

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 06.088

- Am Hallohpark -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

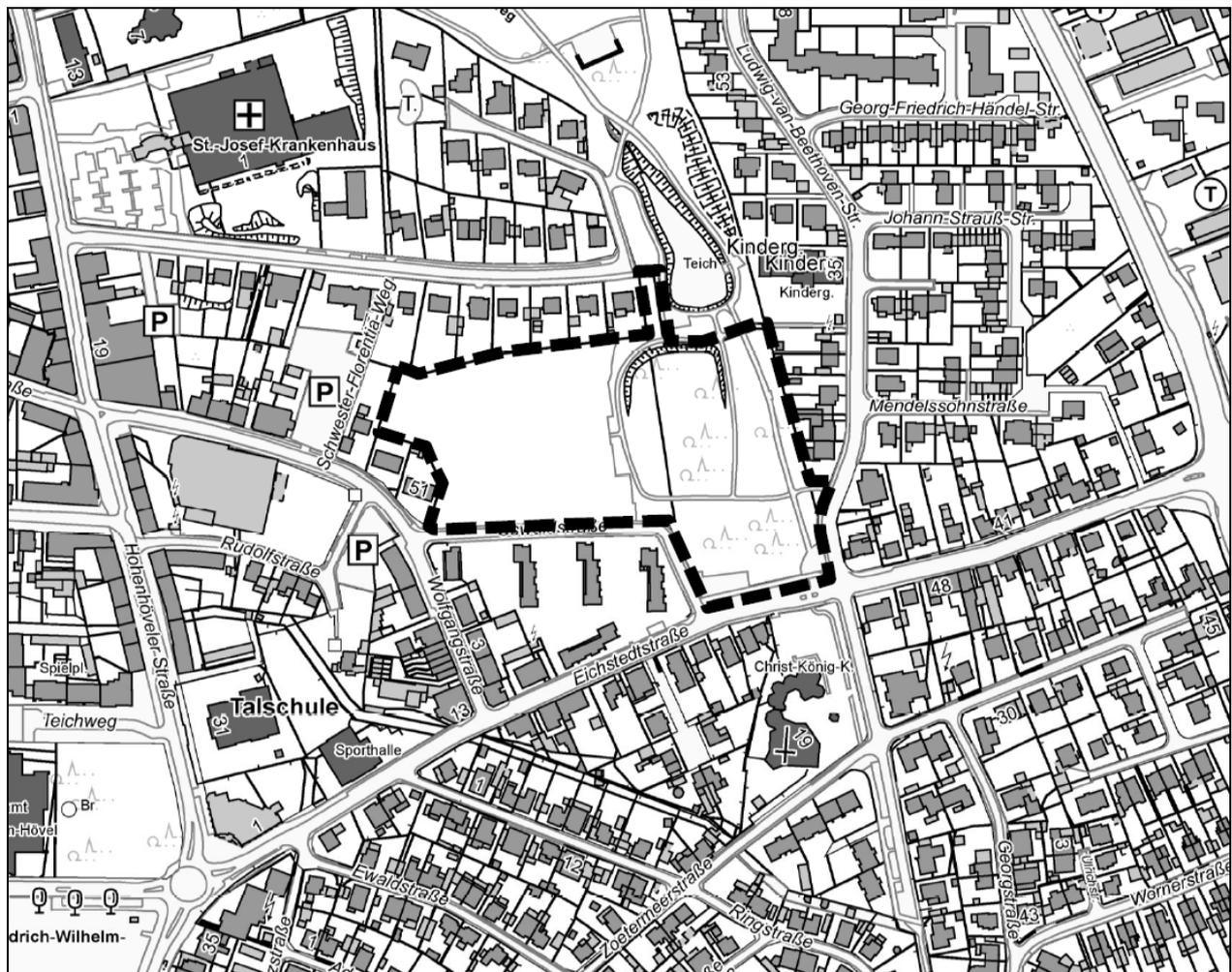
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	4
4.	Vorhandene Planung	4
4.1.	Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplanung	5
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 06.017 - Römerstraße -).....	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung	6
5.1.1.	Bauliche Nutzung	7
5.1.2.	Art der Nutzung	7
5.1.3.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.3.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.	Natur und Umwelt	13
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	13
6.2.	Umweltauswirkungen	13
6.3.	Artenschutz	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	16
8.1.	Altlasten	16
8.2.	Kampfmittel.....	16
8.3.	Bergbau	16
8.4.	Methangas	16
9.	Denkmalschutz	17
10.	Ver- und Entsorgung.....	17
10.1.	Versorgung des Plangebietes	17
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	18
<i>Anhang 1</i>		20
Tabellarische Zusammenfassung		20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der insgesamt etwa 2,72 ha große Entwicklungsbereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule befindet sich nördlich der Oswaldstraße und der Eichstedtstraße im östlichen Randbereich des Stadtteilzentrums von Hövel.

