

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02.107

- Westlich Alter Papenweg -

**Begründung zum Bebauungsplan
vom 29.03.2010**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren gem. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass/ Ziele der Planung	3
3.	Übergeordnete Vorgaben/ Flächennutzungsplan	4
4.	Erforderlichkeit der Planung	4
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse	4
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.2.	Standortbewertung	4
5.3.	Wohnbevölkerung/ Wohnungsmarkt	5
5.4.	Städtebauliche Strukturen	5
5.5.	Öffentliche Infrastruktureinrichtungen	5
5.6.	Verkehrliche Situation	6
5.7.	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
5.8.	Emissionen	6
5.9.	Bodenverhältnisse im Plangebiet	6
5.10.	Altlasten	6
5.11.	Denkmalschutz	7
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
6.1.	Städtebauliche Zielsetzungen	7
6.2.	Art der baulichen Nutzung	7
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	7
6.4.	Bauweise/ Grundstücksgröße	8
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	9
6.6.	Grünflächen	10
6.7.	Erschließung / ruhender Verkehr	10
7.	Verkehrliche Auswirkungen	10
8.	Entwässerung	11
8.1.	Begründung des Entwässerungsverfahrens	11
8.2.	Entwässerung des Gebietes	12
8.3.	Entwässerungsmaßnahmen	12
9.	Immissionsschutz	13
10.	Bebauungsplanverfahren	14
10.1.	Umweltbericht	14
10.2.	Artenschutz	14
11.	Hinweise	16
12.	Weitere Verträge	17
13.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	17
13.1.	Flächenbilanz	17
13.2.	Bodenordnende Maßnahmen	18

des Bebauungsplanes Nr. 02.032 (2. Änderung) heraus- und mit in den Bebauungsplan Nr. 02.107 aufgenommen werden.

3. Übergeordnete Vorgaben/ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.107 Wohnbaufläche dar.

4. Erforderlichkeit der Planung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Planung wird zum einen die Bebauung entlang der Marker Dorfstraße ergänzen und vervollständigen und zum anderen für die teilweise tiefen Grundstücke zusätzliches Bauland ermöglichen. Die neu geplante Wohnbebauung soll ein Angebot an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen darstellen, die innerhalb der bestehenden Ortslage Hamm mit der guten Infrastruktur (soziale Einrichtungen, Schulen und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten) und den verschiedenen Möglichkeiten der Erholung und Freizeit (Ahseaeue, Geithebachniederung, Maximilianpark, Burghügel Mark) Wohnraum vorwiegend zur Eigentumsbildung suchen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen wurden bisher als Wohnbauflächen im Bereich entlang der Marker Dorfstraße sowie als Grün- und Freiflächen in den innenliegenden Bereich zwischen der Wohnbebauung und der Trasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn genutzt. Im Planungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte für die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Marker Dorfstraße die planungsrechtliche Einstufung bislang als Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für einen Teilbereich im östlichen Plangebiet besteht derzeit mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.032 – Papenweg – Planungsrecht und somit die Möglichkeit der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Für den Bereich der neu geplanten Wohnbauflächen als Teil der bisher als Grün- und Freiflächen genutzten oder brachliegenden Bereiche ist bislang überwiegend der § 35 BauGB als ‚Außenbereich im Innenbereich‘ anzuwenden.

5.2. Standortbewertung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Innenstadt von Hamm und ist geprägt durch den Maximilianpark im Osten (ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt) und im Süden durch die Geithebachniederung mit den Grün- und Freiräumen. Auch der von Grün umgebene Burghügel Mark (ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt) und die angrenzende Asheaeue sowie das vorhandene Fuß- und Radwegenetz rund um die nahe gelegenen Waldgebiete ‚Im Hüls‘ und ‚Pilzholz‘ bieten mit der räumlichen Nähe zum Baugebiet ergänzende Naherholungsstrukturen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Gebiets. Der Planbereich ist im Osten, im Westen und Süden überwiegend von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Angrenzend an die nördlich des Plangebiets gelegene Trasse der Regionalverkehr-Ruhr-Lippe GmbH befindet sich die Fläche des früheren Marker Depots. Hier ist in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet mit zahlreichen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und einem Nahversorgungsstandort (Nahversorgungsstandort ‚Grüne Mark‘) auf dem Eckgrundstück Marker Dorfstraße/ Karl-Mecklenbrauck-Weg entstanden.

5.3. Wohnbevölkerung/ Wohnungsmarkt

Der Stadtbezirk Hamm-Uentrop gehört zu den Stadtteilen der Stadt Hamm mit relativ geringer Einwohnerdichte und stellt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15,6% (*Quelle: Einwohner und Haushalte der Stadt Hamm am 31. Dezember 2008*).

