

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.086 - Rotes Läppchen -

Planungsanlass

Der Planbereich „Am Roten Läppchen“ liegt nördlich der Lippe und der Dolberger Straße (Bundesstraße 61) im Stadtteil Hamm-Heessen. Er wird durch mehrere zum Teil ungenutzte Gebäude - eine Kapelle und ein Gaststättenkomplex - sowie einen strukturreichen Baum- und Strauchbestand geprägt. Die Gebäude dienten im Mittelalter aufgrund der Lage außerhalb des historischen Stadtkerns als Refugium für Leprakranke. In späteren Epochen wurden die baulichen Anlagen als städtisches Armenhaus genutzt. Aufgrund der historischen Nutzung ist das Gebäudeensemble von geschichtlichem Wert und unterliegt insofern den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen (DSchG).

Nach der erfolgten Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit dem Ziel des Erhalts und der Nutzung des denkmalgeschützten Bestands, soll der preisgekrönte Entwurf kurzfristig durch einen privaten Vorhabenträger realisiert werden. Der Entwurf sieht den Neubau eines Hospizes und einer Einrichtung für Betreutes Wohnen vor. Der denkmalgeschützte Bestand ist in das Konzept eingebunden. Voraussetzung für die bauliche Realisierung des Entwurfs ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans - hier: B-Plan 07.086 -.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Heessen, Flur 8. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die nördliche Grenze der Straßengrundstücke mit den Nrn. 635, 636 (Dolberger Straße),
- die westliche bzw. nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 131 mit der Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze mit der Nr. 636,
- die nördliche Grenze des Flurstücks 110,
- die östliche Grenze des Flurstücks 110,
- die westlichen Grenze der Wegeparzelle 542,
- die nördliche Grenze der Flurstücke 332, 331,
- die westliche Grenze der Amtsstraße und die direkte Verlängerung zur südlichen Grenze des Straßengrundstücks mit der Nr. 635 (Dolberger Straße).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,5 ha.

Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Ziel des Bebauungsplans 07.086 ist die planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Nutzung des Plangebiets als Standort für ein Hospiz und für eine Einrichtung für Betreutes Wohnen für Senioren. Da die gesamte Grundstücksnutzung nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden kann, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Neben den o.g. Einrichtungen soll weiterhin eine Pflegestation der Caritas in die Gesamtanlage integriert werden. Weitere Planungsziele sind die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude und der möglichst umfassende Erhalt des Baumbestandes. Für die Öffentlichkeit soll die Gesamtanlage unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse möglichst transparent und durchlässig gestaltet werden. Eine Wegeverbindung zwischen der Dolberger Straße und den nördlich angrenzenden Gebieten wird festgesetzt.

Planungsgrundlagen

Gebietsentwicklungsplan

Durch die Planung werden keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung berührt.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm mit den west- und östlich anschließenden Grünstreifen als zusammenhängender Grünbereich dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren - 165. Änderung des Flächennutzungsplans - nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Städtebauliche Strukturen

Die Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung unterschiedlicher Art und Größe umgeben. Südlich des Plangebiets liegen im Bereich der Lippeau größere zusammenhängende Freiflächen. Im Norden schließt sich eine typische zweigeschossige Reihenhausbebauung der 50er Jahre an. An der östlichen Plangebietsgrenze liegen verschiedene, dem Wohngebiet zugeordnete, bauliche Nebenanlagen (Garagen). Auf der Westseite wird die Bebauung durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau ergänzt.

Heutige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist bis auf eine partielle Kleingartenutzung derzeit ungenutzt. Die frühere Nutzung als Gastwirtschaft ist vor einigen Jahren aufgegeben worden. Das ehemalige Gasthaus ist ein zweigeschossiger Fachwerkbau, der nach 1900 mehrfach in östlicher Richtung winkelförmig erweitert wurde. Die Bausubstanz ist aufgrund des langen Leerstands in einem schlechten Zustand. Auch die St. Annenkapelle als achteckiger Ziegelbau wird derzeit nicht in ihrer ursprünglichen Funktion als Kapelle genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich zur Zeit Kleingärten. Die kurzfristigen Pachtverträge wurden im Verlauf des Sommers 2001 gekündigt, so dass für Teilbereiche die zukünftigen Nutzung als Stellplatzfläche möglich ist.

Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt nördlich der klassifizierten Dolberger Straße (Bundesstraße 61). Über diese Hauptverkehrsstraße kann sowohl die südlich gelegene Innenstadt der Stadt Hamm als auch die östlich gelegene Autobahn (BAB 2) angefahren werden. Auch die in der näheren Umgebung gelegenen Stadtteile Bockum-Hövel und Uentrop sind über das vorhandene Straßennetz gut erreichbar. Im Sinne des BauGBs ist das Plangebiet erschlossen. In den Straßenräumen in der näheren Umgebung liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bodenverhältnisse

Für den Planbereich wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (Verf.: Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn). Der Boden setzt sich in den oberen Schichten aus einer ca. 10m dicken quartären Terrassenablagerung (Sande der Lippe), anthropogene Auffüllungen (v.a. Fein- und Mittelsande, Ton- und Ziegelreste) und Oberboden zusammen. Grundsätzlich ist der Boden als Baugrund geeignet. Bergbaubedingte Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Altlastenverdachtsfläche

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Schlosserei. Auf dem Grundstücksteil wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hierbei konnten keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen festgestellt werden. Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten dennoch Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.

Planungsinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Einige der laut der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und nicht zum angestrebten Gebietscharakter einer Wohn- und Sozialeinrichtung passen. Die ansonsten gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind aus Immissionsschutz- und Verkehrsgründen generell unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bestimmt. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine möglichst exakte Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfs garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche kleine Anpassungsmaßnahmen lässt. Für das Bauvorhaben wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei bzw. maximal drei begrenzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zwei im rechten Winkel zueinander stehende Gebäudekörper rahmen die vorhandenen Gebäude und den Hospizanbau ein. Aufgrund der Länge der Gebäude wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, welche Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt. Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 2,5 m für den Bau von ebenerdigen Terrassen überschritten werden. Die denkmalwerte Bausubstanz wird durch Baulinien festgesetzt und planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Die nicht den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unterliegenden Anbauten auf der Ostseite der früheren Leprastation werden nicht berücksichtigt. Diese Gebäudeteile werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde abgerissen.

Verkehrskonzeption

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Das Plangebiet wird über eine Einfahrt von der Dolberger Straße an die äußere Erschließung angebunden. Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen ist nur eine Ein- bzw. Ausfahrt in das Plangebiet zulässig, weshalb in den übrigen Abschnitten der Dolberger Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wird.

Fuß- und Radwege

Durch den Planbereich verläuft heute ein "informeller Weg", der u.a. auch von den Bewohnern der nördlich angrenzenden Wohngebiete genutzt wird. Die Wegeverbindung ist der direkte Weg zwischen den nördlich gelegenen Wohnhäusern und der Dolberger Straße. Diese Wegeverbindung soll auch zukünftig erhalten bleiben und wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadt Hamm und der Allgemeinheit gesichert. Durch die Festsetzung weiterer Gehrechte wird die Durchlässigkeit bzw. Transparenz des Plangebiets zugunsten der Öffentlichkeit weiter erhöht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über mehrere in der Nähe befindliche Bushaltestellen gewährleistet.

Stellplätze, Parkplätze für Besucher

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in der im Plan nachrichtlich dargestellten zentralen Stellplatzfläche in der Südostecke des Plangebietes untergebracht. Ergänzend hierzu können zusätzliche Stellplätze im näheren Umfeld der geplanten Gebäude errichtet werden. Die genaue Anzahl der Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glasierten Dachziegeln zu vermeiden, sind die Satteldächer mit unglasierten Ziegeln einzudecken. Diese Vorschrift gilt nur für den denkmalgeschützten Bestand, da die Dächer der neuen Gebäude als begrünte Flachdächern auszuführen sind.

Verkehrliche Auswirkungen

Da es sich bei den Verkehrsbewegungen ausschließlich um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr handelt, sind die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung vergleichsweise gering. Auch wird nicht jeder Bewohner über ein eigenes Kraftfahrzeug verfügen. Die nördlich angrenzenden Wohnstraßen sind für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich, weil das Gebiet über die Dolberger Straße angebunden wird. Für die heutigen Anwohner entstehen insofern keine Störungen durch vermehrte Verkehrsbewegungen. Die Dolberger Straße ist als Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert und wird die zusätzlichen Verkehre problemlos bewältigen können.

Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Allgemeine Ver- und Entsorgung

In den umliegenden Straßen liegen die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets. Der Anschluss an die Abwasserkanalisation, das Telekommunikationsnetz sowie die Frischwasser- und Stromversorgung ist insofern problemlos möglich. Im Plangebiet liegen aufgrund der Vornutzung bereits verschiedene Versorgungsleitungen älteren Datums. Diese genügen nicht den heutigen Anforderungen und werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu verlegt.

Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers richtet sich nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt. Nach den aus der Hydrologischen Karte und Bohrarchiven ermittelten Grundwasser- und Bodenverhältnissen im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz möglich. Der anstehende Boden mit kf-Werten von 10⁻⁵ bis 10⁻⁶ m/s ist hiernach als mäßig durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 bis 3 m unter Geländeoberkante.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 4 LWG nicht gefordert. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll.

Entwässerungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-Mattenbecke. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Dolberger Straße gesichert. Das auf dem Grundstück anfallende Mischwasser kann direkt in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Für das Niederschlagswasser können die Nutzungsberechtigten auf freiwilliger Basis Versickerungsanlagen errichten. Diese müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und die Bestimmungen der Abwassersatzung einhalten. Hierzu sind Flächen unter Berücksichtigung von ausreichenden Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen von einer Bebauung bzw. Versiegelung freizuhalten. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes NRW unter Schutz stehende ehemalige Gasthaus ist ein zweigeschossiger, traufenständig erschlossener Fachwerkbau mit Satteldach, der nach 1900 mehrfach in östlicher Richtung durch nicht denkmalwerte Bauteile erweitert wurde. Die Anlage selbst ist bedeutend für die Geschichte der Stadt Hamm. Das „Rote Läppchen“ dokumentiert in Verbindung mit der ebenfalls denkmalwerten St. Annenkapelle den Umgang der Gesellschaft mit damals unheilbaren Seuchenkrankheiten in früheren Epochen. Die St. Annen- oder Melatenkapelle ist seit 1524 urkundlich erwähnt. Im Jahre 1728 wurde die Kapelle im Stil der Renaissance als achteckiger Ziegelbau mit Dachreiter neu errichtet und auf dem achteckigen mittelalterlichen Sockelbau aufgesetzt. Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten, werden in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde restauriert und in die Nutzungskonzeption eingebunden.

Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Dolberger Straße muss mit Lärmimmissionen gerechnet werden. Im Jahre 1995 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 11.000 KFZ/24 Stunden gemessen. Der Schwerverkehrsanteil liegt ca. bei 5 %. Aufgrund der Verkehrsstärke wurde die Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen in Auftrag gegeben. Im Rahmen eines Schallgutachtens (Verf.: ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen) wurden die durch den Straßenverkehr und die durch die zukünftigen Stellplätze hervorgerufenen Schallimmissionen ermittelt, bewertet und entsprechende Festsetzungsvorschläge gemacht.

Lärmimmissionen

Durch den Straßenverkehrslärm auf der Dolberger Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau - von 55 dB(A)/tags und 45 dB(A)/nachts in den an die Dolberger Straße angrenzenden Bereichen überschritten. Deshalb sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In einem ersten Schritt wurde versuchsweise der Bau einer aktiven Schallschutzmaßnahme durchgerechnet. Dabei wurde von einer 2,50 m hohen Schallschutzwand unmittelbar an der Dolberger Straße ausgegangen, deren Höhe für einen wirksamen Immissionsschutz jedoch nicht ausreichend ist. In den Erdgeschossen konnten die Schallimmissionen zwar um 1 bis 4 dB(A) reduziert werden. Im 2. Vollgeschoss würde die Reduktion der Schallimmissionen nur noch bei 1 bis 2 dB(A) liegen. Im 3. Vollgeschoss wäre die Abschirmwirkung noch geringer. Um eine höhere Abschirmwirkung zu erzielen, müsste die Lärmschutzwand noch höher ausfallen. Dies ist aus städtebaulichen und auch aus landschaftsplanerischen Gründen nicht wünschenswert. Auch verbietet die sozial orientierte Nutzung des geplanten Gebäudekomplexes eine "Einkapselung" zum öffentlichen Raum hin. Ein Lärmschutzwand bzw. -wand wird deshalb nicht weiter verfolgt. Der erforderliche Schallschutz ist insofern durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

Schallschutzmaßnahmen

Als Grundlage für die schalltechnische Dimensionierung der Fenster werden Lärmpegelbereiche (LP) nach DIN 4109 unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Tageszeit ermittelt und festgesetzt. Durch die Vorschriften zur Energieeinsparung werden durch den Einbau von entsprechenden Isolierglasfenstern bereits die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllt. Zusätzlich sind auf Grund der Überschreitung des Beurteilungspegels von > 50 dB(A) nachts in bestimmten Bereichen schallgedämpfte Lüftungen für Schlafräume erforderlich. Alternativ kann die Belüftung von Schlafräumen gegebenenfalls über die straßenabgewandte Gebäudeseite erfolgen. Zudem werden ergänzende Maßnahmen zum Schutz der Freibereiche (ebenerdige Terrassen und Loggien) textlich festgesetzt. Für diesen Zweck sind einschalige transparente Platten mit einer Mindesthöhe von 2 m ausreichend. (Als Materialien kommen u.a. Plexiglas- oder Glasplatten bzw. Glasbausteine in Frage.) Sie sollten dicht ans Gebäude anschließen und mit der Bodenplatte verbunden werden.

