

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 06.066

- Dahlhof -

2. (vereinfachte) Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit	2
2.1	Planungsanlass, Planungsziele	2
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	3
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1.	Erschließung	6
5.2.	Bauliche Nutzung	6
5.2.1.	Art der Nutzung	6
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4.	Klimaschutz / Klimafolgenanpassung	9
6.	Artenschutz	9
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	10
7.1.	Altlasten	10
7.2.	Kampfmittel.....	10
7.3.	Bergbau / Methanausgasung	10
8.	Denkmalschutz / Archäologie	10
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
9.1.	Versorgung des Plangebietes	11
9.2.	Entwässerung des Plangebietes	11
10.	Immissionsschutz	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof - umfasst den Bereich in der Flur 24 der Gemarkung Bockum-Hövel, der begrenzt wird im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 221, 222, 310 und 224, im Osten von der Westgrenze der Strackstraße, im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 336, 335, 334, 333 und 332 und im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 516, 515, 514 und 605.

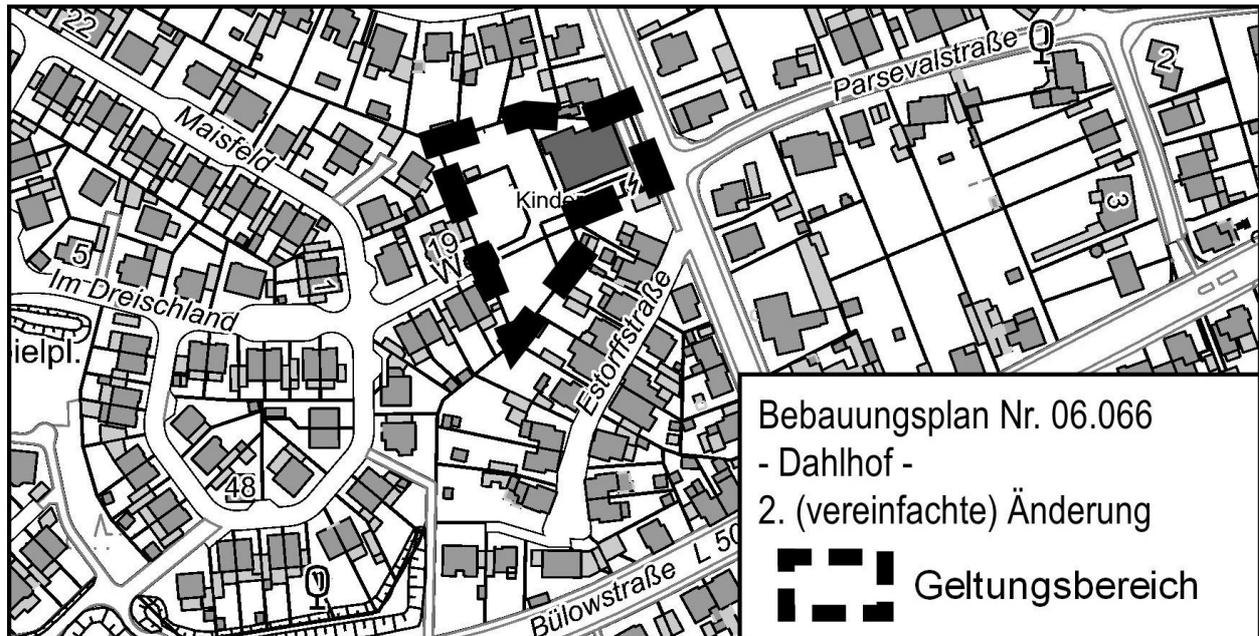


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Machbarkeit

2.1 Planungsanlass, Planungsziele

Im Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen B-Planes Nr. 06.066. Durch den Neubau der Kita und durch die Verlagerung der ehemaligen Trafostation zur Strackstraße haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen in diesem Areal seither geändert. Abweichend von der ursprünglichen Zielrichtung einer einfachen Sicherung des Bestandgebäudes Strackstraße 36a und einer wohnbaulichen Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksfläche, richtet sich nun der Fokus auf die Sicherung der Kita-Nutzung sowie