

## **Begründung zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof –**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – liegt in den Fluren 9 und 10 der Gemarkung Hamm und wird begrenzt im Norden von der Südseite des Sachsenringes, von der West- und Südseite des bestehenden Lärmschutzwalles, im Osten von der Westgrenze des Flurstückes 122, im Süden von der Nordgrenze der öffentlichen Grünfläche „Anger“, der Nordgrenze der Straße „Homanns Weg“ und von der Südgrenze der Straße „Im Jungfernbusch“ und im Westen von den Ostgrenzen der Flurstücke 145, 160, 166, 189 und 121.

### **2. Anlass der Planung und städtebauliches Erfordernis**

Der im Jahr 2003 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – soll innerhalb des Änderungsbereiches den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden. Dies kann durch eine vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB geschehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen an den Flächen für Wohnen, Grün und Verkehr sind marginal. Eine Nutzungsänderung ist nicht geplant: Auch weiterhin soll das gesamte Baugebiet Heimshof ausschließlich durch allgemeine Wohngebiete (WA) genutzt werden.

Der gesamte Bebauungsplan gliedert sich in 5 Bauabschnitte (vgl. Anlage: Plan mit Gliederung nach Bauabschnitten) auf, von denen 3 bereits weitgehend bebaut sind. Die Planquadranten im Nordwesten (Abschnitt 2), Südwesten (Abschnitt 1) und Südosten (Abschnitt 3) sind in den letzten Jahren abschnittsweise einer Bebauung zugeführt worden. Der nordöstliche Planquadrant (Abschnitt 4) sowie der Bereich in der Planmitte (Grundstücke beiderseits der Heinrich-Wältermann-Straße, Abschnitt 5) sind noch nicht bebaut. Diese beiden noch nicht entwickelten Abschnitte sind jetzt Gegenstand des Änderungsverfahrens. Im Folgenden werden die beabsichtigten Änderungsinhalte kurz skizziert, aufgegliedert nach den beiden Teilabschnitten:

#### **Abschnitt 4 (nordöstlicher Planquadrant)**

Innerhalb des nordöstlichen Planquadranten sollen die Flächen für die geplante Reihenhausbebauung am östlichen Siedlungsrand konzentriert werden, um die somit frei werdenden Flächen innerhalb der Straßenschleife flexibler aufteilen zu können. In diesem östlichen Randbereich soll in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer und mit dem Jugendamt auch der Kinderspielplatz angesiedelt werden. Die restlichen Bereiche im Abschnitt 4 sollen als Flächen für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt werden. Alle Grundstücke werden direkt an die öffentlichen Straßen angrenzen. Die Bebauung orientiert sich an den Straßen, die Gartenflächen liegen rückwärtig. Dies ist im südlichen Bereich, der sich zum zentralen Grün-Anger hin orientiert, neu. Dort war bisher ausschließlich eine Doppelhausbebauung geplant, deren Gärten sich zur Straße hin öffnen. In der Änderung werden die Gärten nach Südosten zum Anger hin orientiert sein, und auch Einzelhäuser werden dort möglich sein. Durch die Änderung ergibt sich insgesamt eine größere Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung.

#### **Abschnitt 5 (Siedlungsmitte; Flächen beiderseits der Heinrich-Wältermann-Straße)**

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan in der Siedlungsmitte planungsrechtlich gewünschten Mehrfamilienhäuser resultieren aus den Überlegungen des Rahmenplanes Heessen-West. In den 90er Jahren bestand ein erhebliches Nachfragepotential nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der Rahmenplan Heessen-West aus dem Jahr 1996 sah im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof - überwiegend eine verdichtete Wohnsiedlung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. In den späteren Jahren veränderte sich der Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm – besonders in peripheren Lagen – stetig weiter ab, während ein immer stärkerer Trend zu Einfamilien- und Doppelhäusern erkennbar wurde.

Selbst für die im Bebauungsplan verbliebenen 6 Standorte für Mehrfamilienhäuser besteht aus Sicht der Sparkasse Hamm als Entwickler des Baugebietes Heimshof derzeit eine nur eingeschränkte Vermarktungsperspektive.

Diesen geänderten wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen möchte die Verwaltung nun Rechnung tragen: Im Zuge der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – sollen u.a. die nicht mehr marktkonformen Mehrfamilienhausgrundstücke überwiegend als Grundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung überplant werden. Von den 6 Standorten für Mehrfamilienhäuser sollen nur die beiden südlichen erhalten bleiben. Sie bilden einen städtebaulich sinnvollen Übergang von der bestehenden III-geschossigen Seniorenwohnanlage zur lockeren Wohnbebauung im weiteren Umfeld. Die bauliche Dichte wird durch die vorgesehene Änderung insgesamt erheblich reduziert.

