

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 06.085

- An der Dörholtstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

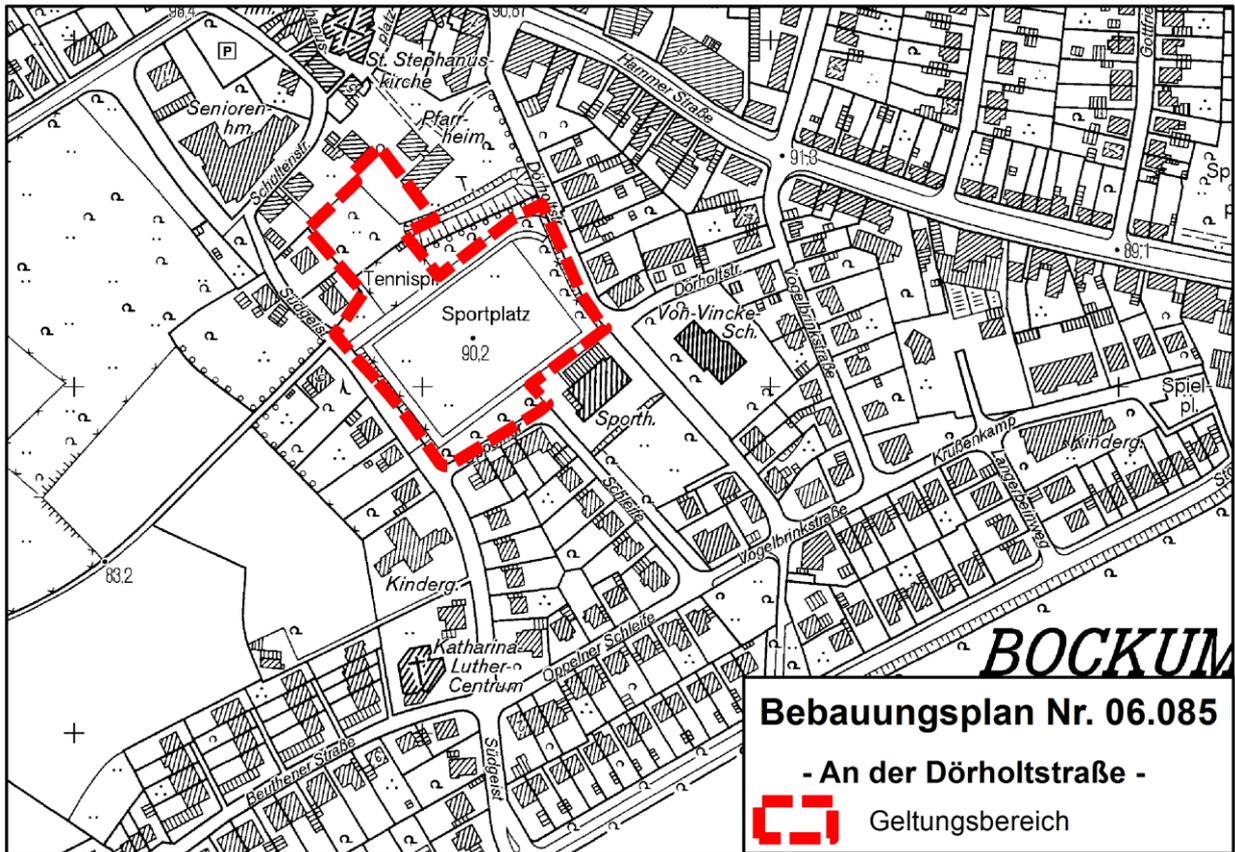
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	4
4.	Vorhandene Planung	4
4.1.	Regionalplanung.....	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne Nr. 06.052 - Vogelbrinkstraße - und Bebauungsplan Nr. 06.002 - Ortskern Bockum -)	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung.....	6
5.2.	Bauliche Nutzung.....	7
5.2.1.	Art der Nutzung	7
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
6.	Natur und Umwelt.....	11
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	11
6.2.	Umweltauswirkungen	12
6.3.	Artenschutz.....	12
7.	Immissionsschutz	13
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	14
8.1.	Altlasten	14
8.2.	Kampfmittel.....	14
8.3.	Bergbau	15
8.4.	Methangas	15
9.	Denkmalschutz	15
10.	Ver- und Entsorgung.....	16
10.1.	Versorgung des Plangebietes	16
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	16
<i>Anhang 1</i>	19
	Tabellarische Zusammenfassung	19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das 1,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - umfasst ein südlich des alten Ortskerns von Bockum gelegenes, bisher überwiegend als Sportplatz genutztes Gelände, das von der „Dörholtstraße“ im Nordosten, der „Oppelner Schleife“ im Südosten, der Straße „Südgeist“ im Südosten, wohnbaulich genutzten Grundstücksflächen entlang „Südgeist“ und „Schultenstraße“ im Nordwesten und Norden sowie dem Gelände des Pfarrheims der St. Stephanus-Kirche im Nordosten umschlossen wird.