Dabei handelt es sich namentlich um den in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 14, nördlich der Oswaldstraße und der Eichstedtstraße, östlich des Stadtteilzentrums von Hövel und südlich der Albert-Struck-Straße gelegenen Bereich zwischen

- der Westgrenze und der Nordgrenze des Flurstücks 256,
- der Ostgrenze des Flurstücks 197,
- der Nordgrenze des Flurstücks 406,
- dem Richtung Südosten anschließenden und bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 282 reichenden Abschnitt der Ostgrenze des Flurstücks 406,
- der Nordgrenze des Flurstücks 282,
- den Ostgrenzen der Flurstücke 282 und 281,
- dem Richtung Süden anschließenden Abschnitt der Ostgrenze des Flurstücks 406,
- der Ostgrenze des Flurstücks 275,
- der Südgrenze und der Westgrenze des Flurstücks 254,
- dem daran Richtung Nordwesten anschließenden Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks 275,
- dem anschließenden und bis zur Südgrenze des Flurstücks 256 reichenden Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks 406 sowie
- der Südgrenze des Flurstücks 256.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund sinkender Schülerzahlen und vor dem Hintergrund der Landesbildungspolitik, die die Entstehung von Sekundarschulen fördert, fusionierte die Albert-Schweitzer-Schule im Jahre 2014 mit der Hardenbergschule. Der Standort der Albert-Schweitzer-Schule wurde in diesem Zusammenhang aufgegeben. Die Schulgebäude wurden Mitte 2016 abgebrochen.

Daher stellt sich die Frage nach einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung des Schulgeländes. Um der städtebaulichen Bedeutung des Entwicklungsbereiches im Hinblick auf seine zentrale Schnittstellenlage im Zentrum von Hövel gerecht werden zu können, wurde das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durch den vorgeschalteten, breit angelegten Planungsprozess - Am Hallohpark - vorbereitet. Der Planungsprozess umfasste

- eine Bürgerworkshopveranstaltung zur frühzeitigen Einbindung der Öffentlichkeit am 08.11.2016,
- eine auf dem Ideenpool des Workshopabends basierende städtebauliche Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros zur Entwicklung geeigneter planerischer Nachnutzungsideen sowie
- eine anschließende öffentliche Vorstellung und Diskussion der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Entwürfe im Rahmen einer Bürgerversammlung, die am 07.03.2017 stattfand.

Auf Grundlage einer im Rahmen der o.g. Bürgerversammlung ausgesprochenen Juryempfehlung und eines daraus abgeleiteten städtebaulichen Konzeptes in Form einer wohnbaulichen Flächenreaktivierung des ehemaligen Schulgrundstückes erfolgt nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der östlich an das ehemalige Schulgrundstück angrenzende Hallohpark soll dagegen unangetastet bleiben. Teile des Hallohparks werden aus Gründen der Bestandssicherung und der Erneuerung des Planungsrechts in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Überplanung des Entwicklungsareals erfordert die Novellierung der planungsrechtlichen Vorgaben des aus dem Jahre 1968 stammenden Bebauungsplans Nr. 06.017 - Römerstraße - durch Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 06.088 - Am Hallohpark -.

Geplant ist die wohnbauliche Revitalisierung des brachgefallenen Grundstücksbereiches durch:

- **Die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung einer Wohnanlage** bestehend aus 5 Gebäuden mit insgesamt 69 (zum großen Teil öffentlich geförderten) Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Bauvorhaben ist in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines aufgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach oder Pultdach geplant. Die Erschließung dieser Wohnanlage wird über eine Tiefgaragenzufahrt an der angrenzenden Oswaldstraße erfolgen.
- **Die Schaffung von Baurecht für ca. 9 Eigenheime**, die über eine von der Oswaldstraße ausgehenden Erschließungsstraße erschlossen werden.

Das Vorhaben trägt zu einer Verbesserung des örtlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und leistet zudem aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einen Beitrag zur Ergänzung des Angebotes an modernen und gleichzeitig günstigen Mietwohnungen. Es handelt sich um eine sinnvolle wohnbauliche Innenentwicklungsmaßnahme in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum von Hövel.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 06.088 - Am Hallohpark - 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

Der insgesamt etwa 2,72 ha große Entwicklungsbereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule befindet sich nördlich der Oswaldstraße und der Eichstedtstraße im östlichen Randbereich des Stadtteilzentrums von Hövel.

Das städtebauliche Umfeld des in prominenter Schnittstellenlage befindlichen Areals ist geprägt durch wohnbauliche Nutzungen in den Quartieren „Albert-Struck-Straße“ im Norden, „Ludwig-van-Beethoven-Straße“ im Osten sowie „Eichstedtstraße/Zoetemeerstraße“ im Süden, dem „Hallohpark“ im Nordosten und mischbaulichen Nutzungen entlang der „Hohenhöveler Straße“ und der „Oswaldstraße“, die dem Stadtteil hier als Infrastruktur- und Versorgungsbereich dienen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 06.088 umfasst neben den im Jahre 2016 von allen Gebäuden befreiten und nunmehr brachliegenden ehemaligen Schulgrundstücksflächen auch den direkt östlich angrenzenden Teilbereich des Hallohparks.

Nach den der Stadt Hamm vorliegenden Informationen wurden die Plangebietsflächen von ca. 1829 bis ca. 1959 zunächst landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland genutzt. Seither kam das Areal einer Nutzung als Schulgelände sowie als Parkfläche zu.

Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten liegen bei der Stadt Hamm nicht vor.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

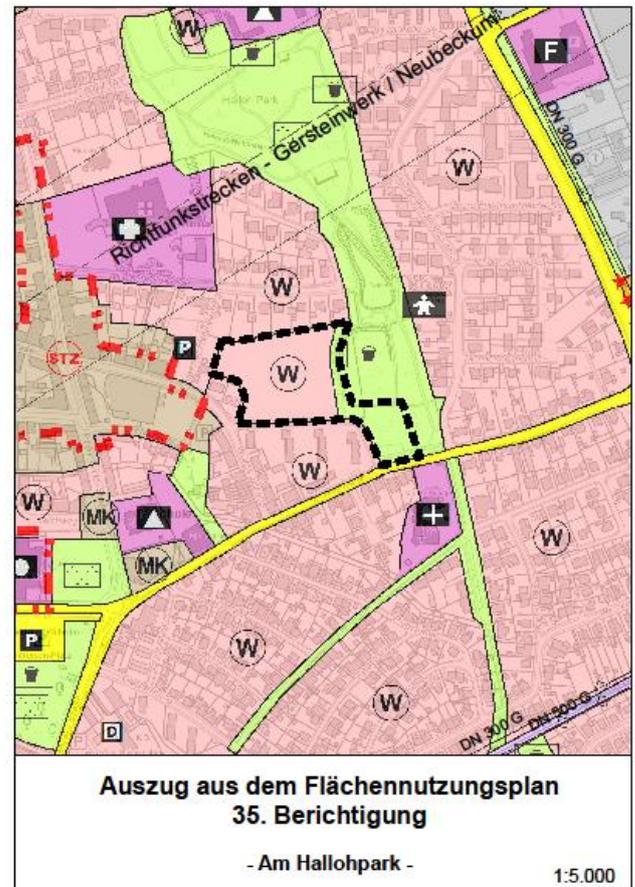
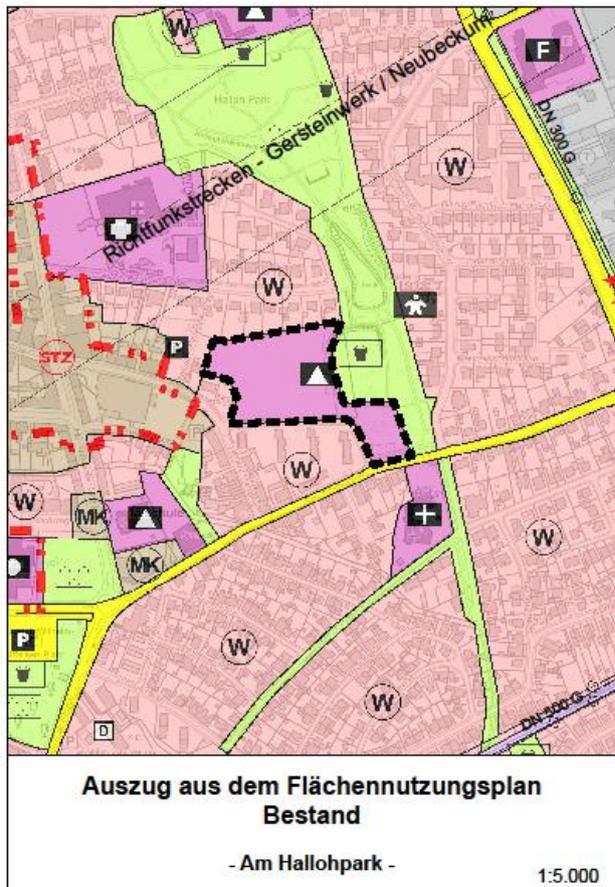
Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG wurde bereits durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.07.2017 bestätigte die Regionalplanungsbehörde - Referat 15 - des Regionalverbandes Ruhr, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.088 im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.088 in Übereinstimmung mit den bisher im Plangebiet etablierten Nutzungen teils als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauGB mit der Zweckbestimmung - Schule - und teils als Grünfläche dar.

Die Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Entstehung eines neuen Wohnquartiers ist mit einer solchen Darstellung nicht vollständig 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 35. Berichtigung des Flächennutzungsplans werden die Plangebietsflächen künftig teils als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und teils als Grünfläche gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hamm und vorgesehene 35. Berichtigung

der dort geplanten Wohnanlage vorgesehen ist. Der Bau einer Tiefgarage an dieser Stelle stellt im Sinne des Nachbartschutzes die konfliktärmste Option für die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze dar. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 4 und Ziffer 22 BauGB.

Die Erschließung der für eine Eigenheimbebauung vorgesehenen Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes erfolgt über eine von der Oswaldstraße ausgehende, zwischen den festgesetzten Wohnbauflächen und dem Hallohpark zunächst Richtung Norden verlaufende und dann Richtung Westen abknickende Stichstraße. Die Planstraße ist (inklusive einer Wendeanlage) ca. 160 m lang und weist eine Breite von 6,50 m auf.

Die Erschließungsanlage ist im Bebauungsplan Nr. 06.088 als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Der Ausbau soll als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine entsprechende Zweckbestimmung verbindlich aus.

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

Der Bebauungsplan formuliert im Sinne der Planungsflexibilität zugunsten der nachfolgenden Straßenausbauplanung keine verbindlichen planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Es ist jedoch vorgesehen, dass Baumstandorte zur Begrünung des Straßenraums Bestandteil der Ausbauplanung sein werden.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat 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 innerhalb des Plangebiets gelegenen öffentlichen Straßenraum ist ergänzend der Bau von insgesamt ca. 28 öffentlichen Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Ferner bestehen öffentliche Parkmöglichkeiten am Straßenrand der Oswaldstraße.

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die u.a. auf der Eichstedtstraße, der Hohenhöveler Straße, der Marinestraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet.