Im Abschnitt 5 soll ferner die Heinrich-Wältermann-Straße künftig mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt festgesetzt werden. Sie soll künftig neben der zentralen Fahrbahn beidseitig Grünstreifen und Gehwege erhalten und in ihrem Verlauf geringfügig verschoben werden (Vgl. Kapitel 5.2 „Erschließung“).

Durch die vorgenannten Änderungsinhalte in den Abschnitten 4 und 5 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen an den Flächen für Wohnen, Grün und Verkehr sind marginal. Eine Nutzungsänderung ist nicht geplant: Auch weiterhin soll das gesamte Baugebiet Heimshof ausschließlich durch allgemeine Wohngebiete (WA) genutzt werden. Die Planänderung wird aus den vorgenannten Gründen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind daher nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Ämter- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB findet parallel dazu statt.

### **3. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar und muss daher nicht geändert werden.

### **4. Beschreibung des Plangebietes im Bestand**

Der Änderungsbereich wird umgeben im Norden von einem vorhandenen Lärmschutzwall, der umfangreich begrünt ist. Im Osten grenzen Ackerflächen an. Im Süden und Westen grenzt die vorhandene Wohnbebauung der Bauabschnitte 1 – 3 des Baugebietes Heimshof an. Die Wohnstraßen „Am Wevelshof“, „Im Jungfernbusch“ und „Homanns Weg“ sind vorhanden, teilweise schon ausgebaut und teilweise als Baustraße. Die Heinrich-Wältermann-Straße (ehemaliger Westberger Weg) ist als Baustraße vorhanden. Die Straße „Op de Heyde“ als zentrale Erschließungsstraße für den nordöstlichen Planquadranten ist noch nicht vorhanden. Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt von dem zentralen Grün-Anger. Innerhalb dieses Angers verlaufen parallel zueinander ein asphaltierter Fuß- und Radweg und ein offener Entwässerungsgraben.

### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Alle für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) mit offener Bebauung festgesetzt. Die Wohngebiete werden in 5 städtebauliche Zonen (Kategorien) unterteilt. In einer Tabelle, die auf der Planurkunde aufgedruckt ist, können zu jeder dieser 5 Kategorien alle Festsetzungen abgelesen werden.

#### Kategorie 1:

Ein Grundstück auf der Ostseite der Heinrich-Wältermann-Straße wird in diese Kategorie eingestuft. Dort ist aus entwässerungstechnischen Gründen nur die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

#### Kategorie 2:

Die Grundstücke auf der Nord- und Südseite der Straße „Am Wevelshof“, auf der Süd-, West- und Nordseite der Straße „Op de Heyde“ sowie innerhalb der Straßenschleife „Op de Heyde“ werden in die Kategorie 2 eingestuft. Dort ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

#### Kategorie 3:

Im nordöstlichen Planquadranten werden auf der Ostseite der geplanten Straße „Op de Heyde“ zwei Baugebiete der Kategorie 3 festgesetzt, in denen die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässig ist. Hier können 3 Hausgruppen (Reihenhäuser) entstehen. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollen im Zuge der 3. Änderung die Grundstücke für die Reihenhausbebauung auf der Ostseite der Straße „Op de Heyde“ konzentriert werden. Durch die Herausnahme der Reihenhausbebauung aus dem Innenbereich der Straßenschleife „Op de Heyde“ kann die dortige Fläche flexibler aufgeteilt werden. Die Größenordnung der Fläche für Reihenhausbebauung bleibt unverändert.

#### Kategorie 4:

Der Bereich westlich der Heinrich-Wältermann-Straße und nördlich der Straße „Im Jungfernbusch“ wird als allgemeines Wohngebiet der Kategorie 4 festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei bis 3 Vollgeschossen zulässig. Dieser Bereich eignet sich aufgrund der Nähe zur bestehenden 3-geschossigen Seniorenwohnanlage für eine Bebauung mit einem 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhaus. Wenn ein solches Einzelhaus errichtet wird, sind dort maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Für den Fall, dass die Option „Mehrfamilienhaus“ an dieser Stelle nicht zum Tragen kommt, ist auch die Bebauung mit einem Doppelhaus zulässig. In diesem Fall dürfen pro Grundstück maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden.