Dabei handelt es sich namentlich um den in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 32 liegenden Bereich zwischen

- einem am nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 908 (Sportplatzgrundstück) beginnenden, ca. 77 m langen Abschnitt der Nordostgrenze des Flurstücks 908,
- einer davon in einem Winkel von ca. 94° Richtung Südwesten abknickenden, ca. 54 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von ca. 94° Richtung Südosten abknickenden und bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 810 (Oppelner Schleife) reichenden Geraden,
- den Nordwestgrenzen der Flurstücke 810 und 909 (Oppelner Schleife),
- den anschließenden Südwestgrenzen der Flurstücke 908 (Sportplatzgrundstück) sowie 912,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 912,
- den Nordostgrenzen der Flurstücke 897, 837 und 295,
- den Südostgrenzen der Flurstücke 892, 894 und 174,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 175,
- einer von der Nordwestgrenze des Flurstücks 175 an ihrem nördlichen Endpunkt im rechten Winkel Richtung Nordwesten abknickenden 3 m langen Geraden,
- einer davon im rechten Winkel Richtung Nordosten abknickenden, ca. 23 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von ca. 99° Richtung Südosten abknickenden, ca. 50 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von ca. 100° Richtung Südwesten abknickenden, ca. 19 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von ca. 102° Richtung Südosten abknickenden, ca. 31 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von ca. 89° Richtung Nordosten abknickenden, ca. 53 m langen Geraden,
- einer davon in einem Winkel von ca. 10° südöstlich abknickenden und bis zur Südwestgrenze des Flurstücks 907 (Dörholtstraße) reichenden Geraden sowie
- dem sich in Richtung Südosten anschließenden und bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 908 (Sportplatzgrundstück) reichenden Abschnitt der Südwestgrenze des Flurstücks 907 (Dörholtstraße).



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Im Zuge der Neustrukturierung von Sportflächen im Stadtbezirk Bockum-Hövel ist geplant, den Rasensportplatz südwestlich der Dörholtstraße, der bislang von den Sportfreunden Bockum e.V. genutzt wurde, aufzugeben. Der Spielbetrieb des Vereins soll mit Blick auf die geplante Zusammenführung der Sportvereine in das Adolf-Brühl-Stadion verlagert werden. Somit stellt sich für das im unmittelbaren Siedlungszusammenhang von Bockum gelegene Sportgelände die Frage nach einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung.

Das Sportgelände „An der Dörholtstraße“ soll nebst einem derzeit brachliegenden Teilbereich der unmittelbar nordwestlich anschließenden kirchengemeinde-eigenen Grundstücksflächen nunmehr in Anpassung an die umgebenden städtebaulichen Strukturen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Schaffung von Eigenheimbaumöglichkeiten in Form von (schätzungsweise ca. 20 bis 25) Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist das Projekt mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, jedoch weicht es von den bislang noch gültigen Festsetzungsinhalten der örtlich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 06.052 - Vogelbrinkstraße - und Nr. 06.002 - Ortskern Bockum - ab. Dies macht eine Neuformulierung des verbindlichen Planungsrechts durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - erforderlich.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - wird auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das im Westen des Stadtbezirks Hamm-Bockum-Hövel südlich des alten Ortskerns von Bockum gelegene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - umfasst eine Gesamtfläche von knapp 1,5 ha. Es wurde nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen ab ca. 1829 bis ca. 1959 landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland und Gartenland und seit ca. 1960 teils auch als Rasensportplatz genutzt.

Derzeit stellt sich das Areal im Bereich des Sportplatzes zum großen Teil als Rasenfläche (Sportrasen) nebst umgebender Baum- bzw. Gehölzstrukturen dar.

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene, westlich des Pfarrheims der katholischen Kirchengemeinde gelegene Gelände liegt teils als Rasenfläche und teils in gehölzbestandener Form brach.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans liegen bei der Stadt Hamm bislang keine Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten vor.

Das direkte städtebauliche Umfeld des Geltungsbereichs prägt sich im Wesentlichen durch wohnbaulich genutzte Grundstücke mit größtenteils zweigeschossiger, eher kleinteiliger Bebauung. Charakteristisch sind für das Quartier jedoch auch eingestreute öffentliche Einrichtungen wie die Von-Vincke-Schule nebst Turnhalle an der Dörholtstraße, das Katharina-Luther-Centrum nebst Kindergarten an der Straße „Südgeist“ und die an der Hammer Straße/Hauptstraße bzw. am Stephanusplatz gelegene St. Stephanus-Kirche mit zugehörigem Pfarrgemeindehaus. Ferner kennzeichnet sich das Plangebiet durch seine räumliche Nähe zum Bockumer Ortszentrum an der Hammer Straße/Hauptstraße. Neben einigen kleineren Geschäften, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetrieben existiert hier auch ein Supermarkt.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

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

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG wurde bereits durchgeführt. Mit Schreiben vom 19.07.2016 bestätigte die Regionalplanungsbehörde - Referat 15 - des Regionalverbandes Ruhr, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planungen bestehen.