5.1.1. Bauliche Nutzung

5.1.2. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.088 - Am Hallohpark - ist die Reaktivierung einer Brachfläche durch Bereitstellung von Bauflächen zugunsten der Neuerrichtung von Wohnungen.

Zur Definition der zulässigen Art baulicher Nutzung erfolgt im Bereich des vorgesehenen Baugrundstückes daher die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Das WA-Gebiet wird in Orientierung an den im Plangebiet vorgesehenen Baustrukturen in vier unterschiedliche Teilbereiche ausdifferenziert:

- WA₁-Gebiet - Grundstücksbereich im Norden des Plangebiets: Schaffung von Baumöglichkeiten für eingeschossige Einfamilienhäuser.
- WA₂-Gebiet - Grundstücksbereich im Nordwesten des Plangebiets: Schaffung von Baumöglichkeiten für maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser.

- WA₃-Gebiet - Grundstücksbereich im Zentrum des Plangebiets: Nördlicher Teil der geplanten Mehrfamilienhausanlage. Entstehung von 2 Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses mit insgesamt ca. 24 Wohneinheiten und Tiefgarage.
- WA₄-Gebiet - Grundstücksbereich im Süden des Plangebiets: Südlicher Teil der geplanten Mehrfamilienhausanlage. Entstehung von 3 Wohngebäuden mit maximal drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses mit insgesamt ca. 45 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die erschließende Oswaldstraße ist aufgrund ihrer auf Höhe des Plangebietes eher untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz sowie in ihrer Eigenschaft als Einbahnstraße als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen verbundenen Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem zu großen Teilen auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Bei Tankstellen und den ebenfalls ausgeschlossenen Gartenbaubetrieben handelt es sich zudem um Betriebsarten, die einen hohen Grundstücksflächenbedarf aufweisen. Ihre Ansiedlung widerspräche der im Vordergrund stehenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 06.088 der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bereitstellung von Wohnraum.

Der Bebauungsplan zielt dabei darauf ab, die geplanten Bauvorhaben im Hinblick auf die Vorgaben zu Art und Maß baulicher Nutzung sowie auch in Bezug auf gestalterische Aspekte städtebaulich sinnvoll und spannungsfrei in die Strukturen der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen einzufügen.

Hallohpark - Öffentliche Grünfläche

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.088 aufgenommenen Teilbereiche des Hallohparks werden gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt. Die Einbeziehung der Parkflächen erfolgt einerseits zur exakten Definition des Schnittstellenbereiches zwischen dem auf dem ehemaligen Schulgrundstück entstehenden neuen Wohnquartier und den angrenzenden Parkflächen. Andererseits wird das bislang örtlich geltende Planungsrecht in Form des Bebauungsplans Nr. 06.017 - Römerstraße -), der das Parkgelände zum Teil noch als Gemeinbedarfsfläche definiert, an die aktuellen städtebaulichen Ziele angepasst.

Weitere Grünflächenfestsetzungen (im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes) sind nicht vorgesehen. Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage sind jedoch Begrünungsmaßnahmen im Gebäudeumfeld geplant, die auch die Anlage von Spielflächen für kleinere Kinder beinhalten. Weitere Spielmöglichkeiten sind im Umfeld des neuen Wohnquartiers, z.B. im benachbarten Hallohpark gegeben.

5.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.088 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu Gebäude- und Traufhöhen benannt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:

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.

Ergänzend dazu erhält der Bebauungsplan die Bestimmung, dass die o.g. überbaubare Fläche im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiets" (WA₃ und WA₄) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen - einschließlich Tiefgaragen - und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 über-

schritten werden darf. Diese Regelung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 1 und 4 i.V.m. § 19 (4) BauNVO. Das Konzept des im Plangebiet projektierten Wohnbauvorhabens stellt gerade aufgrund einer rationellen Ausnutzung des gegebenen Flächenangebotes in dieser Form einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Schonung von Flächenressourcen im Siedlungsrandbereich dar. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im genannten Rahmen ist auch vor dem Hintergrund der östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächenbereiches (Hallohpark) unproblematisch. Eine mit dem städtebaulichen Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung wird im Falle einer Ausschöpfung des zulässigen Rahmens der Überbauung im WA₃- und WA₄-Gebiet nicht erzeugt.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:

Die ebenso im Bereich aller Wohnbauflächen im Plangebiet des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl gibt an, viel Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

- Im WA₁-Gebiet ist in Orientierung an der hier maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,4 m² Geschossfläche.
- Im WA₂- und WA₃-Gebiet ist in Orientierung an der hier maximal zulässigen zweigeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.
- Im WA₄-Gebiet ist in Orientierung an der hier maximal zulässigen dreigeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hier ermöglicht sich somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 m² Geschossfläche.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl /Firsthöhen:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird

- im WA₁-Gebiet auf höchstens eins,
- im WA₂- und WA₃-Gebiet auf höchstens zwei und
- im WA₄-Gebiet auf mindestens zwei und höchstens 3 beschränkt.

Ergänzend steuert der Bebauungsplan Nr. 06.088 - Am Hallohpark - die Höhenentwicklung der entstehenden Neubebauung mittels der Definition zulässiger Gebäudehöhen (Firsthöhen bei geneigten Dächern bzw. Gebäudeoberkanten bei Flachdächern).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der jeweils grundstückserschließenden Verkehrsfläche (d.h. die jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers).

Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK=Oberkante der Attika) von

- maximal 8 m im WA₁-Gebiet,
- von maximal 11 m im WA₂-Gebiet,
- von maximal 10 m im WA₃-Gebiet sowie
- von maximal 13 m im WA₄-Gebiet nicht überschritten werden.

Im WA₃- und WA₄-Gebiet (Wohnanlage mit Tiefgarage) ermöglicht sich im Rahmen der getroffenen Höhenfestsetzungen die Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des dort jeweils maximal zulässigen zweiten oder dritten Vollgeschosses.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den definierten Gebäudehöhen vollzieht der Bebauungsplan eine an der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Bestandsbebauung (niedrige Eigenheimbebauung an der Albert-Struck-Straße, Geschosswohnungsbau an der Oswaldstraße) orientierte Höhenstaffelung von Norden nach Süden.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan - ebenfalls in örtlicher Abhängigkeit von der Höhenlage der jeweils grundstückserschließenden Verkehrsflächen (Definition siehe Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten) im Bereich der für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehenen Grundstücke ein Spektrum zulässiger Traufhöhen vor. Traufen von Gebäuden im WA₂-Gebiet sind mit Höhenlagen zwischen (mindestens) 4,00 m und (maximal) 6,50 m zulässig. Damit ermöglicht sich hier sowohl

die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk, als auch der Bau eines Obergeschosses mit Drempe bzw. Kniestock und „Dachschräge“. Im WA₁-Gebiet dagegen wird in Orientierung an der hier vorgegebenen eingeschossigen Bauweise die Traufhöhe auf maximal 4 m beschränkt.

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 bzw. der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung und Dachlandschaft innerhalb des Plangebiets. Sie sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

5.2. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzten Bauweisen („offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO im WA₁- und WA₂-Gebiet sowie „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) BauGB im WA₃- und WA₄-Gebiet) gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

In der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Definition dieser Abweichung im Bereich der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage erfolgt aufgrund der hier geplanten Tiefgarage, die die drei oberirdischen Einzelbaukörper unterirdisch verbindet und letztendlich zur Entstehung eines Gesamtgebäudekomplexes führt.

Im WA₁ und WA₂-Gebiet ist lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Einer stärkeren baulichen Verdichtung (durch die Entstehung von Doppelhäusern oder Hausgruppen/Reihenhäuser) wird somit gezielt entgegen gewirkt und der städtebaulichen Zielsetzung der Abstufung der baulichen Dichte und Dimension entstehender Gebäudekubaturen durch Schaffung von Baumöglichkeiten für aufgelockerte Eigenheim-Bebauung Rechnung getragen.

Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten im WA₁- und WA₂-Gebiet 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. Die entstehenden Einzelhaus-Baugrundstücke haben eine Breite von mindestens 16 m aufzuweisen.

Ferner erfolgen Begrenzungen der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude im WA₁- und WA₂-Gebiet: Im WA₁-Gebiet ist lediglich eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig, im WA₂-Gebiet sind es maximal zwei. Auch damit wird hier der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Eigenheimbaumöglichkeiten Rechnung getragen. Gleichzeitig wird eine höhere, für das Erschließungssystem unverträgliche Dichte an Wohneinheiten vermieden und damit auch ein angemessener Übergang zur nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung an der Albert-Struck-Straße zu gewährleistet.

Eine weitere Maßnahme der Dichtesteuerung stellt die Regulierung der Zahl der Wohneinheiten auch im Bereich der geplanten Mehrfamilienhaus-Wohnanlage dar. In den beiden Baufeldern des WA₃-Gebietes sind jeweils lediglich maximal 12 Wohneinheiten zulässig, in den drei Baufeldern des WA₄-Gebietes dürfen jeweils maximal 15 Wohneinheiten entstehen.

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans sind in den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen 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 Vorgarten- bzw. Gartenbereiche sowie der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums.

Vor Garagen oder Carports (d.h. vor überdachten Stellplätzen) 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.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen von Fahrzeugstellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zulässig ist hier somit die Verwendung „fester“ Baumaterialien in Form von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster. „Nicht feste“ wasserdurchlässige Stellplatz-Oberflächengestaltungen (z.B. wassergebundene Decken) sind ohnehin zulässig. Damit wird ein Beitrag zur Verminderung des Versiegelungsgrades und somit zur Reduzierung der Auswirkungen der Baugebietsentwicklung auf den natürlichen Wasserhaushalt erbracht.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan Nr. 06.088 zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf mindestens 0,20 m sowie maximal 0,70 m. Bezugsebene ist (wie auch für Gebäude- 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 überflutungsgefährdet sind.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25 BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)_bzw. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) verfolgen natur- und artenschutzbezogene Zielsetzungen:

So ist der im Bebauungsplan gekennzeichnete vorhandene Einzelbaum im Südwesten des Plangebiets zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB). Sofern der Baum abgängig wird, ist dies gutachterlich zu bestätigen und eine perspektivisch gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Eine weitere textliche Festsetzung wirkt auf die Pflanzung von Laubbäumen in Hausgärten zur inneren Durchgrünung und Verbesserung Kleinklimas innerhalb des Wohnquartiers hin. So ist pro 100 m² Hausgartenfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere oder als Hochstamm gepflanzte Obstbaumarten wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

Im Bebauungsplan sind ferner Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Hallohparks, die sich im Nachbarschaftsbereich zukünftiger Straßenbaumaßnahmen befinden nachrichtlich dargestellt. Die gekennzeichneten Bäume sind gemäß entsprechender textlicher Festsetzung auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 20 BauGB im Zuge der anstehenden Straßenbaumaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen. Der Erhalt der Bäume und damit das Erfordernis der vorgenannten Schutzmaßnahmen stehen allerdings unter dem Vorbehalt der technischen Machbarkeit, die im Zuge der Erschließungsplanung differenziert zu prüfen ist.