#### Kategorie 5:

Der Bereich östlich der Heinrich-Wältermann-Straße und nördlich der Straße „Homanns Weg“ wird als allgemeines Wohngebiet der Kategorie 5 festgesetzt. Dort ist ausschließlich die Bebauung mit einem Einzelhaus mit 2 bis 3 Vollgeschossen und maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Diese Art der Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle insbesondere sinnvoll, weil dadurch ein guter Übergang zwischen dem benachbarten Seniorenheim im Süden und den weiteren Flächen im Norden gewährleistet wird.

Aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) Bauordnung NRW erlassen. Es werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe sowie zu Fassaden- und Dachmaterialien und -farben getroffen. Alle Festsetzungen sind – gegliedert nach den 5 Baugebietskategorien – in der Tabelle auf der Planurkunde abgedruckt. Diese Festsetzungen dienen der Schaffung eines harmonischen und städtebaulich homogenen Baugebietes. Es verbleiben dennoch genügend gestalterische Spielräume für die Bauherren. In allen 5 städtebaulichen Zonen ist die Errichtung von Sattel- und Pultdächern zulässig. In den Zonen 1 und 2, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden zusätzlich Zeltdächer zugelassen. In den Zonen 4 und 5, wo jeweils ein Mehrfamilienhaus entstehen kann, werden zusätzlich auch Flachdächer zugelassen.

Die zuvor bereits genannte Beschränkung der zulässigen Höchstzahl der Wohneinheiten pro Grundstück wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen. Damit soll einer zu großen Verdichtung und einer Agglomeration von Gebäuden mit vielen Kleinstwohnungen vorgebeugt werden, weil diese regelmäßig zu negativen Folgen, u.a. durch die hohe Zahl an privaten Kraftfahrzeugen, führen.

Aus städtebaulichen Gründen werden ferner die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bzw. per textlicher Festsetzung für unzulässig erklärt. Das Baugebiet Heimshof soll dem Wohnen vorbehalten sein. Störende Verkehre, die durch die o.a. Nutzungen zwangsläufig entstehen, sollen aus diesem Wohngebiet ferngehalten werden. Im Stadtgebiet von Hamm bestehen für diese Nutzungen ausreichend andere geeignete Standorte.

## **Erschließung**

Der Änderungsbereich wird von der Heinrich- Wältermann-Straße und von der geplanten Straße „Op de Heyde“ erschlossen. Die Straße „Op de Heyde“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 festgesetzt. Hieran ändert sich im Zuge der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof - nichts. Auch die Anzahl der festgesetzten Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum bleibt im Bereich der Straße „Op de Heyde“ mit 20 Stellplätzen unverändert.

Die Heinrich-Wältermann-Straße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 10 m festgesetzt ist, wird im Zuge der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – in ihrer Lage und in ihrem Querschnitt verändert. Im bestehenden Bebauungsplan weist die Heinrich-Wältermann-Straße lediglich einen Geh- und Radweg auf ihrer Westseite auf. Künftig soll sie beidseitig einen Geh- und Radweg sowie beidseitig einen Grünstreifen erhalten. Die beiden Grünstreifen sollen eine Breite von jeweils 2,0 m erhalten. Dort soll eine Baumreihe angepflanzt werden. Zwischen den Bäumen können in den Bereichen ohne Grundstückszufahrten auch Parkbuchten für Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt werden. Diese waren im rechtskräftigen Bebauungsplan dort an dieser Stelle noch nicht vorgesehen. Da die durchschnittliche Anzahl der privaten Kraftfahrzeuge je Haushalt immer noch weiter zunimmt, ist es sinnvoll, dieses zusätzliche Stellplatzangebot zu schaffen. Details zu diesen Planungen werden im noch zu erarbeitenden Ausbauplan vorgeschlagen.

Die zentrale Fahrbahn der Heinrich-Wältermann-Straße wird eine Breite von 6,0 m aufweisen, so dass auch die Begegnung von Stadtbussen möglich ist. Die beiderseitigen Gehwege erhalten jeweils eine Breite von 2,0 m. Insgesamt erhält die Heinrich-Wältermann-Straße somit einen Querschnitt von 14,0 m Breite. Im Bereich des Kreisverkehrs mit dem Sachsenring wird der Querschnitt auf eine Breite von 17,0 m aufgeweitet, u.a. um durch eine Mittelinsel die Querung der Straße durch Fußgänger und Radfahrer zu erleichtern.