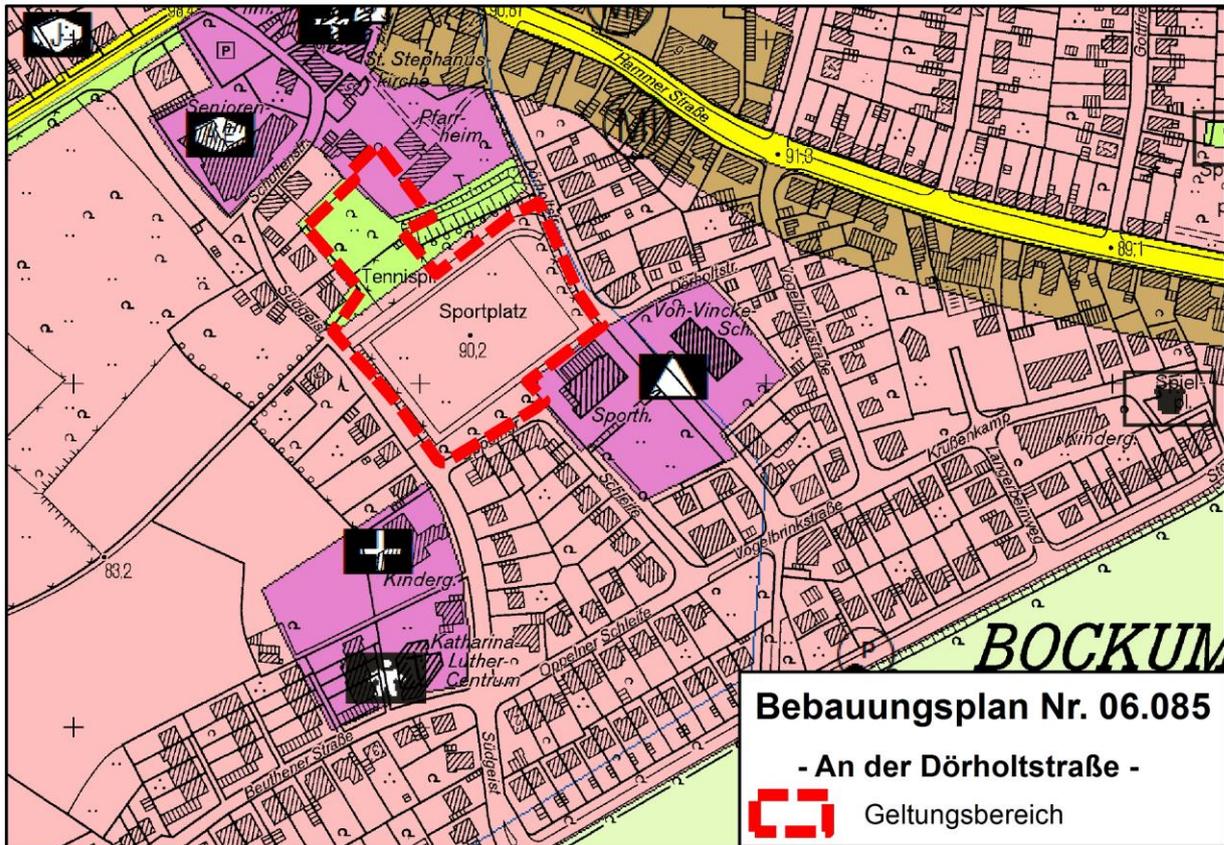
4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 bereits überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB zum größten Teil inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

Für die nordwestlichen Teilflächen des Plangebiets enthält der Flächennutzungsplan jedoch eine Grünflächen-Darstellung gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB.

Die eingangs erläuterte geplante wohnbauliche Nutzung ist mit einer solchen Darstellung nicht kompatibel. Daher ergibt sich ein Anpassungserfordernis für den Flächennutzungsplan, welchem gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung Rechnung getragen werden kann.

Im Zuge der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplans werden die Plangebietsflächen künftig überwiegend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

4.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne Nr. 06.052 - Vogelbrinkstraße - und Bebauungsplan Nr. 06.002 - Ortskern Bockum -)

Die Geltungsbereichsflächen des neuen Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - sind vollständig durch den seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.052 - Vogelbrinkstraße - sowie durch den aus dem Jahre 1989 stammenden Bebauungsplan Nr. 06.002 - Ortskern Bockum - und dessen 4. (vereinfachter) Änderung (2002) abgedeckt. Sie sind

- überwiegend als öffentliche Grünfläche § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, in kleineren Teilen auch den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“,
- als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pfarrzentrum“,
- als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB sowie
- als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) gemäß § 4 BauNVO im Bereich einer kleineren, an der Straße Südgeist gelegenen Grundstücksfläche

festgesetzt.

Die o.g. angestrebte wohnbauliche Nutzung der betroffenen Grundstücksflächen erfordert eine grundlegende Neufassung des verbindlichen Planungsrechts durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die Haupterschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 06.085 erfolgt von Nordosten her durch Anbindung eines Planstraßenstichs an die „Dörholtstraße“.

Über die Dörholtstraße sind in nördlicher bzw. östlicher Richtung der benachbarte Ortskern Bockum und die Hammer Straße/Hauptstraße mit Geschäften, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetrieben zu erreichen.

Über die Hauptstraße/Oberholsener Straße erfolgt im Weiteren nach Nordwesten die Anbindung an die Nordlipperandstraße und die Bundesautobahn 1. Über die Hammer Straße bzw. Barsener Straße/Horster Straße kann das Zentrum Hövel mit seinen umfänglichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen angefahren werden. Die Wegestreckendistanz zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum von Hamm beträgt über die Hammer Straße etwa 7 km.

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf der Hammer Straße verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet.

Obgleich mit der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „Oppelner Schleife“ sowie der Straße „Südgeist“ weitere potentielle Erschließungsmöglichkeiten für das Baugebiet „An der Dörholtstraße“ existieren, konzentriert die Planungskonzeption die Zufahrtmöglichkeit für den motorisierten Verkehr auf den oben bereits erwähnten, von der „Dörholtstraße“ ausgehenden Planstraßenstich. Die genannten umgebenden Wohnstraßen werden somit von Ziel- und Quellverkehren des neuen Wohnquartiers sowie von weiteren motorisierten Durchgangsverkehren freigehalten. Jedoch erhält die „Oppelner Schleife“ eine Geh- und Radwegeanbindung an das Neubaugebiet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 geplanten Erschließungsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Der Ausbau der Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine entsprechende Zweckbestimmung verbindlich aus.

Die geplante Erschließungsstraße ist (inklusive einer Wendeanlage) ca. 100 m lang und weist eine Breite von 8,50 m auf. Im Wendeanlagenbereich verbreitert sich der öffentliche Raum. Vom Haupterschließungsstich zweigen nach Nordwesten (d.h. in Richtung der im Norden des Plangebiets entstehenden Baugrundstücke) sowie nach Südosten (d.h. in Richtung „Oppelner Schleife“) zwei ergänzende, 6 m breite öffentliche Straßenführungen ab.