ihres Bedarfes an Freifläche. Nördlich der geplanten Stichstraße muss die wohnbaulich zu nutzende Fläche aufgrund der Außenspielfläche der Kita verkleinert werden. Südlich der Stichstraße kann die Wohnbaufläche durch den Umzug der Trafostation hingegen vergrößert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche der ehemaligen Gaststätte (jetzt Kita) muss an das Kita-Bestandsgebäude angepasst werden. Die auf der Ostseite der Kita ausgebauten Stellplätze mit dem dahinter verlaufenden Gehweg werden im Zuge der Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das grundsätzliche städtebauliche Ziel der alten Planung, das Neubaugebiet „Dahlhof“ mit einem Fuß- und Radweg an die Strackstraße anzubinden, bleibt gleichwohl bestehen. Auch die Festsetzung der Stichstraße mit einem Wendehammer zur Erschließung des ehemaligen „Gaststätten-Hinterlandes“ als Wohnbaufläche bleibt im Grundsatz unverändert.

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung einer Wohnbau gerechten Entwicklung nicht berührt werden, kann die Änderung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Insgesamt werden die Standards der klimagerechten Stadtentwicklung für den City-Bereich bedarfsgerecht in das Festsetzungsgefüge aufgenommen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der Planbereich liegt in Bockum-Hövel, westlich der Strackstraße. Im Westen grenzt die Neubebauung an der Straße „Im Dreischland“, im Süden die Bebauung an der Estorffstraße an den Planbereich. Nördlich benachbart liegt die Wohnbebauung an der Goebenstraße. Die nördliche Hälfte des Plangebietes wird von der Kita Strackstraße eingenommen. Der Neubau dieser Einrichtung erfolgte jüngst an der Stelle eines vorher dort ansässigen Gasthofes. Westlich grenzen Außenspielflächen an. Südlich des Kita-Geländes befindet sich ein Trampelpfad zwischen „Im Dreischland“ und Strackstraße. Südlich davon Brachland.