Der Straßenverlauf der Heinrich-Wältermann-Straße soll sich nach der 3. (vereinfachten) Änderung wieder stärker am Verlauf des ehemaligen Westberger Weges orientieren. Unter dem Westberger Weg verläuft ein öffentlicher Kanal, der auch für die Entwässerung des Baugebietes Heimshof von zentraler Bedeutung ist. Der alte, noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – sah vor, dass die Heinrich-Wältermann-Straße um wenige Meter nach Westen verschwenkt wird. Dies hatte zur Folge, dass die Kanalschächte außerhalb der Straße liegen. Um die Zugänglichkeit zu diesen Kanalschächten zu verbessern, wird die öffentliche Verkehrsfläche wieder auf die alte Trasse des Westberger Weges zurückgeschoben und entsprechend festgesetzt.

Im Bereich des Grundstückes an der Ecke Heinrich-Wältermann-Straße / Op de Heyde wird aus entwässerungstechnischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt zu dem vorgenannten Grundstück kann nur von der Straße „Op de Heyde“ aus erfolgen.

Im Bereich des Grundstückes an der Ecke Heinrich-Wältermann-Straße / Im Jungfernbusch wird aus entwässerungstechnischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt zu dem vorgenannten Grundstück kann nur von Westen über den dort vorhandenen Privatweg (Flurstück 145) oder von Osten über die Heinrich-Wältermann-Straße erfolgen. Auf der Nordseite der Straße „Im Jungfernbusch“ verhindern vorhandene Stellplätze und eine vorhandene Entwässerungsmulde die Zufahrt zu dem vorgenannten Grundstück.

Im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung auf der Ostseite der Straße „Op de Heyde“ werden drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke festgesetzt, um die Erschließung der hinteren Grundstücke zu sichern.

Im Bereich zwischen den Straßen „Op de Heyde“ und „Homanns Weg“ und dem „Grün-Anger“ werden drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Hamm, der Allgemeinheit, der Anlieger und der Stadtwerke Hamm festgesetzt. Diese Rechte dienen u.a. der Entwässerung und der fußläufigen Erreichbarkeit des zentralen öffentlichen Grünzuges („Grüner Anger“).

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom wird auf der Westseite der Heinrich-Wältermann-Straße im Abschnitt zwischen dem Sachsenring und der Straße „Am Wevelshof“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für die Versorgung – Trafostation – festgesetzt. Ferner wird zwischen der Heinrich-Wältermann-Straße und dieser Trafostation ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt, um die Erreichbarkeit dieser Trafostation zu gewährleisten.

### **Grünflächen**

Der Bebauungsplanänderungsbereich enthält 4 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und 1 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“.

Im Norden des Baugebietes Heimshof wird die Heinrich-Wältermann-Straße beidseitig von Parkanlagen gesäumt. Diese öffentlichen Grünflächen bilden einen „grünen Entree-Bereich“.

Im Zentrum der Siedlung verläuft in West-Ost-Richtung der sogenannte „Grüne Anger“. Diese öffentliche Grünfläche, die das Rückgrat der gesamten Siedlung bildet, beinhaltet einen Fuß- und Radweg und einen offenen Entwässerungsgraben.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Dort wird eine Spielfläche des Typs C vorwiegend für die Kinder entstehen, die in diesem 4. Bauabschnitt (= nordöstlicher Planquadrant) leben werden. Nahbereichsspielplätze des Typs C sind kleine, im unmittelbaren Wohnumfeld gelegene Spielplätze, die vorwiegend an den Bedürfnissen von Kleinkindern ausgerichtet sind, die den Spielplatz i.d.R. in Begleitung einer Betreuungsperson aufsuchen. Dieser Spielplatz grenzt auf der einen Seite an die Wohnstraße „Op de Heyde“, auf der anderen Seite an die offene Landschaft an. Er ist gut einsehbar, so dass eine soziale Kontrolle möglich ist. Später, wenn der östlich angrenzende Bereich ebenfalls entwickelt wird, kann der Spielplatz auch für die neuen Baugebiete von Osten aus zugänglich gemacht werden und damit als Bindeglied zweier Siedlungen fungieren.

## **6. Entwässerung des Plangebietes**

Die Inhalte der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – haben keine Auswirkungen auf die Entwässerung des Plangebietes. Die Ausführungen im Kapitel „Entwässerung des Plangebietes“ in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – , die hier im folgenden zur Information unverändert aufgeführt werden, haben daher nach wie vor Bestand.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – :

„Das Verfahren für die Beseitigung des im B-Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende 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.