Im Ansatzbereich des in nordwestliche Richtung orientierten Stichweges ist ein Standort für das temporäre Abstellen von Müllbehältern (M) vorgesehen. Die Müllbehälter sollen dort am jeweiligen Entsorgungstag von den Bauherren der im Norden des Plangebiets gelegenen Baugrundstücke dort zur Leerung bereitgestellt werden. Dadurch ermöglicht sich ein Verzicht auf den Bau einer platzintensiven Wendeanlage für Müllfahrzeuge am Ende des Erschließungsweges.

Die im Bebauungsplan festgesetzten o.g. öffentlichen Erschließungsflächen werden durch private Wegeflächen ergänzt, die der Zuwegung einiger „in rückwärtiger Reihe“ liegender Grundstücksflächen dienen. Die bauleitplanerische Sicherung der 4 bzw. 4,50 m breiten Wege erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung von „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“.

Die geplante Wendeanlage sieht einen Wendekreis (Radius: 6 m) für Personenkraftwagen vor. Dieser Wendekreis ermöglicht ebenso Wendevorgänge für Lastwagen bis 10 m Länge (3-achsige Müllfahrzeuge, Lkw bis 22 t).

Wie bereits erläutert, weist das Straßenprofil der Haupterschließungsstraßen eine Breite von 8,50 m auf. Wenngleich der Bebauungsplan im Sinne der Planungsflexibilität zugunsten der nachfol-

genden Straßenausbauplanung keine verbindlichen planungsrechtlichen Vorgaben formuliert, wurden bereits folgende Vorüberlegungen zur Straßenraumgestaltung angestellt:

Es ist geplant, den gesamten Verkehrsraum des Plangebietes als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Damit ergibt sich für den bewegten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer und motorisierte Fahrzeuge) ein Bewegungsraum von 6 m Breite. Einseitig soll dieser Verkehrsraum mittels einer durch Straßenbaumanpflanzungen unterbrochenen Längsparkreihe (ggf. alternierende Anordnung) ergänzt werden.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat in erster Linie auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums enthält der Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB, die die Vorhaltung eines mindestens 5 m tiefen Stauraums (Pkw-Abstellplatz) im Vorfeld der auf den Baugrundstücken errichteten Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) fordert.

Im öffentlichen Straßenraum ist ergänzend ferner der Bau von insgesamt ca. 14 öffentlichen Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

Ein im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und § 9 (6) BauGB festgesetzter „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Straßen „Südgeist“ und „Oppelner Schleife“ verhindert, dass die dort geplanten (von Norden her erschlossenen) Wohnbaugrundstücke mit zahlreichen weiteren Grundstückszufahrten von Südwesten bzw. Süden her ausgestattet werden können. So wird der Entstehung von Konflikten zwischen Gartennutzungen und potentiell entstehendem unerwünschtem Lärmemissionen vorgebeugt.

Eine auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 11 BauGB im westlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient einer Wendeanlage, die im Zuge eines künftigen Endausbaus der Straße „Südgeist“ an dieser Stelle vorgesehen ist.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen. Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet fügt sich damit uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen ein.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die geplanten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße -, Eigenheim-Baumöglichkeiten zu schaffen.

Unerwünschte Ziel- und Quellverkehre stellen gleichfalls einen Grund für den Ausschluss der gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes dar. Diese Nutzungsart widerspricht ebenso dem Ziel der Schaffung eines neuen kleinteiligen Eigenheim-Neubaugesbietes.

Gemeinbedarfsfläche

Der Bereich eines 3 m breiten Flächenstreifens entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan Nr. 06.085 als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB mit der

Zweckbestimmung - Pfarrzentrum - definiert. Grund für die Überplanung dieses im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.002 - Ortskern Bockum - bereits als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Geländes ist die erforderliche Neudefinition der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gemeindegrundstücks. Das heißt, hier erfolgt lediglich eine Neufestlegung des Baugrenzenverlaufs.

Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft:

Vor dem Hintergrund des für das Baugebiet angedachten Entwässerungssystems, das eine oberflächennahe Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und dessen anschließende Ableitung über einen Reinwasserkanal in der Dörholtstraße vorsieht, ist im südwestlichen Randbereich der Bau eines ca. 900 m² großen Regenrückhaltebeckens geplant. Das Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan Nr. 06.085 als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB festgesetzt.

Grünflächen / Pflanzgebote / Spielflächenbedarf:

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan in geringem Umfang öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

Dies betrifft einen Flächenstreifen - entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, d.h. im Randbereich der dort angrenzenden alten Gräfte. Diese ist im Rahmen der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.002 - Ortskern Bockum - ebenfalls als „Parkanlage“ definiert. Die Grünflächenfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 06.085 stellt insofern lediglich einen formalen Lückenschluss zum angrenzend geltenden Planungsrecht dar.

Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB enthält der Bebauungsplan für insgesamt 3 im öffentlichen Straßenraum vorgesehene Straßenbäume. Sofern sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachfolgenden Straßenausbauplanung zeigen sollte, dass Baumpflanzungen aus technischen Gründen nicht exakt an den im Bebauungsplan definierten Standorten umgesetzt werden können, sind Standortabweichungen zulässig.