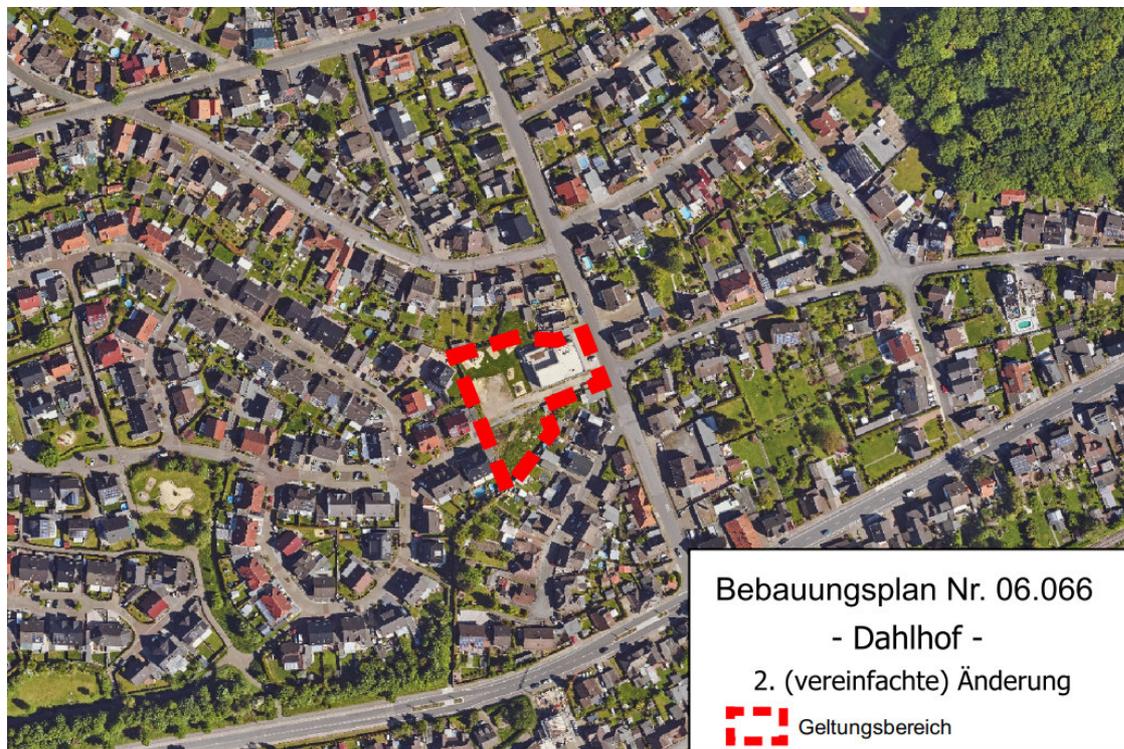


Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

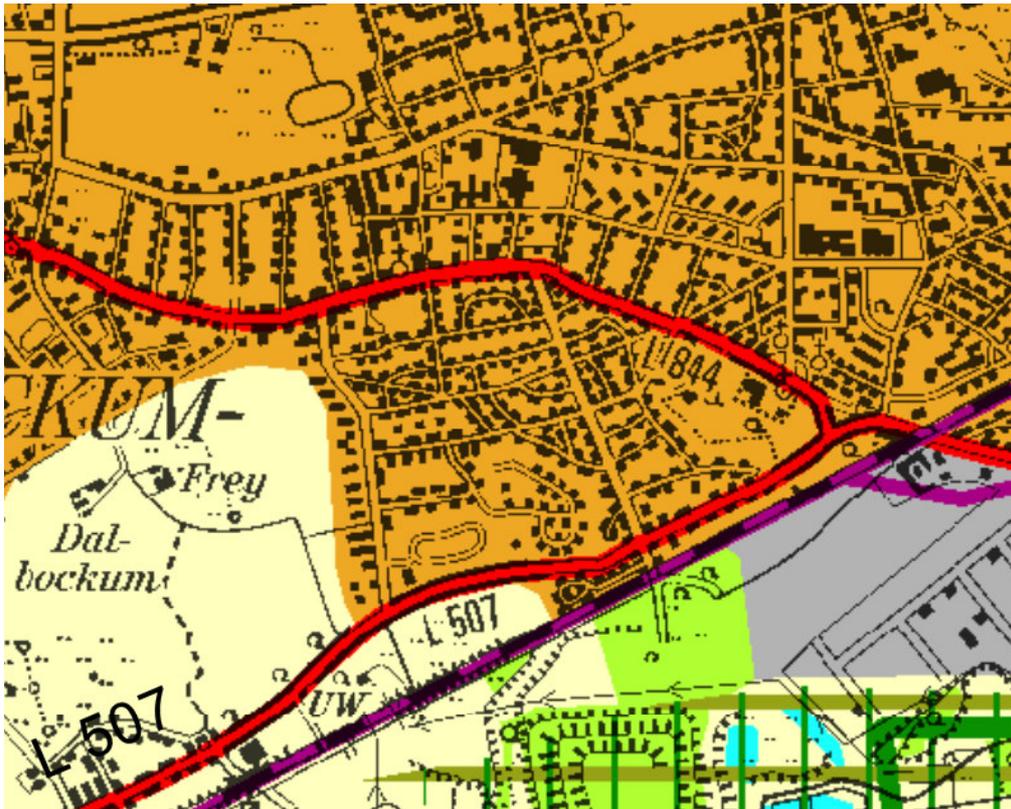


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Er muss daher nicht geändert werden.

