine Inanspruchnahme / Umwandlung des Gartenteiches nach jetzigem Planungsstand nicht geplant ist. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 kann wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten und mangelnder essentieller Habitatrequisiten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Mögliche relevante negative Auswirkungen auf die nachgewiesenen nicht planungsrelevanten, aber als „besonders geschützt“ eingestuft Amphibienarten können weitgehend ausgeschlossen werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Landlebensräume nur kleinflächig vorzufinden sind. Hier sind lediglich der Gehölzstreifen am Nordrand zu nennen. Weitere Lebensräume dürften die im Norden anschließende Brachfläche mit den Gehölzbeständen, vor allem aber der im Nordosten gelegene Wald sein. Da östlich, westlich und südlich Siedlungsbereich bzw. Straßen angrenzen, sind auch Wanderungsbewegungen durch den Geltungsbereich hindurch eher nicht zu vermuten. Wahrscheinlicher ist es, dass funktionale Beziehungen zwischen Laichgewässern zu den genannten Strukturen im Norden bestehen.

Gemäß VV-Artenschutz unterliegen darüber hinaus Beeinträchtigungen nicht essenzieller Flugrouten und Wanderkorridore sowie nicht essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche (planungsrelevanter Arten) auch nicht dem gesetzlichen Schutz.

Es ist somit 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.



## 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.

### 7.1. Analyse

Auf den Planbereich wirken von Nordosten Geruchsmissionen ein, die von dem benachbarten landwirtschaftlichen Hof mit Rinderhaltung verursacht werden.

Im Südosten und Südwesten wirken auf den Planbereich Lärmmissionen ein, die von dem Verkehr auf der Mansfelder Straße und der Münsterstraße verursacht werden.

### 7.2. Geruchsmissionen

Das Ingenieurbüro Uppenkamp + Partner (Ahaus) hat ein Immissionsschutzgutachten erstellt, um die Geruchsmissionen aus der Tierhaltungsanlage des Betriebes Möllenbrink auf das Plangebiet zu ermitteln und darzulegen und mit den Immissionswerten der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zu vergleichen. Hier werden lediglich die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten befindet sich in der Akte zum Bebauungsplan und kann dort eingesehen werden.

Die Ausbreitungsrechnung hat innerhalb des Plangebietes eine Geruchsbelastung von 3% bis 14% der Jahresstunden ergeben.

Gemäß GIRL liegt der Grenzwert für zumutbare Geruchsbelastungen in Wohngebieten bei 10% der Jahresstunden. Dieser Grenzwert wird in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von 15% der Jahresstunden (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und im Bebauungsplan darzustellen. Das Gutachten spricht die Empfehlung aus, die überbaubaren Grundstücksflächen so festzusetzen, dass der Bereich mit einer Geruchsbelastung an mehr als 10% der Jahresstunden von Bebauung freibleibt. Dieser Empfehlung wurde vollumfänglich gefolgt. In dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster kommt es an maximal 9% der Jahresstunden zu einer Geruchsbelastung. Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gewährleistet.