Auf den Bau eines Kinderspielplatzes innerhalb des geplanten Neubaugebiets - An der Dörholtstraße - kann verzichtet werden. Dem örtlichen Spielflächenbedarf soll plangebietsnah an anderer Stelle Rechnung getragen werden, indem ein Kinderspielplatz hinreichender Größe und Ausstattung im Bereich der derzeit unbebauten Grundstücksfläche südöstlich des Turnhallegebäudes der Von-Vincke-Schule, d.h. in lediglich 100 m Entfernung zur Mitte des Neubauquartiers gebaut wird. Dieser Standort ist aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zur Schule und einer hier möglicherweise neu entstehenden Kindertagesstätte gut für einen Kinderspielplatzes geeignet.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu First- und Traufhöhen benannt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

Für alle festgesetzten Wohnbauflächen (d.h. im gesamten Geltungsbereich) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die ebenso im Bereich aller Wohnbauflächen im Plangebiet des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:

Ergänzend werden in Abhängigkeit von der Höhenlage der jeweils grundstückerschließenden Straßenverkehrsflächen (im fertig ausgebauten Zustand) maximal zulässige Firsthöhen von 11 m festgesetzt. Die entstehenden Gebäude werden sich damit in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientieren bzw. diese nicht störend beeinträchtigen.

Im Bebauungsplan wird als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe die „jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers“ bezeichnet. Für die an der Dörholtstraße im Osten des Plangebiets gelegenen Baugrundstücke ist entsprechend die Höhenlage des Straßenrandes der bereits vorhandenen Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu verwenden. Bei Grundstücken in „zweiter Reihe“, die über Privatzuwegungen erschlossen werden und nicht direkt an eine öffentliche Straße anschließen, ist die Höhenlage der erschließenden Privatwegfläche (gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“) als Orientierungspunkt heranzuziehen.

Die aus der Erschließungsplanung abgeleiteten projektierten Höhenlagen der Straßenränder sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes abschnittsweise zu entnehmen. Für die im Zuge des Bauantragsverfahrens anzufertigenden Lagepläne kann bauherrenseits sodann zugunsten einer kleinmaßstäblichen Orientierung die fertige Straßenausbauplanung Verwendung finden.

Des Weiteren definiert der Bebauungsplan ebenfalls in örtlicher Abhängigkeit von der Höhenlage der jeweils grundstückerschließenden Verkehrsflächen (siehe Firsthöhen) ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Traufen von Gebäuden im Plangebiet müssen Höhenlagen von mindestens 4,00 m und von maximal 6,50 m aufweisen.

Damit ermöglicht sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.085 sowohl die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk, als auch der Bau eines Obergeschosses mit Drempe bzw. Kniestock und „Dachschräge“. Die „Traufe“ wird im Bebauungsplan als „Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der fertigen Dachhaut/Dachoberfläche“ definiert.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Sie tragen ferner zur Entstehung einer ausgeglichenen Dachlandschaft bei und sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

Im Bereich des als Gemeinbedarfsfläche - Pfarrzentrum - definierten 3 m breiten Flächenstreifens entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze nimmt der Bebauungsplan lediglich die im Bebauungsplan Nr. 06.002 - Ortskern Bockum - bereits enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf:

- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO: 0,3
- Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO: 0,4
- Zulässige Vollgeschossanzahl: 2.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte offene Bauweise gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan Nr. 06.085 festgesetzten Wohnbauflächen besteht sowohl die Möglichkeit der Errichtung von Einzel- als auch von Doppelhäusern. Einer stärkeren baulichen Verdichtung (z.B. durch Hausgruppen/Reihenhäuser) wird somit bereits auf diese Weise gezielt entgegen gewirkt und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines aufgelockerten Eigenheim-Quartiers Rechnung getragen.

Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 3 BauGB stellt ein weiteres Instrument zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Einpassung des Neubauquartiers in seine Umgebung dar.

Doppelhausbaugrundstücke haben im gesamten Plangebiet eine Breite von mindestens 9 m aufzuweisen. Für Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, wird im überwiegenden Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs eine Mindestgrundstücksbreite von 16 m festgesetzt.

Ferner erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 eine Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude: In Einzelhäusern sind lediglich zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften maximal eine.

Auch damit wird der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Eigenheimbaumöglichkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans Rechnung getragen. Gleichzeitig wird eine höhere, für das Erschließungssystem unverträgliche Dichte an Wohneinheiten vermieden.

In den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums.

Carports (überdachte Stellplätze) sind in diesen Bereichen lediglich dann zulässig, wenn sie mittels entsprechender Flächenumgrenzung ausdrücklich festgesetzt werden.

Vor Garagen oder Carports ist zudem eine Stauraumfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan Nr. 06.085 zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf mindestens 0,20 m sowie maximal 0,70 m. Bezugsebene ist (wie auch für First- und Traufhöhen) die Höhenlage Straßenrandes der jeweils grundstückserschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Damit wird einerseits verhindert, dass mögliche Kellergeschosse oder Gebäudesockel übermäßig weit (d.h. mehr als ca. 0,70 m) aus der Grundstücksoberfläche hinausragen und ein Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets geleistet.

Andererseits beugt die Definition einer Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens der Entstehung von Erdgeschossebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutunggefährdet sind.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 sind nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die Fassaden entstehender Gebäude in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff „Holz“ ist lediglich bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Doppelhäuser sind dabei in (für beide Hauseinheiten) einheitlichem Außenwandmaterial und in einheitlicher Farbe herzustellen.

Im Falle einer gemeinsamen Grenzbebauung (bei Doppelhäusern) sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu gestalten.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren folgenden Spielräume:

Zulässig sind das Satteldach, das Zeltdach sowie alternativ auch das versetzte Pultdach (das auch als Doppelpultdach bezeichnet wird). Die Dächer sind in einem Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° zu erstellen.

Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Dacheindeckung ist in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun zulässig. Maßnahmen der Dachbegrünung sind erlaubt. Bei versetzten Pultdächern ist der größere Teil der Dachflächen nach Süden oder Südwesten zu orientieren, um der Zielsetzung der Schaffung geeigneter Flächen für die Montage von Solarkollektoren Rechnung zu tragen.

Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe bis zu 5 m aufweisen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock/Drempel und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-) Geschosebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses entgegengewirkt.

Weitere bauordnungsrechtliche Bestimmungen verfolgen die Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes:

Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten darf maximal 3 m betragen. Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten. Bei Doppelhäusern sind beide Hauseinheiten mit farblich und materiell einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Ferner definiert der Bebauungsplan im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen die zulässigen Hauptfistrichtungen. Im vorliegenden Fall wird das Regelungsinstrumentarium einerseits zur Gewährleistung einer überwiegend einheitlichen Ausrichtung der entstehenden Wohngebäude im Sinne der Homogenisierung der Dachlandschaft eingesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 06.085 vordefinierte Hauptdachflächenausrichtung nach Süden bzw. Südwesten stellt darüber hinaus einen Beitrag zur Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeiten solarer Energie im Neubaugebiet - An der Dörholtstraße - dar.

Auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ab:

Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen Einfriedungen zudem lediglich als Hecken, begrünte (oder mit unmittelbarer abdeckender Vorpflanzung versehener) Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Sie sind hier auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen.

Müllbehälterstellplätze auf den Privatgrundstücken sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, wirksam zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Im Rahmen dieser Vorgaben des Bebauungsplanes verbleiben den künftigen Bauherren noch immer ausreichende Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung individueller baugestalterischer Vorstellungen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

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

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1

BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

6.2. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Verfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Plangebiets bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf die Nachnutzung eines bereits baulich genutzten und urban überformten Bereichs ab. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr) nicht zu erwarten.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt. Das Gutachten vom 27.08.2016 ist der Verfahrensakte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085 beigelegt.

Folgendes ist der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Bewertung artenschutzrechtlicher Konflikte und Fazit“ zu entnehmen:

„Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 06.085 wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten zunächst an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse). Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- *Biotopkataster des LANUV*
- *Landschaftsplan*
- *Fachinformationssystem des LANUV (FIS).*

Ergänzend wurden eigene Begehungen im Mai und Juni 2016 vorgenommen, um das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten zu prüfen. Mit Ausnahme jagender Zwergfledermäuse konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Es kann festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und intensiven Nutzung das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand ausgeschlossen werden kann. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist nicht relevant.

Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Luftraums ist darüber hinaus nicht zu erwarten.

Für Fledermausarten, die an Gebäude gebunden sind („Hausfledermäuse“) kann eine mögliche Nutzung als Quartier a priori ausgeschlossen werden, da sich im Geltungsbereich keine Gebäude befinden. Für „Waldfledermäuse“ fehlen ebenfalls geeignete Habitate im Planbereich.

Bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen. Zum Schutz dieser Arten sind Fällarbeiten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ge-

mäß § 64 LG NRW in der Zeit vom **01.10. bis 28.02.** durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten.

Rodungen sollten auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden, um die Lebensräume der Vogelarten und der Amphibien soweit möglich zu erhalten. Eingriffe in die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Gräfte und den umgebenden Gehölzbestand sind zu vermeiden, angrenzende Gehölzbestände als Puffer nach Möglichkeit zu erhalten.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nach derzeitiger Erkenntnis ausgeschlossen werden. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan Nr. 06.085 auf Grund unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse vollzugsunfähig werden könnte.“

Das Umweltamt weist ferner auf folgende einzuhaltende Vermeidungsmaßnahmen hin:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von natürlichen oder naturnahen Bereichen fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation (Gräfte mit umgebenden Gehölzbestand) führen können, verboten.
- Gemäß § 47 Abs. 1 Landschaftsgesetz (LG) sind Wallhecken gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile. Gemäß § 47 Abs. 2 LG dürfen gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nicht beschädigt oder beseitigt werden.
- Einige Gehölze westlich des Pfarrheims - hier insbesondere einzelne Hainbuchen, eine ältere efeuberankte Eiche (Brusthöhendurchmesser 40-50 cm) und eine auf Foto Nr. 8 der „*Artenschutzrechtlichen Prüfung*“ abgelichtete ältere Hainbuche im Randbereich des Planbereichs (nahe der Gräfte) - sind im Rahmen der konkreten Planung von Baumaßnahmen soweit möglich zu erhalten.

7. Immissionsschutz

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

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Eigenheim-Wohngebietes in ein vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des kleinen Wohnquartiers sind als geringfügig einzustufen. Bislang ging von der Fläche zeitweise intensiverer Sportlärm aus. Diese Emissionen werden im Zuge der wohnbaulichen Nachnutzung entfallen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.085 sind zudem auch die von umgebenden Verkehrswegen (Dörholtstraße, Oppelner Schleife/Vogelbrinkstraße, Südgeist/Schultenstraße) potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu betrachten. Die genannten Straßen sind jedoch nur geringfügig belastet. Die stärker belastete, in einer Entfernung von mindestens 100 m nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende Hammer Straße ist durch teils mehrreihige Bebauung wirksam von den Plangebietsflächen abgeschirmt.

Ebenso kann vorausgesetzt werden, dass von den benachbarten Nutzungen (Kirche, Pfarrheim, Von-Vincke-Schule mit Sporthalle) keine unzumutbaren Immissionseinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung ausgehen werden.