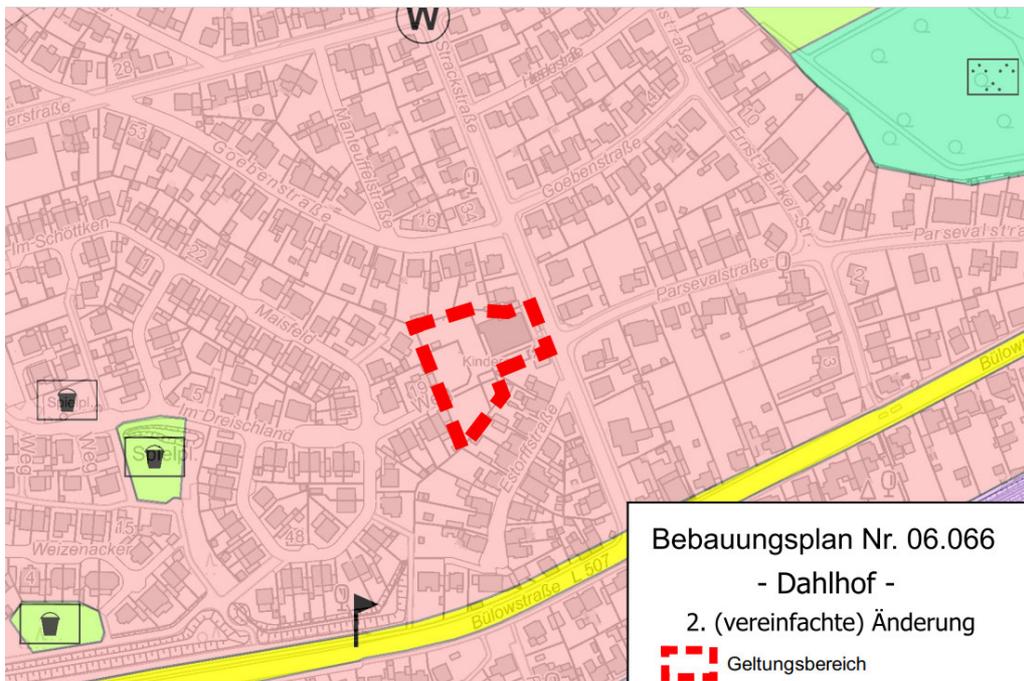


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof - .

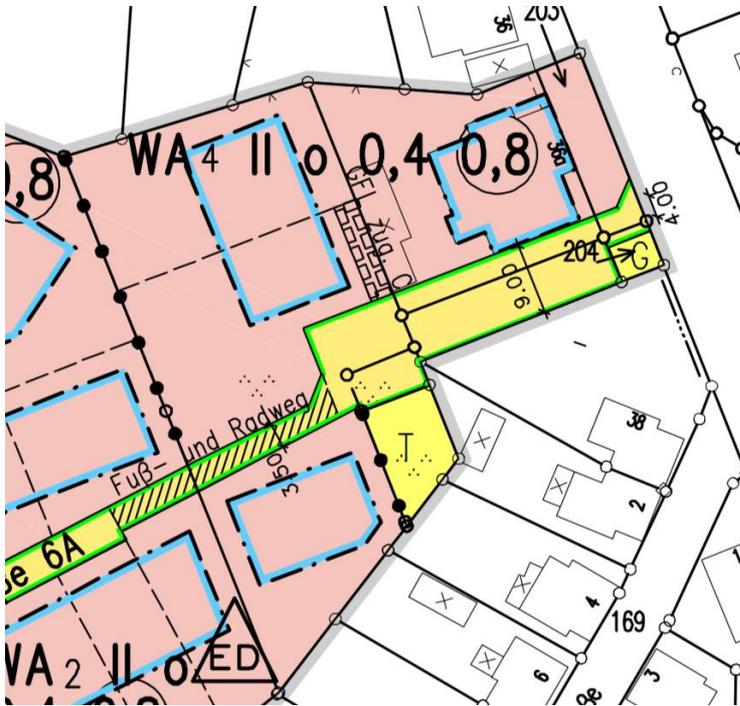


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof -

Der Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof – setzt für den Änderungsbereich eine Stichstraße fest, die von der Strackstraße nach Westen abzweigt und in einem Wendehammer endet. Von diesem Wendehammer geht ein öffentlich festgesetzter Fuß- und Radweg in westliche Richtung ab, der bis zur Straße „Im Dreischland“ führt. Nördlich der festgesetzten Stichstraße sind 2 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die östliche davon bildet die ehemals hier befindliche Gaststätte im Bestand ab. Westlich davon war eine überbaubare Grundstücksfläche für max. 2 Einfamilienhäuser eingeplant worden. Südlich der Stichstraße ist eine überbaubare Grundstücksfläche für max. 1 Einfamilienhaus sowie eine Versorgungsfläche – Trafostation – festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Stichstraße zur Strackstraße ist eine Versorgungsstation – Gasdruckreglerstation – festgesetzt.