Die Bevölkerungsentwicklung ist wie im gesamten Stadtgebiet durch Geburtenrückgang geprägt. Das Handlungskonzept Wohnen 2015 der Stadt Hamm (*September 2005*) verzeichnet für den Stadtbezirk Uentrop eine geringe negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren, ohne Einbezug von Wanderungen in oder aus dem Stadtbezirk.

Der Wohnbauflächenbedarf resultiert aus Wanderungsbewegungen, sinkender Haushaltsgröße, steigender Wohnfläche je Einwohner und Ersatzbedarf. Grundsätzlich wird für den Stadtbezirk Uentrop eine in quantitativer Hinsicht gute Versorgung mit Bauland, auf dem kurz- und mittelfristig Wohneinheiten gebaut werden können, attestiert. Im Handlungskonzept werden hinsichtlich der weiteren Ausweisung von Wohnbauland im Stadtbezirk nur kleinere Standorte mit ca. 20 bis 30 Einheiten empfohlen. (*Quelle: ‚Handlungskonzept Wohnen 2015‘ von 2005*)

5.4. Städtebauliche Strukturen

Der Bereich entlang der Marker Dorfstraße ist geprägt durch Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilien – und Mehrfamilienhäusern in offener und 1- bis 2- geschossiger Bauweise mit Satteldächern. Im Ganzen beschreibt sich die Städtebauliche Struktur hier vorwiegend durch homogene Strukturen hinsichtlich der Nutzung und Gebäudetypologie. Die Marker Dorfstraße mit der vorhandenen Straßenrandbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stellt die südliche Plangebietsgrenze dar, die nördliche Plangebietsgrenze wird durch die Trasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn definiert. Die Wohnbebauung entlang der Straße Wilms Kotten bildet die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches, die westliche Grenze wird durch die Gartenbereiche der vorhandenen Wohnbauung entlang der Marker Dorfstraße beschrieben. Der innenliegende unbebaute Bereich des Plangebietes wird von Garten- und Grünland mit vereinzelt Baum- und Strauchstrukturen definiert.

5.5. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Die soziale Infrastruktur ist im Nahbereich vorhanden. Westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes liegen die Realschule „Mark“ und die Grundschule „Kettlerschule“ (innerhalb eines 1,5 km Radius). Weiterhin liegen östlich bzw. südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium und die Hauptschule „Erlenbachschule“. Kindergärten befinden sich in einer Entfernung von bis zu 1,5 km an der Ostwennemarstraße und an der Marker Dorfstraße/Lisenkamp. Alle Einrichtungen sind von Kindern und Jugendlichen über die bestehenden Straßen fußläufig und ggf. per Bus zu erreichen. Als Freizeiteinrichtungen sind der Maximilianpark und die Eissporthalle im Norden bzw. Nordosten zu nennen. Neben der unmittelbar an der Ecke Marker Dorfstraße/ Karl-Mecklenbrauck-Weg liegenden Nahversorgungseinrichtung [Lebensmitteldiscounter, ein separater Backwarenverkauf, ein Drogeriemarkt und ein ‚Frischemarkt‘ (Obst und Gemüse)] befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 1,5 km) eine weitere Einkaufsmöglichkeit an der Ostwennemarstraße. Das Stadtteilzentrum Werries mit verschiedenen weiteren Versorgungseinrichtungen liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km.

5.6. Verkehrliche Situation

An das Plangebiet grenzt im Süden die Marker Dorfstraße, die über das vorhandene Straßennetz eine Verbindung in die Hammer Innenstadt darstellt. Über das weitere Verkehrsnetz können innerstädtische und regionale Ziele aber auch die Autobahn (A2) gut erreicht werden.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist mit der Haltestelle (Papenweg) der Stadtbuslinie 6 (60 Minuten-Takt) südöstlich des Baugebietes auf der Marker Dorfstraße gegeben.

5.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet selbst liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke nutzbar sind. Jedoch sind bereits mit der Entwicklung der östlich liegenden Grundstücke im Bereich der Straße ‚Wilms Kotten‘ in den letzten Jahren Ver- und Entsorgungsleitungen der verschiedenen Leitungsträger neu entstanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

5.8. Emissionen

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr (vgl. Pkt. 7 ‚Verkehrliche Auswirkungen‘) wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung in den angrenzenden Baugebieten durch Abgase führen.