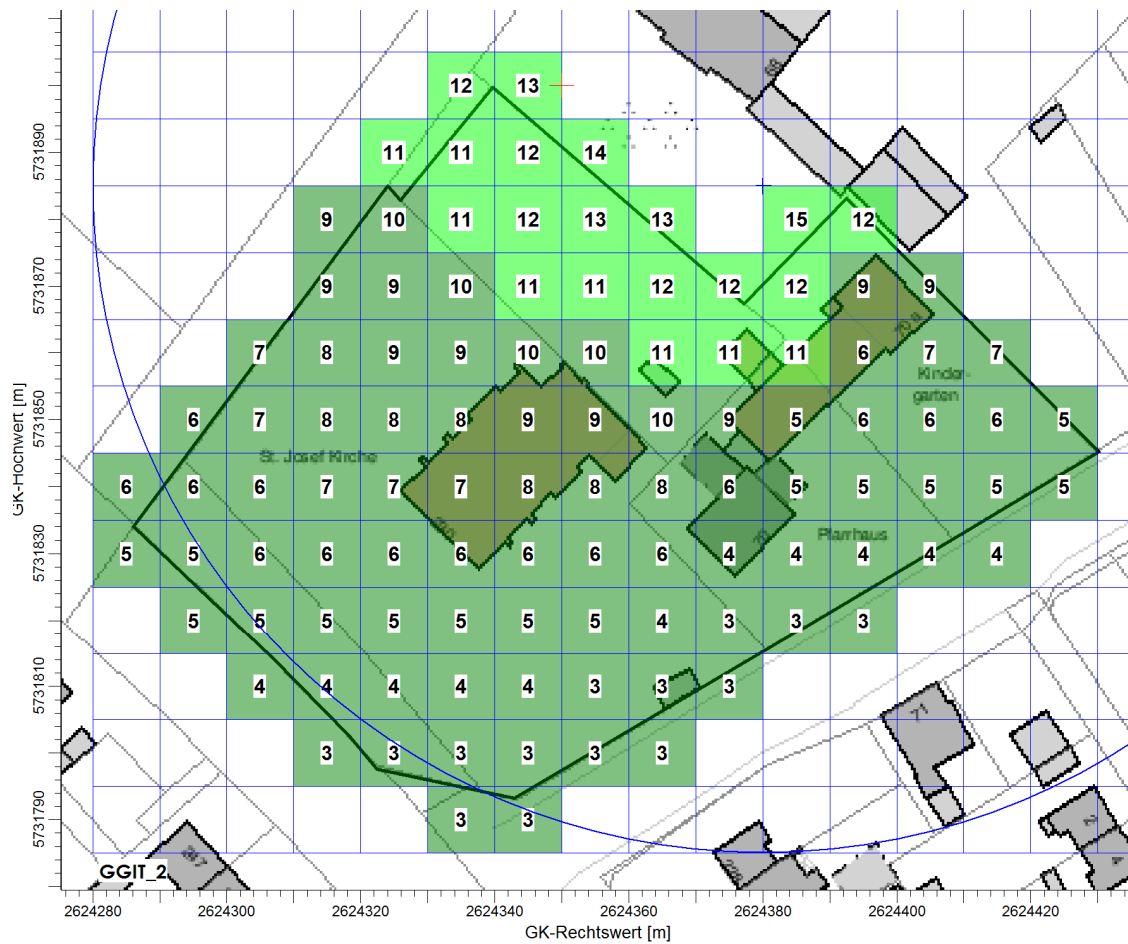


Abbildung 3: Ausbreitungsrechnung der Geruchsbelastungen im Plangebiet (Die Zahlen geben die Jahresstunden in Prozent an, in denen es zu einer Geruchsbelastung kommt).

### 7.3. Schallimmissionen

Auf den Planbereich wirkt ausschließlich Verkehrslärm von der Münsterstraße und von der Mansfelder Straße ein. Aufgrund der hier vorherrschenden Verkehrsbelastungen werden die für WA-Gebiete in der DIN 18005 definierten Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) im Plangebiet deutlich überschritten. Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an dieser Stelle nicht zu befürworten. Vielmehr ermöglicht die projektierte Gebäudekubatur und die Orientierung entlang der Verkehrsflächen eine optimale Kombination zwischen der Grundstücksausnutzung und dem Lärmschutz für die innenliegenden Grundstücksflächen. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden Festsetzungen zu passiven, bauseitigen Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplanes übernommen. Durch eine verwaltungsinterne Lärmberechnung wurden hierfür die Lärmpegelbereiche ermittelt, die das Maß des erforderlichen passiven Schallschutzes definieren. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen in den Lärmpegelbereichen III, IV und V. Diese Lärmpegelbereiche werden durch Schaffuren im Bebauungsplan gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen ist näher ausgeführt, welche Anforderungen an die Luftschalldämmung in den einzelnen Lärmpegelbereichen bestehen.

Um die durch das geplante Vorhaben entstehenden Änderungen der Immissionsituationen an den bestehenden Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes zu ermitteln, wurde ein Immissionsgutachten vom Ingenieurbüro Uppenkamp + Partner durchgeführt. Konkret ging es bei dem Gutachten um die Frage, ob es durch den geplanten Neubau des Seniorenzentrums zu Schallreflektionen kommt, die zu einer unzumutbaren Erhöhung des Lärms auf den

gegenüberliegenden Seiten der Münsterstraße und der Mansfelder Straße führen. Hier werden lediglich die Ergebnisse dieses Gutachtens dargelegt. Das vollständige Gutachten befindet sich in der Akte zum Bebauungsplan und kann dort eingesehen werden.