Des Weiteren sind mögliche Rodungsarbeiten grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Sofern Bäume, an denen sich Fledermausquartiere befinden, von Rodungsarbeiten betroffen sind, sind die Quartiere in den Wintermonaten (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.) durch eine ökologische Fachkraft an andere Bäume im Planbereich umzusetzen und vorher auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren.

Auch diese Regelungen werden auf Basis von Grundlage von § 9 (1) Ziffer 20 BauGB getroffen. Es handelt sich dabei um gutachterlich vorgeschlagene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 6. Artenschutz).

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.088 nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 06.088 - Am Hallohpark - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Plangebiet abzielen.

So sind die Fassaden entstehender Gebäude im gesamten Geltungsbereich in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff „Holz“ ist lediglich bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Maßnahmen der Fassadenbegrünung sind zulässig.

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

- WA₁-Gebiet: Satteldach, Zeltdach und Walmdach (Neigung mindestens 15° und maximal 30°),
- WA₂-Gebiet: Satteldach und Zeltdach und Walmdach (Neigung mindestens 25° und maximal 30°),
- WA₃- und WA₄-Gebiet: Flachdach und Pultdach (Neigung maximal 20°).

Die Eindeckung der Dächer darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Flachdächer im WA₁- und WA₂-Gebiet (die z.B. auf Garagen und Carports zur Ausführung kommen können) sind zwingend zu begrünen und in diesem Zustand zu erhalten. Die Dachbegrünung auf den im WA₃- und WA₄-Gebiet entstehenden Hauptgebäuden wird darüber hinaus mittels eines mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages sichergestellt.

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-) Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen ersten oder 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 50 % der Trauflänge auf der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten.

Ferner definiert der Bebauungsplan im Bereich der zugunsten der Errichtung von Einfamilienhäusern festgesetzten Wohnbauflächen zulässige (straßenparallele) Hauptfirstrichtungen. Im vorliegenden Fall wird das Regelungsinstrumentarium einerseits zur Gewährleistung einer überwiegend einheitlichen Ausrichtung der entstehenden Wohngebäude und im Sinne der Homogenisierung der Dachlandschaft eingesetzt. Die im Bebauungsplan vordefinierte Hauptdachflächenausrichtung nach Süden stellt darüber hinaus einen Beitrag zur Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeiten solarer Energie im Neubaugebiet - Am Hallohpark - dar.

Auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksausßenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf die Minimierung stadtklimatisch negativer Auswirkungen des Siedlungsbaus 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 oder mit lebenden Pflanzen begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Sie sind hier auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen. Mauern, Betonzäune, Gabionen oder gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Diese Festsetzung wirkt auf die Verhinderung der Errichtung von Einfriedungen hin, die z.B. im Hinblick auf ihr massives Erscheinungsbild, auf ihren großen Grundflächenbedarf (und dem damit verbundenen Versiegelungseffekt) oder auf ihre negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Wärmespeicher) unerwünscht sind.

Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen (z.B. Einfassung durch Heckenpflanzung, Unterbringung in Schränken bzw. Boxen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind). Die o.g. einfriedungsbezogene Bestimmung zur Unzulässigkeit von Mauern, Betonzäunen, Gabionen, gabionen-ähnlichen Konstruktionen oder von Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter schließt auch Müllbehältereinfriedungen ein.

Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen (d.h. sie sind versiegelungsfrei zu halten sowie größtenteils zu bepflanzen) und zu pflegen. Private Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m parallel zu einer angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (d.h. im Vorgartenbereich bzw. im straßennahen Hausgartenbereich) zu mindestens 50% gärtnerisch (unversiegelt, bepflanzt) zu gestalten.

Kies-, Schotter-, Steingärten (und damit auch vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen) werden explizit für unzulässig erklärt. Auch diese Vorschriften erfolgen vor dem Hintergrund der erforderlichen Stadtklimasteuerung und wirken zudem auch auf die aus städtebaulich-gestalterischer Sicht erstrebenswerte Entstehung von Grünflächen in bebauten Quartiersbereichen hin.

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. 06.088 - Am Hallohpark - 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 Umweltberichts 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 Revitalisierung 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, umgebende Siedlungsflächen) nicht zu erwarten.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.088 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 22.08.2019 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans Nr. 06.088 beigelegt.

Folgendes ist der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Zusammenfassung und Fazit“ zu entnehmen:

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.088 - Am Hallohpark - wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst.

Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

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

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der Ausstattung des Gebietes sowie der urbanen Überprägung das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten für die meisten Arten ausgeschlossen werden kann. Da nach einer ersten Potentialanalyse das Vorkommen einiger planungsrelevanter Kleinvogelarten aber nicht völlig ausgeschlossen werden konnte, wurde das Plangebiet darüber hinaus dreimal zur Brutzeit begangen und stichprobenhaft auf seinen Bestand an Brutvögeln untersucht. Bei den Begehungen, konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten festgestellt werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde nicht detailliert untersucht, da der Erhalt der vorhandenen künstlichen Quartiere durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gesichert werden kann. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten sind somit von dem Vorhaben nicht betroffen. Es ist auch auszuschließen, dass mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld - wie z. B. der Parkanlage durch die Planung direkt oder indirekt negativ betroffen sind. Insofern lassen sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte prognostizieren.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die im Planbereich brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1.