Weitere Emissionen für die unmittelbar an die Marker Dorfstraße angrenzenden Wohngebäude können durch Straßenverkehre der Marker Dorfstraße und der angrenzenden Bahntrasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn entstehen. Im Rahmen des direkt östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 02.032 –Papenweg (2. Änderung) wurde im Jahre 2001 ein Schallgutachten (Büro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus) erstellt. Für den Bebauungsplan Nr. 02.107 wird zusätzlich zu dieser Untersuchung eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Entsprechende erforderliche schalltechnische Maßnahmen werden in Teilbereichen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse festgesetzt. (vgl. Pkt. 9 ‚Immissionsschutz‘)

5.9. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Das Untersuchungsgebiet wird vollständig von Fein- bis Mittelsanden der Niedertrasse eingenommen. Vermutlich zwischen 2 und 3 m Tiefe steht der Oberkreidemergel an. Die Durchlässigkeit des Bodens liegt bei ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s und ist als durchlässig bis mäßig durchlässig zu bewerten. Der mittlere Flurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet 1,5 – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel fällt nach Süden bzw. nach Südsüdwesten von ca. 61 m auf ca. 60,5 m ü NHN. Das Plangebiet liegt in Grundwasserfließrichtung der nördlich gelegenen, ehemals militärisch genutzten Fläche (ehem. „Marker Depot“).

5.10. Altlasten

Das Plangebiet wurde von ca. 1829 bis ca. 1925 landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Seit den 1930er bzw. 1950er Jahren befinden sich unterkellerte Wohnhäuser mit Schuppen und Gartenland auf dem Areal. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Grünland verwendet.

Die Auswertung der großmaßstäbigen Luftbilder der Jahre 1944/45 weist auf zwei Bomben-

trichter hin. In Folge der Bombardierung wurden die Wohnhäuser leicht beschädigt. (vgl. Pkt. 11 ‚Hinweise‘)

An das Plangebiet grenzt im Norden das früher militärisch genutzte und ehemals als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete ‚Marker Depot‘. Die durch die frühere militärische Nutzung verursachten Verunreinigungen sind im Zuge der Aufbereitung der Fläche unter Aufsicht des städtischen Umweltamts entsorgt worden. Der Altlastenverdacht für diese Fläche besteht nicht mehr. Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit aufgrund der Grundwasserfließrichtung in Richtung Südsüdwest kontaminiertes Grundwasser in das Untersuchungsgebiet gelangt ist. (vgl. Pkt. 11 ‚Hinweise‘)

5.11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. (vgl. Pkt. 11 ‚Hinweise‘)

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern gemäß § 13a (1) BauGB bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.

6.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Städtebauliche Zielsetzungen sind, neben einer kosten- und flächensparenden Erschließung, auch die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sowie stadtgestalterische und stadtökonomische Aspekte. Um ein einheitliches Stadtbild zu erhalten, orientiert sich die städtebauliche Zielsetzung an der vorhandenen Bebauung. Eine übergroße Verdichtung soll zudem vermieden werden. Mit der Innenentwicklung soll die Strategie weiter verfolgt werden, den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einige der gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten Gebietscharakter passen. Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes und aus verkehrlichen Gründen unzulässig.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte

maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt. Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und einen möglichst einheitlichen gestalterischen Standard zu erzielen. Den einzelnen Bauherren soll zudem bei der baulichen Umsetzung ein größtmöglicher Spielraum an individueller Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung – es wird für die WA 1-Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, für die WA 2-Bereiche aus entwässerungstechnischen Gründen eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 (siehe „Entwässerung“), mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt – ist so gewählt, dass sich das Plangebiet in die vorhandene Höhenentwicklung der baulichen Umgebung einfügt. Zusätzlich zu der Gliederung des Baugebietes nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude in den jeweiligen Baufenstern auch durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen städtebaulich geordnet. Diese stehen in Abhängigkeit zur gewählten Dachform und -neigung. Im Einzelnen wird festgesetzt: Für die max. zweigeschossigen Wohngebäude beträgt die Traufhöhe mind. 4,5 m und max. 6,5 m sowie die Firsthöhe max. 10,0 m (SD - Satteldach, PD - Pultdach).

6.4. Bauweise/ Grundstücksgröße

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser fest. Durch diese Festsetzung wird einerseits eine harmonische städtebaulich - architektonische Einfügung der Neubebauung in den Gesamtbereich gewährleistet sowie andererseits sichergestellt, dass die vorgesehene Erschließung in der Lage ist, den entstehenden Verkehr problemlos aufzunehmen. Zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes und entsprechend der umgebenden Baustrukturen wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge.

Die überbaubaren Flächen werden durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert.

Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) beschränkt. Dabei ist im Bebauungsplan zu unterscheiden zwischen dem neuen Entwicklungsbereich sowie dem Bereich aus dem Bebauungsplan Nr. 02.032.

Im östlichen Bereich innerhalb der allgemeinen Wohnbaufläche WA 1 sind maximal 2 Wohneinheiten für die freistehenden Gebäude möglich. Bei der geplanten Doppelhausbebauung ist je Gebäude für Doppelhaushälften grundsätzlich nur eine Wohneinheit möglich. Für die allgemeine Wohnbaufläche WA 2 – neuer Entwicklungsbereich – ist maximale eine Wohneinheit in Einzelhäusern und in einer Doppelhaushälfte zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine ungewollte Verdichtung vermieden werden. Die Unterscheidung resultiert zum einen aus den ursprünglichen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 02.032 – 2. Änderung, die für den daraus herausgenommenen Bereich übernommen worden sind und der Reduzierung der Wohneinheiten im neuen Entwicklungsbereich, um eine zu starke verkehrliche Belastung der Straße Wilms Kotten verhindern zu können.