Die Sporthalle wird überwiegend durch den Schulsport genutzt. Nachmittags und in den frühen Abendzeiten ist sie auch mit Trainingszeiten des Vereinssports (Turnen, Fußball) belegt. Spielbetrieb findet nicht statt. An den Wochenenden sowie zur sensiblen Nachtzeit erfolgt weder eine Hallennutzung, noch eine Abwicklung von Zu- oder Abfahrtsverkehren).

Der räumliche Abstand zwischen der neu entstehenden Wohnbebauung und der nur im oberen Bereich mit Fenstern (Oberlichtern) versehenen Längsseite der Sporthalle beträgt aufgrund des zwischenliegenden Regenrückhaltebeckens ca. 35 bis 40 m. Die Sporthallenfassade ist durch einen breiten eingeschossigen Anbau (Vereinsheim/Umkleiden) auch baulich von der Wohnbebauung abgeschirmt.

Beschwerden aus dem umliegenden bestehenden Wohnquartier über die bereits seit Jahrzehnten örtlich etablierte Sporthalle sind nicht bekannt. Aus o.g. Gründen kann von einem konfliktfreien Nebeneinander zwischen dem neuen Wohnquartier (WA-Gebiet) „An der Dörholtstraße“ und der Sporthalle der Von-Vincke-Schule) ausgegangen werden.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 ergeben.

Aufgrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen Nutzungen (Ackerland, Grünland, Gartenland, Pfarrhaus mit Nebengebäuden, Grünanlagen mit Teich, Rasensportplatz) sind keine Bodenbelastungen zu erwarten.

8.2. Kampfmittel

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbilddauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter den Fundstellen-Nrn. 5/36568, 5/37031 und 5/37431 Stellung genommen.

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte zurzeit nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind jedoch im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

Bei Baugründeingriffen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann.

Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf den in der Vergangenheit unterhalb des Pangebiets erfolgten Bergbau. Jedoch hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich der Planmaßnahme nicht auf heute noch einwirkungsrelevanten Bergbau oder zukünftige bergbauliche Maßnahmen hingewiesen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellungnahme auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

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

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße - selbst weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Mit dem Stephanusplatz befindet sich jedoch ein ortsgeschichtlich bedeutsamer Bereich in nördlicher Nachbarschaft des Plangebietes. Neben der geschützten katholischen Pfarrkirche St. Stephanus existiert hier mit dem Fachwerkhaus „Stephanusplatz 5“ ein weiteres in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragenes Baudenkmal.

Das geplante neue Wohnquartier entfaltet jedoch keinerlei negative Ausstrahlungswirkungen auf diese Baudenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02761/937542) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

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

Im Plangebiet des Bebauungsplans liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die Erschließung von Baugrundstücken nutzbar sind. Die inneren Versorgungsanlagen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt.

Für die Verlegung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Hamm werden im Regelfall öffentliche Flächen (öffentliche Straßen und Grünflächen) genutzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen werden an wenigen Stellen durch private Wegeflächen ergänzt, die der Zuwegung einiger „in rückwärtiger Reihe“ liegender Grundstücksflächen dienen. An diesen Stellen erfolgt die bauleitplanerische Sicherung der Versorgungsstrassen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung von „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (u.a. auch zugunsten der Stadtwerke) zu belastenden Flächen“.

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über die detaillierte Neuverlegung von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

Auch weitere Leitungsträger (T-Com oder HeliNET etc.) sind in weitergehende Planungen frühzeitig einzubinden.

Die RAG Aktiengesellschaft (Herne) weist zudem darauf hin, dass in Nachbarschaft zum Plangebiet im südwestlichen Straßenrandbereich der Dörholtstraße eine bergbauliche Energieversorgungstrasse verläuft, deren Wiederinbetriebnahme noch in Erwägung gezogen wird. Die Leitung ist zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Dörholtstraße zu sichern.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Gemäß Stellungnahme des Lippeverbandes stellt sich die Entwässerungssituation für das Plangebiet des Bebauungsplans wie folgt dar:

„Ausgangssituation:

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-West, in der die Schmutzwasserbehandlung erfolgt. In der Dörholtstraße, Südgeist sowie der Oppelner Schleife sind Mischwasserkanäle vorhanden, jedoch wurde das Plangebiet, das bislang als Sportfläche ausgewiesen war, in bisherigen Entwässerungsentwürfen nur als Grünfläche berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung:

Hydrogeologische Voraussetzungen für eine Versickerung:

Zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wurden Daten aus dem UIS der Stadt Hamm für eine Ersteinschätzung herangezogen. Bodenuntersuchungen im Umfeld des

Gebietes ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte von $10E-5$ bis $10E-6$ m/s. Die Schichtprofile der im Umfeld durchgeführten Sondierungen weisen bereits ca. 1,50 unter Gelände Ton und Geschiebelehm auf. Eine dauerhafte Versickerung lässt sich damit weitgehend ausschließen.

Beschaffenheit und Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers:

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Verschmutzungskategorien einzustufen, aus denen sich eine eventuelle Behandlungsbedürftigkeit ergibt. Bei einer Nutzung als Wohngebiet wäre das Niederschlagswasser als unbelastet (Kategorie I) bzw. schwach belastet (Kategorie II) einzuordnen.