Durch die Durchführung möglicher Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr (Vermeidungsmaßnahme in Kap. 2.3.4.) kann aber sicher ausgeschlossen werden, dass Individuen getötet werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 06.088 - Am Hallohpark - begründen könnten.“

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 2.3.4. der Artenschutzprüfung) stellen sich wie folgt dar:

- *„Mögliche Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auch auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten.*
- *Mögliche Rodungsarbeiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.*
- *Sofern Bäume, an denen sich Fledermausquartiere befinden, von Rodungsarbeiten betroffen sind, sind die Quartiere in den Wintermonaten (Zeitraum siehe oben) an andere Bäume*

im Planbereich durch eine ökologische Fachkraft umzusetzen und vorher auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren.

- *Bei den Bauarbeiten sind die im B-Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume nach den Vorschriften der DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen.“*

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), die die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zum Gegenstand haben.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für den Abbruch der Albert-Schweitzer-Schule wurden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 44 (5) BNatSchG) u.a. Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an mindestens vier Bäumen auf dem ehemaligen Schulgelände montiert. Nach der Dokumentation der ökologischen Baubegleitung handelt es sich um zwei Nisthilfen an zwei Bäumen im Osten und zwei Nisthilfen an einem Baum im Norden des Schulgeländes. Die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen. Dies wird durch die in der Artenschutzprüfung formulierten o.g. Vermeidungsmaßnahmen gewährleistet.

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 Wohngebietes in ein vorwiegend ebenfalls durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, potentiell auftretender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich die Planung selbst hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebauliches Umfeld einfügt. Von der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind somit nicht zu erwarten.

Ebenso kann vorausgesetzt werden, dass von den unmittelbar angrenzenden Nutzungen keine unverträglichen Immissionseinwirkungen auf die im Plangebiet projektierten Wohnungen ausgehen werden. Das Areal ist dreiseitig von Wohnbauflächen umgeben. Ein Nutzungskonflikt zwischen den neuen Wohnbauflächen und dem östlich benachbarten Hallohpark - z.B. durch den im Bereich der auf Höhe des Bebauungsplangebietes befindlichen Wiesenfläche stattfindenden Spielbetrieb oder durch das einmal im Jahr durchgeführte Einzelereignis „Hallohparkfest“ - ist ebenfalls nicht zu erwarten. Diese typischen Parknutzungen sind bereits seit vielen Jahren inmitten des bestehenden Wohnquartiers etabliert.

Damit verbleiben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.088 - Am Hallohpark - immissionsschutzrechtliche Überprüfungserfordernisse im Hinblick auf eine Bewertung der von der Oswaldstraße ausgehenden Verkehrslärmmissionen. Eine vertiefte Untersuchung kann diesbezüglich jedoch unterbleiben. Aufgrund der schwachen Verkehrsbelastung von lediglich ca. 600 Kfz/24 Stunden (nahezu ausschließlich Pkw) gehen von der Oswaldstraße nur geringfügige Schallemissionen aus.

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. 06.088 - Am Hallohpark - ergeben.

Aufgrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen Nutzungen sind keine Bodenbelastungen zu erwarten.

8.2. Kampfmittel

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.088 - Am Hallohpark - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter der Fundstellenummer 5/37951 Stellung genommen.

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Planbereich zurzeit nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung sowie teilweise Beschussfläche) könnten im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL (ggf. Oberflächen-detektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- und Bohrarbeiten) erforderlich werden. Die Festlegung solcher Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz 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. 06.088 - Am Hallohpark - 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. Ein Methanaustritt wurde von den Stadtwerken etwa 200 m südlich des Plangebietes im Bereich der Ringstraße ermittelt.

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06.088 - Am Hallohpark - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Das geplante neue Wohnquartier entfaltet des Weiteren keinerlei negative Ausstrahlungswirkungen auf Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) hat vor dem Hintergrund der vorgesehenen Überplanung des ehemaligen Schulgrundstückes bereits archäologische Untersuchungen mittels Baggersondagen durchgeführt. Dabei wurden keine relevanten Funde/Befunde festgestellt, d.h. der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen 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: 02761/937520) 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.

Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom-, Erdgas und Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen im Umfeld des Plangebiets möglich. Je nach zukünftiger Leistungsanforderung der Neubebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes in der Oswaldstraße erforderlich.

Im Bereich des Hallohparks befindet sich zu erhaltender Leitungsbestand der Stadtwerke in Form einer Wasserleitung (Flurstück 407) und einer Niederspannungskabeltrasse (parallel zur Grenze des Flurstücks 197 (Albert-Struck-Straße Nr. 32)). Beide Leitungen werden jedoch durch die neu geschaffenen Wohnbauflächen nicht tangiert, sondern liegen künftig innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen, die sich in städtischem Grundeigentum befinden. Die Darstellung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bebauungsplan mit dem Ziel zur Sicherung der Leitungen ist daher nicht erforderlich.

Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig einzubinden. Über eventuell erforderliche detaillierte Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

Zuständige Leitungsträger für Telekommunikationsleitungen (T-Com oder HeliNET etc.) sind ebenfalls an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

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

„Ausgangssituation:

Das geplante Baugebiet ist im südlichen Bereich über die Mischwasserkanäle in der Oswaldstraße sowie an der Grenze zum Hallohpark über den von der Albert-Struck-Straße zur Oswaldstraße verlaufenden Mischwasserkanal erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt im Regenüberlaufbecken Eversbach und der Kläranlage Hamm-West.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits in der Vergangenheit bebaute und erschlossene Grundstücke, für die keine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht.

Dennoch wurden für das gesamte Plangebiet die Voraussetzungen geprüft, um im Zuge der Neubebauung das Niederschlagswasser eventuell von der Mischwasserkanalisation abzukoppeln und diese zu entlasten.

Die Prüfung der Voraussetzungen ergab, dass es im direkten Umfeld weder eine natürliche Vorflut durch Gewässer noch für eine dauerhafte Versickerung geeignete hydrogeologische Bedingungen gibt.

Abwasserbeseitigung im Plangebiet:

Unter den genannten Voraussetzungen ist das Plangebiet weiterhin über die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung eines öffentlichen Mischwasserkanals in der Planstraße mit Anschluss an den östlichen Kanal von der Albert-Struck-Straße zur Oswaldstraße erforderlich. Nördlich der Planstraße soll dieser Kanal zukünftig aufgegeben werden. Die geplanten Gebäude an der Oswaldstraße werden direkt über den Mischwasserkanal in der Oswaldstraße entwässert.

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.

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.“

Die genannte Kanaltrasse, die östlich des geplanten neuen Wohnquartiers verläuft, ist im Bebauungsplan nebst ihrem insgesamt 6,50 m breiten Leitungsschutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Im nördlichen Teilabschnitt tangiert der Kanal festgesetzte Wohnbauflächen. Obwohl der Kanal auf-

gegeben werden soll, erfolgt hier für den Fall ggf. noch anstehender tiefbaulicher Maßnahmen die bauleitplanerische Sicherung der Trasse auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Lippeverbandes sowie der Stadt Hamm zu belastenden Fläche“.

Hamm, 05.05.2020

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang 1

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 06.088 - Am Hallohpark -	
Lage des Plangebietes	Zentrale Lage im Stadtbezirk Bockum-Hövel, östlicher Randbereich des Stadtteilzentrums von Hövel, nördlich von Oswald- und Eichstedtstraße, südlich der Albert-Struck-Straße.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Brachgefallenes ehemaliges Schulgelände (Albert-Schweitzer-Schule) im Westen des Geltungsbereichs, - ohne aufstehende Bebauung, - wenig verbliebener Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Brachfläche, - öffentliche Parkanlage „Hallohpark“ im Osten des Plangebiets. 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauliche Nachnutzung eines im Siedlungszusammenhang gelegenen, brachgefallenen Schulgrundstücks, - 69 Wohnungen in Geschossbauweise, - 9 Grundstücke für Eigenheime, - Bestandssicherung/Bestandsanpassung des Planungsrechts im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Hallohparks. 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	23.05.2017 (Vorlage Nr. 1150/17)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	26.06.-26.07.2017
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	07.03.2017
	Landesplanerische Abstimmung	17.07.2017
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	26.07.-26.08.2019
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2019
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	27.01.-27.02.2020
	Satzungsbeschluss	noch ausstehend
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	(35.) Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	Vorbereitender Planungsprozess mit Bürgerworkshop und Herleitung des städtebaulichen Leitbildes „Am Hallohpark“ (Beschluss durch den Rat am 23.05.2017 (Vorlage Nr. 1150/17).	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung über die südlich angrenzende, Wohnsammelfunktion erfüllende „Oswaldstraße“. - Innere Erschließung: Anschluss eines 160 m langen Erschließungsstichs an die Oswaldstraße. - Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. - Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. Zusätzlich ca. 28 öffentliche Parkplätze im Straßenraum. - Mehrfamilienhaus-Wohnanlage: Ausreichendes privates Stellplatzangebot in einer Tiefgarage. - Zufahrt zur Tiefgarage direkt von der Oswaldstraße. - Anbindung der inneren Quartierserschließung an den Hallohpark mittels Geh- und Radweg. 	
Planausweisung / Dichtewerte	<p>Bauliche Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausschließlich WA (Allgemeines Wohngebiet), - Grundflächenzahl 0,4, - Geschossflächenzahlen 0,4, 0,8 bzw. 1,2, - Bauflächen für Eigenheime: max. 1 bzw. max. 2 Vollgeschosse, - Mehrfamilienhaus-Wohnanlage: max. 2 bzw. max. 3 Vollgeschosse, jeweils zuzüglich Staffelgeschoss. - An der Oswaldstraße zudem mind. 2 Vollgeschosse. - max. Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten, - teils offene Bauweise, teils abweichende Bauweise, - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften. 	

Grünflächen	Erhalt und Festsetzung der Hallohparkflächen als öffentliche Grünflächen - Parkanlage -	
ÖPNV	Nahegelegene Buslinien auf der Eichstedtstraße, Hohenhöveler Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Marinestraße, u.a..	
Entwässerung	- Schmutz- und Niederschlagswasserableitung im Mischsystem, - Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Oswaldstraße.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	vorliegend, 22.08.2019
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 2.72 ha
	Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet)	ca. 1,05 ha (38,6 %)
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha (6,6 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 1,49 ha (54,8 %)