Stellplätze

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Fahrzeugbewegungen auf den neuen Stellplätzen die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die in nördlicher Richtung an die zukünftigen Stellplätze angrenzenden Wohngrundstücke werden nicht nennenswert durch neue Schallimmissionen belastet. Es sind insofern keine Immissionsschutzmaßnahmen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Eingriffsregelung

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Weil für die Errichtung und die Erschließung der zukünftigen baulichen Anlagen ein höherer Flächenanteil als bisher zumindest teilversiegelt wird, sind die daraus folgenden Auswirkungen durch eine landschaftsplanerische Untersuchung (Verf.: Büro Brosk, Büro für Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung, Essen) bewertet worden.

Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen

Als Konfliktschwerpunkte zeichnen sich insbesondere das biotische Ertragspotential des Bodens und das Arten- und Biotoppotential ab. Der Bodenhaushalt wird durch die zu erwartende Versiegelung stark beeinträchtigt. Das ökologische Entwicklungspotential der Standorte wird erheblich reduziert. Ein Teil der Parkflächen mit dem beschriebenen Baum- und Strauchbestand geht bei der Überbauung des Grundstücks verloren. Hierfür sind Festsetzungen zur Minderung der nicht vermeidbarer Eingriffe zu treffen. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen sind durch adäquate Ausgleichsmaßnahmen weitgehend zu kompensieren.

Folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen dienen dem Schutz der Vegetation, der Tierwelt und des abiotischen Potentials. Die Maßnahmen greifen vor, während und nach Abschluss der Bauphase. Alle Bäume der Wertstufe IV (erhaltensnotwendig) werden im Bebauungsplan im Bestand gesichert. Von den Bäumen der Wertstufe III (erhaltenswert) können lediglich 4 Bäume nicht gesichert werden, da sie zu nah an den geplanten Gebäuden stehen. Die Hecke im östlichen Bereich des Plangebiets wird im Bestand gesichert. Ein Teil dieser Fläche wird als private Grünfläche (Kleingärten) gesichert. Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und als Grünfläche oder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden, sind während des Baubetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen ist hier wegen einer vermeidbaren Verdichtung des Bodens verboten. Die im Gebiet vorhandenen Oberböden sind durch Abschieben im Bereich von Überschüttungsflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustraßen und fachgerechte Lagerung zu schützen. Diese Anforderungen ergeben sich aber auch schon aus den Vorschriften der Bodenschutzgesetze. Die Stellplatzanlage ist mit Bäumen und Hecken zu begrünen. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzanlage ist mit Heckenpflanzungen einzufassen.

Zur Vermeidung einer erheblichen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses sind folgende Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Stellplatzzufahrten, Stellplatz-, Hofflächen und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porenstein, Schotterrasen, Kies etc.) auszuführen. Für die Flachdächer der neuen Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der örtlichen Standortverhältnisse, des regionalen Naturhaushaltes sowie des Landschafts- und Ortsbildes. Entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sind nach Möglichkeit Gehölze des trockenen Buchen-Eichenwaldes bzw. dessen Pionier- und Ersatzgesellschaften zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenliste ist Bestandteil des landschaftsplanerischen Erläuterungsberichts.

Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Beschreibung und Bewertung der Vegetation bzw. Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996) „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Die im Bestand vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebiets sind im Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000 (vgl. Anhang) anhand von Biotoptypen dargestellt und entsprechend der Arbeitshilfe in der Bewertung des Ausgangszustands berücksichtigt.

Ausgangszustand (vgl. Anhang, Tabelle 3)	51.335 Biotopwertpunkte
Planung (vgl. Anhang, Tabelle 4)	26.500 Biotopwertpunkte
Differenz	24.835 Biotopwertpunkte

Aus der Bilanzierung ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Defizit von 24.835 Biotopwertpunkten. Damit ist der Eingriff durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht vollständig kompensiert. Vorgesehen ist die Kompensation gem. § 5 Abs. 3 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) durch eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 57.970,00 DM. Die Ersatzgeldzahlung wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Mit der Zahlung des Ersatzgeldes durch die St. Barbara-Klinik Hamm-Heessen GmbH an die Stadt Hamm, Untere Landschaftsbehörde, und der zweckgebundenen Verwendung für eine Aufforstungsmaßnahme im Bereich nördlich der Kleistraße in Hamm-Heessen ist der Eingriff kompensiert. Weil es sich beim Plangebiet um eine Waldfläche im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. des Landesforstgesetzes handelt, wird die Aufforstungsmaßnahme in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Forstbehörde durchgeführt.

Hamm, den 28.12.01

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Oehm
Städt. Baudirektor