Schwach belastet (gering verschmutzt) wäre das von befestigten Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (z.B. Wohnstraßen, Parkplätze) abgeleitete Niederschlagswasser, ansonsten würde es sich erwartungsgemäß um unbelastetes Niederschlagswasser handeln. Aufgrund der nutzungsbedingt zu erwartenden unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe ist eine Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht erforderlich. Gütegesichtspunkten nach kann es daher in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Vorflut zu Oberflächengewässern:

Eine unmittelbare Vorflut zu Oberflächengewässern besteht für das Plangebiet nicht. Ein ehemaliger Graben westlich des Plangebietes, der von der Straße Südgeist (etwa gegenüber der Einmündung Schultenstraße) zur Tarnowitzer Straße verlief und natürliche Vorflut zum Erlenbach hatte, wurde nach dem Bau des Mischwasserkanals in diesem Bereich verfüllt und steht als Vorfluter nicht mehr zur Verfügung.

Südlich des Plangebietes verläuft ab der Vogelbrinkstraße 30 ein RW-Kanal nach Südosten mit Vorflut zum Merschhovener Graben. Nach Regenrückhaltung kann das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über diesen Kanal abgeleitet werden.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen herzustellenden Regenwasserkanal in der Dörholtstraße mit Anschluss an den Regenwasserkanal Vogelbrinkstraße zum Merschhovener Graben abzuleiten.

Zur Drosselung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nahe der Dörholtstraße ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Vom Trennsystem ausgenommen sind die beiden Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes, die aufgrund der Geländetopografie im Mischsystem zur Schultenstraße zu entwässern sind. Der Anschluss erfolgt über eine private Anschlussleitung, die auf dem Grundstück Schultenstraße 23/25 privatrechtlich zu sichern ist.

Weitere 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.

Unter Hinweis auf § 51a LWG ist der Abfluss des Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Verwendung durchlässiger Materialien für Fußwege und Parkplätze, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen.

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

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband - Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

In der Darstellung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet nahe der Dörholtstraße eine Fläche von ca. 900 m² für die Regenrückhaltung zu berücksichtigen.“

Die im neuen Wohnquartier - An der Dörholtstraße - für den Bau des entsprechend dimensionierten Regenrückhaltebeckens vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 06.085 als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Entwässerung eines Teilbereiches der festgesetzten Wohnbauflächen in Richtung der Kanalisation in der Schultenstraße sieht der Bebauungsplan im Norden des Plangebiets (in gerader Verlängerung des dortigen Privatweges) eine Abwasserleitungstrasse vor. Die bauleitplanerische Sicherung der 6 m breiten Trasse erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung einer „mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hamm sowie der Anlieger zu belastenden Fläche“.

Hamm, 22.05.2017

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang 1

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 06.085 - An der Dörholtstraße -	
Lage des Plangebietes	Östlicher Bereich des Stadtbezirks Bockum-Hövel, südlich des Ortskerns Bockum, südwestlich der Hammer Straße, zwischen Dörholtstraße, Oppelner Schleife und Südgeist.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Rasensportplatz mit umgebenden Gehölzbeständen, - teils auch brachliegende Rasenflächen bzw. Gehölzflächen. 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauliche Nachnutzung eines im Siedlungszusammenhang gelegenen Sportplatzgeländes, - ergänzende Bereitstellung einiger Eigenheimbauplätze auf einer Teilfläche eines Kirchgemeindegrundstücks, - Schaffung von Baumöglichkeiten für Eigenheime. 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschlüsse	1. 16.09.2014 (Vorlage Nr. 0034/14) 2. aktuell anstehend
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	04.11.-04.12.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	20.06.2016
	Landesplanerische Abstimmung	19.07.2016
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.05.-20.06.2016
	Offenlegungsbeschluss und neuer Aufstellungsbeschluss	14.02.2017
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	03.03.-03.04.2017
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung über die östlich angrenzende, wohnsammelfunktion erfüllende „Dörholtstraße“ vorhanden. - Innere Erschließung: Anschluss eines 100 m langen Erschließungsstichs an die Dörholtstraße. - Ergänzende private Erschließungsflächen (Wegerechte). - Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. Zusätzlich ca. 14 öffentliche Parkplätze im Straßenraum. - Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. - Anbindung der inneren Quartierserschließung an die „Oppelner Schleife“ mittels Geh- und Radweg. 	
Planausweisung / Dichtewerte	<p>Bauliche Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahezu ausschließlich WA (Allgemeines Wohngebiet), - Einzel- und Doppelhäuser zulässig, - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 im WA-Gebiet, - max. 2 Vollgeschosse, - max. Firsthöhen und min./max. Traufhöhen, - offene Bauweise, - Begrenzung von WE pro Wohngebäude überwiegend auf max. 2. - Gezielte Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften. - Geringflächige Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,3, GFZ 0,4, maximal 2 Vollgeschosse, offene Bauweise) zur planungsrechtlichen Neuabgrenzung des benachbarten Pfarrheim-Grundstücks. 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, u.a. zur planungsrechtlichen Definition des Randbereiches einer alten Gräfte. - Festsetzung von „Flächen für die Wasserwirtschaft“ zugunsten eines Regenrückhaltebeckens. 	

Ruhender Verkehr / ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich Bereitstellung öffentlicher Parkplätze im Straßenraum. - ÖPNV: Nahegelegene Buslinien auf der Hammer Straße. 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Trennsystem, - Bau eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet, - Niederschlagswasserableitung über einen neu zu bauenden Reinwasserkanal in der Dörholtstraße. - Schmutzwasserableitung über die vorhandene Mischwasserkanalisation. 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Liegt vor / 27.08.2016
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 15.472 m²
	Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet)	ca. 11.934 m ² (77,1 %)
	Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 357 m ² (2,3 %)
	Straßenverkehrsflächen	ca. 1.807 m ² (11,7 %)
	Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	ca. 473 m ² (3,1 %)
	Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)	ca. 900 m ² (5,8 %)