Das Baugebiet Heimshof ist als allgemeines Baugebiet mit schwachem Kfz-Verkehr ausgewiesen. Das Niederschlagswasser gilt daher als nicht belastet bzw. schwach belastet (Wohnstraßen, Quartiersplatz) und kann über die belebte Bodenzone versickert werden, sofern die geohydrologischen Verhältnisse dies erlauben. Der anstehende Boden aus schluffigen Sanden hat einen durchschnittlichen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 4,4 \text{ bis } 3,4 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  und ist ausreichend durchlässig. Der maßgebliche Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 1,50 m (unter vorhandener Geländeoberkante).

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt entsprechend den vorstehenden Rahmenbedingungen im modifizierten Trennsystem.

#### Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser der einzelnen Quartiere wird in neuen Schmutzwasserkanälen gesammelt und über ein im Wesentlichen vorhandenes Kanalnetz zur Kläranlage Mattenbecke abgeleitet.

#### Niederschlagswasser

In dem B-Plangebiet ist für die Entwässerung der versiegelten Flächen eine Kombination aus dezentraler und semizentraler Versickerung sowie dem Mulden-Rigolen-System (MRS) vorgesehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne beträgt für einen 4-Personen Haushalt 25-35 l/m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Im nördlichen Planungsbereich (nördlich des Angers einschließlich Zentrum) wird das auf den Privatgrundstücken sowie den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle und ein Niederschlagswassergerinne (Gräben) im Bereich des Angers in öffentliche Grünflächen geleitet und im südlichen Plangebiet versickert (semizentrale Versickerung). Das Niederschlagswassergerinne im Bereich des Angers dient auch der Entwässerung später folgender Bauabschnitte und ist dauerhaft zu erhalten.

#### Entwässerungsmaßnahmen

##### Schmutzwasser

In den Wohnsammelstraßen und Wohnwegen werden die Schmutzwasserkanäle neu gebaut und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im „Westberger Weg“ angeschlossen.

##### Niederschlagswasser

Im nördlichen Plangebiet werden in den Wohnsammelstraßen und Wohnwegen Regenwasserkanäle neu gebaut, die in das Niederschlagswassergerinne im Anger einleiten. Im Grünzug Anger wird ein Niederschlagswassergerinne erstellt, das im Grünzug Mattenbecke in ein semizentrales Versickerungsbecken einleitet.

In der Wohnsammelstraße südlich des Angers wird für die Entwässerung ein Mulden-Rigolen-System erstellt. Für die Entwässerung der Wohnwege in südlichen Plangebiet werden Ableitungsrinnen im Straßenraum errichtet, die in einem Versickerungsbecken münden.“

Im Plangebiet, das südwestlich der ehemaligen Zeche Sachsen liegt, weist das Grundwasser erhöhte Sulfatwerte auf. Hierdurch könnten Bauwerke, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, Korrosionsgefährdet sein.

## **7. Immissionsschutz**

Die Änderungen der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – haben keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz. Die Bebauung rückt nicht näher an die in diesem Plangebiet relevante Schallquelle „Sachsenring“ heran. Der bestehende Lärmschutzwall wird ebenfalls nicht verändert.

## **8. Bodendenkmalschutz, Kampfmittelsituation**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – haben beteiligte Behörden angeregt, auf der Planurkunde Hinweise zu den Themen „Bodendenkmalschutz“ und „Kampfmittel“ aufzudrucken. Diese Hinweise sind auch für den zu ändernden Bereich relevant und werden daher auch auf die Planurkunde der 3. (vereinfachten) Änderung aufgenommen.

## **9. Artenschutz**

Das Büro Wittenborg (Hamm) hat im Januar 2011 eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gefährdet wird. Das komplette Gutachten wird in die

Verfahrensakte aufgenommen und liegt zur Einsichtnahme im Stadtplanungsamt bereit. Die Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens wird hier aufgeführt:

Ungeachtet des bereits über den gültigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Baurechts wurde aus Gründen der Rechtssicherheit im Rahmen des Änderungsverfahrens unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Im vorliegenden Fall musste wegen der fehlenden Geländeerhebungen das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und durch einen theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt werden. Die Betrachtung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wäre in diesem Falle als „worst case“-Szenario durchzuführen, d.h. dass bei einer nicht ausreichenden Prognosesicherheit eines Ausschlusses von dem Vorkommen der Art ausgegangen werden muss. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS)
- Landschaftsplan (LP-Hamm-West)
- 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. Die theoretische Eignung sowie ein mögliches – d.h. nicht vollständig auszuschließendes Vorkommen – wurde für jede Art kritisch diskutiert. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und/oder teilweise auch wegen der Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Änderung des Bebauungsplans begründen könnten.

Hamm, den 14.03.2011

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Dipl.-Ing.