In dem Gutachten sind 7 Immissionsorte untersucht worden, die auf der Westseite der Münsterstraße und auf der Südseite der Mansfelder Straße liegen. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch die projektierte Neubebauung des Plangebietes keine relevante Erhöhung des derzeit durch den Straßenverkehr erzeugten Schallpegels an den untersuchten Immissionsorten verursacht wird. Die Erhöhung des Pegels nach Errichtung des Bauvorhabens beträgt weniger als 1 dB. Sie ist damit vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar bzw. die Schallpegel sind nicht unterscheidbar. Maßnahmen zur Minderung des Reflexionsanteiles an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens sind demnach nicht erforderlich.

## 8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

### 8.1. Altlasten

Außerhalb des Plangebietes, nordwestlich angrenzend, befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Hier hat während des zweiten Weltkrieges ein Kriegsgefangenenlager bestanden. Das kontaminierte Abbruchmaterial ist nach dem Abbruch der Gebäude auf der Fläche verblieben. Um eine Belastung des Plangebietes auszuschließen, wurde für eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 37 (Bereich der geplanten öffentlichen und privaten Stellplatzanlage am Nordwestrand des Plangebietes) eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Bei den Bodenaufschlüssen wurde ein vermutlich aufgeschütteter Mutterboden in einer Stärke von 50 cm angetroffen, der untergeordnet mit Fremd Beimengungen durchmischt ist. Darunter folgt ein feinsandiger Schluff. Die Oberfläche des verwitterten Mergels wird in diesem Bereich im Allgemeinen bei 1,7 m erreicht. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen zeigen im Vergleich zu den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutzverordnung (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes) keine erhöhten Schadstoffgehalte. Die Gehalte liegen im Bereich der üblichen Hintergrundbelastung.

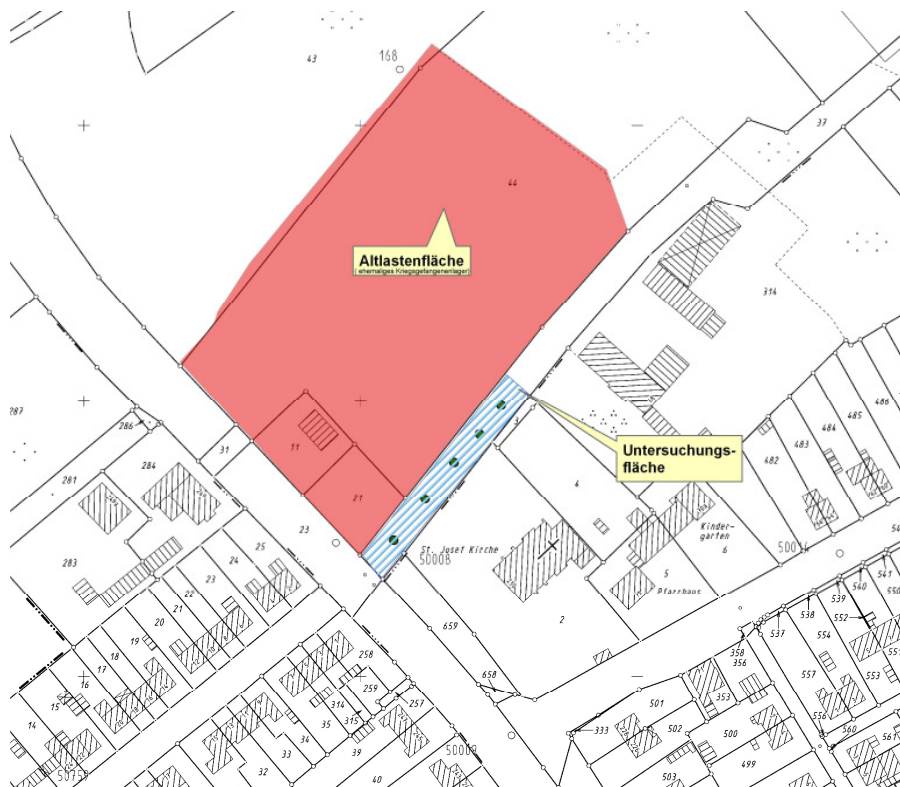


Abb. 4: Lage der Altlastenfläche und der Untersuchungsfläche.

Die Untersuchungen belegen, dass auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Das Grundstück ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt nutzbar. Weitere Untersuchungen auf dem Grundstück sind nicht erforderlich."