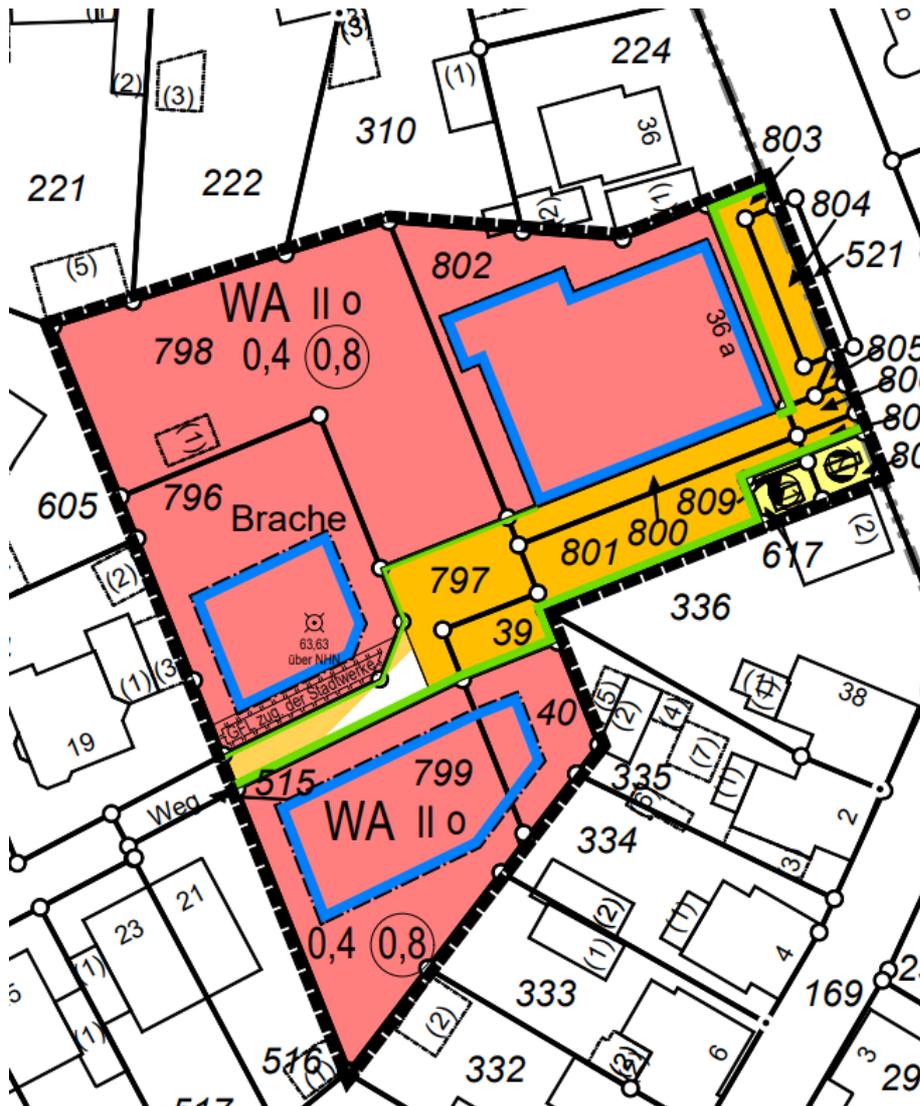


Abb. 6 Planzeichnung der 2. (vereinfachten) Änderung des B-Planes Nr. 06.066 – Dahlhof -

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Grundprinzip der festgesetzten Erschließung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird beibehalten.

Der Änderungsbereich wird von einer Stichstraße erschlossen, die von der Strackstraße nach Westen abzweigt. Am Ende der Straße ist ein Wendepunkt geplant. Von diesem Wendepunkt führt ein Fuß- und Radweg bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Weg führt weiter in das Baugebiet „Dahlhof“.

Auf der Westseite der Strackstraße sind im Zuge des Kita-Neubaus öffentliche Senkrechtstellplätze im Vorfeld der Kita angelegt worden. Der Gehweg wurde hinter die Stellplätze verlegt.

Für die geplante Stichstraße, den geplanten Fuß- und Radweg und die vorhandenen Senkrechtstellplätze mit dem dahinter verlaufenden Gehweg wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Nördlich und südlich der geplanten Stichstraße werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dieses Festsetzungsgefüge wird von der Ursprungsplanung unverändert übernommen. Es ist bedarfsgerecht, um die vorhandenen (Kita) und geplanten (Wohnen) Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das bestehende Festsetzungsgefüge übernommen. In den beiden allgemeinen Wohngebieten wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden neu zugeschnitten:

Im Nordosten wurde am Standort der ehemaligen Gaststätte nach der Rechtskraft des B-Planes Nr. 06.066 eine Kita errichtet. Dabei wurde die damals zulässige überbaubare Fläche nach Westen deutlich überschritten. Die nun festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche übernimmt die Ausmaße der Kita und sichert sie somit im Bestand planungsrechtlich ab.

Westlich davon wird im Bereich des Flurstückes 796 eine kleine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die für ein Gebäude ausreicht. Die im rechtskräftigen B-Plan bestehende überbaubare Grundstücksfläche nördlich davon wird zugunsten der Spielfläche der Kita aufgegeben (im Bereich des Flurstückes 798).

Südlich der geplanten Stichstraße und des geplanten Weges wird die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche nach Osten auf das Flurstück 40 erweitert. Das Flurstück 40 beheimatete früher eine Trafostation und war im alten B-Plan als Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt. Nach der Rechtskraft des B-Planes Nr. 06.066 ist diese Trafostation aufgegeben worden. Anstattdessen wurde im Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße und der Strackstraße eine neue Kompaktstation gebaut (siehe weitere planungsrechtliche Festsetzungen).

In beiden allgemeinen Wohngebieten wird maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dächer als Flachdach zu errichten und vollflächig zu begrünen sind.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 71,0 m über NHN beschränkt. Im Bebauungsplan wird ein zentral gelegener Höhenpunkt dargestellt, der als Bezugspunkt dienen kann. Das Gelände weist dort eine Höhe von 63,63 über NHN auf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt somit 7,37 m über dem Gelände. Es besteht somit etwas Spielraum für zweigeschossige Gebäude, so dass die Erdgeschossfußbodenhöhe höher als die Straße errichtet werden kann.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Unmittelbar südlich der Einmündung der geplanten Stichstraße in die Strackstraße befinden sich eine Gasdruckreglerstation und eine Trafostation. Um diese Einrichtungen planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern, wird dort eine Fläche zur Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Trafostation / Gasdruckreglerstation) festgesetzt.

Am Südrand des Flurstückes 796 verläuft ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Hamm. Diese Kabeltrasse wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Hamm mit der Festsetzung eines 3 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Dächer sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vollflächig mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starkem, wasserspeicherndem Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig). Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

Die für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zu verwendenden Pflanzenarten sind den Pflanzenartenlisten auf der Planurkunde des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes. Die Dachbegrünung trägt zur Kühlung durch Verdunstungskälte bei und wirkt somit der übermäßigen Aufheizung des Mikroklimas entgegen. Ferner leistet sie einen Beitrag zur Abflussverlangsamung bei Niederschlagsereignissen und trägt somit zur Entlastung der Kanalisation bei. Zusätzlich bietet eine Dachbegrünung Lebensraum für Insekten.

Die Gebädefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Diese Festsetzung dient dazu, eine zu starke Aufheizung des Mikroklimas zu vermeiden.

Oberflächenbefestigungen von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder haufwerksporigem Pflaster/Sickerpflaster). Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO). „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.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) werden aus stadtgestalterischen und aus Klimaschutz-Gründen festgesetzt.

Dachgestaltung:

Gebäude sind mit einem Flachdach zu errichten.

Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

Müllbehälter:

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).

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt, größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Artenschutzes wird der Zeitraum von möglichen Rodungsmaßnahmen begrenzt. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Mögliche Rodungsarbeiten (d.h. die Beseitigung, das Abschneiden oder das Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen) sind 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.

Zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen wird die Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung ergänzt:

In den "Allgemeinen Wohngebieten" darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) von 63,93 m über NHN (Normalhöhennull) nicht unterschritten werden.

5.4. Klimaschutz / Klimafolgenanpassung

Der Rat der Stadt Hamm hat mit dem Beschluss vom 14.12.2021 zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung in der Bauleitplanung (Vorlage Nr. 0511/21) die Verwaltung mit der Implementation von Standards zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in die Bebauungspläne (insbesondere für Neubaugebiete) beauftragt. Damit ist ein Baustein zur Umsetzung der Zielsetzungen des „Kommunalen Klimaaktionsplans Hamm 2020-2025“ sowie des im März 2021 vom Rat beschlossenen „Klimafolgenanpassungskonzeptes“ (KFAK) entwickelt worden. Auch die Ergebnisse des "Masterplans Freiraum", welcher u. a. die klimaangepasste Stadt als ein strategisches Leitthema behandelt, werden damit berücksichtigt.

Durch die 2. (vereinfachte) Änderung erfolgen Verbesserungen hinsichtlich der Klimafolgenanpassung. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen, die der Klimafolgenanpassung dienen:

- Wasserdurchlässige Materialien für Oberflächenbefestigungen
- Schottergartenverbot
- Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Festsetzung von hellen Fassadenfarben

6. Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzuntersuchung vom Büro Wittenborg (Hamm) erstellt. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensakte. Ihre Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

Im Rahmen der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 "Dahlhof" wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Änderung des Bebauungsplans und die daraus planerisch vorbereitete bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst und durch eine stichprobenhafte Begehung überprüft.

Anhand 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 defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten das Vorkommen aller der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann. Insgesamt kann für den Planbereich keine besondere Funktion als Lebensraum planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Eine Funktion als essentielles Nahrungshabitat bzw. eine Minderung derselben kann für den Planbereich ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, wurde als Vermeidungsmaßnahme für mögliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen, der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum (01.10.bis 28./29.02.) als zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen festgelegt.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder

2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 06.066 "Dahlhof" / 2. (vereinfachten) Änderung begründen könnten.

7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

7.1. Altlasten

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Zuge der Planung beteiligt worden. Es gibt keine Hinweise auf bestehende Altlasten.

7.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat zum Planverfahren Stellung genommen. Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte liegen aktuell nicht vor. Gleichwohl wird wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung ein entsprechender Hinweis über Kampfmittel und die erforderlichen Überprüfungsmaßnahmen auf der Planurkunde aufgebracht.

7.3. Bergbau / Methanausgasung

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie hat eine Stellungnahme zum Thema Bergbau abgegeben, die Bestandteil der Planungsakte ist.

Ein entsprechender Hinweis über Auskünfte zu verliehenen Bergwerksfeldern wird auf der Planurkunde aufgebracht.

Methan

Der Geologische Dienst NRW hat zum Planverfahren Stellung genommen.

Ein entsprechender Hinweis über Methanausgasungen wird auf der Planurkunde aufgebracht.

8. Denkmalschutz / Archäologie

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Denkmale vorhanden.

Bodendenkmalschutz

Der an der Planung beteiligte LWL-Archäologie für Westfalen hat zur Planung Stellung genommen. Auf der Planurkunde wird ein entsprechender Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgebracht.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Strom, Erdgas und Löschwasser kann nach Auskunft der Stadtwerke Hamm mit dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Der Lippeverband ist im April 2021 im Rahmen des Scoping-Verfahrens an der Planung beteiligt worden. Er hat keine Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen.

Wenn der Lippeverband im Zuge der Offenlage weitere Angaben zur Entwässerung macht, werden diese hier ergänzt.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ein.

Hamm,

Mentz
Stadtbaurat

Horst
Städt. Baudirektor