## **8.2. Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter der Fundstellenummer 5/35402 Stellung genommen. Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte derzeit nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung werden aber möglicherweise (nur im Zusammenhang mit Arbeiten des Spezialtiefbaus wie Rammungen, Bohrungen und dergl. bzw. Untergrunderkundungen) zusätzliche Überprüfungen in Form von Bohrlochdetektionen erforderlich.

Auf der Planurkunde wird der folgende Hinweis eingefügt:

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen 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 Erdreiches zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250 oder 903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110).

## **8.3. Bergbau**

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit, dass nach den dort vorliegenden Unterlagen derzeit dort kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert ist.

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

Der vorstehende Absatz wird auch als Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

## **9. Denkmalschutz / Archäologie**

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude und keine Bodendenkmäler.

Die Josefkirche wurde im Jahr 2010 auf ihre Denkmalwürdigkeit untersucht. Dabei wurde vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe festgestellt, dass grundlegende bauliche Veränderungen (Umbauten in den Jahren 1946, 1969 und 1995) zum Untergang der Denkmaleigenschaft geführt haben. Folglich kam eine Unterschutzstellung des Gebäudes nicht in Betracht.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen hat darauf aufmerksam gemacht, dass der Bebauungsplan eine mittelalterliche Hofstelle tangiert, und dass bei Bodenarbeiten daher bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Auf Anregung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen wird daher der folgende Hinweis zum Bodendenkmalschutz auf die Planurkunde eingefügt:

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 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 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist sichergestellt. Die Versorgungsinfrastruktur für die bisherigen Nutzungen des Plangebietes (Kirche, Schwesternhaus, Kindergarten) steht auch für die neuen Nutzungen zur Verfügung.

Die Stadtwerke Hamm haben im Rahmen des Scopingverfahrens darauf hingewiesen, dass entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenzen des Plangebietes eine Wasser- und mehrere Stromleitungen verlaufen. Auf Anregung der Stadtwerke werden in diesen Bereichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt, damit der Betrieb und die Unterhaltung der Leitungstrassen gesichert sind.

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

Begründung des Entwässerungsverfahrens

Grundsätzlich ist das Verfahren für die Beseitigung des anfallenden Abwassers nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz auszuwählen. 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.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Entwässerungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des RÜB Mattenbecke das im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat. Die Erschließung des Plangebietes ist durch den neuen Mischwasserkanal (MW-Kanal) in der Münsterstraße gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 - 35 l je m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Hamm, 30.01.2013

Schulze Böing  
Stadtbaurätin

Muhle  
Leitender städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	Nr. 07.096 – Seniorenzentrum St. Josef -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Stadtbezirk Heessen - Östlich der Münsterstraße, nördlich der Mansfelder Straße	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Vornutzung des Plangebietes: Kirche St. Josef, Kindergarten St. Josef, Schwesternwohnhaus St. Josef	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet - Investitionsvorhaben nach Abriss der Vornutzungen: Seniorenzentrum St. Josef mit 64 Pflegeplätzen und 10 Seniorenwohnungen, Neubau des Kindergartens St. Josef	
<b>Art des Verfahrens</b>	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	15.05.2012
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	05.07.2012 – 30.07.2012
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 20.11.2012
	Landesplanerische Abstimmung	20.07.2012
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	- Architekten-Akquisitionsverfahren, ausgelobt vom Vorhabenträger des Seniorenzentrums St. Josef	
<b>Organisation der Erschließung</b>	- Das Plangebiet ist über die Münsterstraße und die Mansfelder Straße erschlossen. Die zentrale Zufahrt zum gepl. Seniorenzentrum erfolgt von der Münsterstraße. Dort entstehen auch 7 öffentliche Stellplätze. - Gute ÖPNV-Anbindung ist durch Buslinien 11 und 12 gegeben	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 1,0 - Max. zwei Vollgeschosse - max. Gebäudehöhe 98,00 m über NHN - abweichende Bauweise	
<b>Grünflächen</b>	- Pflanzgebot entlang der nördlichen Grenze (abschirmende Hecke)	
<b>Entwässerung</b>	- Entwässerung im Mischsystem	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, Juli 2012
	Immissionsschutz	Vorliegend, März 2012
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 9.410 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksflächen Wohnen (WA / WR)	ca. 9.042 m <sup>2</sup> (96,1 %)
	Verkehrsflächen	ca. 368 m <sup>2</sup> (3,9%)