Für die zukünftigen Baugrundstücke der Einzel- und Doppelhausbebauung wird aus verkehrlichen Gründen und im Hinblick auf die Erschließungssituation über einen schmalen Wohnweg eine Mindestgröße festgesetzt. Auch hier erfolgt wieder die eben geschilderte Unterteilung in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Die Baugrundstücke innerhalb des allgemei-

nen Wohngebietes WA 1 dürfen bei einer Einzelhausbebauung eine Mindestgröße von 400 m², die Baugrundstücke der möglichen Doppelhausbebauung eine Mindestgröße von 250 m² nicht unterschreiten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird zur Sicherung einer Errichtung von maximal 4 Wohneinheiten die Festsetzung getroffen, dass für Einzelhäuser und Doppelhäuser eine Mindestgröße von 400 m² für ein Baugrundstück nicht unterschritten werden darf.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauONW (Landesbauordnung NRW) zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze als Festsetzungen gemäß § 86 (4) BauONW i.V.m. § (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Vorschriften betreffen die Anordnung der für dieses Gebiet typischen:

Dachformen, Dachneigungen und die Farbe der Dachziegel.

Zur Sicherung der harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30-45° oder Pultdächer mit einer Neigung von 5-15° festgesetzt. Die Festsetzung von Dachneigungen dient ebenfalls dem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes und sichert darüber hinaus im Bereich der Satteldächer eine optimale Ausnutzung der ausbaufähigen Dachgeschosse.

Glasierte Dachziegel sind unzulässig, um bei Sonneneinstrahlung die für den Betrachter unangenehmen Blendwirkungen zu vermeiden. Zinkeindeckungen bei Pultdächern sind zulässig, da die Dachneigung von Pultdächern max. 15° beträgt und mögliche Blendeffekte bei neuwertigen Zinkdächern aufgrund witterungsbedingter Einflüsse in kürzester Zeit verblasen.

Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden (z.B. Doppelhäusern)

Allgemein wird festgesetzt, dass bei aneinander gebauten Gebäuden (z.B. Doppelhäuser) die Dachflächen und Fassaden in Material und Farbe einheitlich auszuführen sind. Diese Festsetzung schließt keine Materialien, ausgenommen glasierte Dachziegel, grundsätzlich aus und beschränkt somit die Anpassungspflicht auf unverzichtbare städtebauliche und architektonische Grundsätze.

Der gleiche Grundsatz gilt bei aneinander gebauten Gebäuden auch für die Ausprägung von Sockel-, First- und Traufhöhen sowie die Dachneigung und die Dachüberstände.

Photovoltaik, Glasflächen im Dach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.107 ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden zudem nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mitangerechnet. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen sowie aus gestalterischen Gründen ist entlang der Eisenbahnlinie eine dichte Hecke aus standorttypischen, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Zu-

dem sind für die Gartenflächen die sich zu öffentlichen Erschließungsflächen orientieren aus gestalterischen Gründen Einfriedungen ebenfalls nur aus standorttypischen, einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen oder begrünten Holz-/ Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen zulässig.

6.6 Grünflächen

Auf Grund einer Anregung des Lippeverbandes im Zuge der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB war es erforderlich Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes als private Grünfläche festzusetzen, um sicherstellen zu können, dass nicht mehr als 900 m² versiegelte Fläche innerhalb des Bereiches entstehen können. Hintergrund bildet die Tatsache, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl nur die Grundstücksflächen, die als Wohnbauflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, herangezogen werden können. Die Ausnutzung der Grundstücke im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 02.032 – 2. Änderung wird dabei nicht negativ beeinflusst, sondern lediglich das heute bereits mögliche in seinen vorhandenen Möglichkeiten gesichert.

Hierfür ist das Flurstück 1855 vollständig, sowie ein 5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sowie ein 4 m breiter Streifen entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Mit diesen Festsetzungen kann zum einen ein grüner Abschluss zur nördlich verlaufenden Bahntrasse erfolgen sowie ein Abstand zu den westlich angrenzenden Gärten der Nachbargrundstücke planungsrechtlich gesichert werden.

6.7 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt mittels einer Privatstraße über die Straße ‚Wilms Kotten‘ und im Weiteren über den Alten Papenweg. Der Straßenquerschnitt beträgt im Anschlussbereich 3,50 m und mündet in einem kleineren Wendebereich, der eine ausreichende Befahrbarkeit des Anliegerverkehrs sicherstellt. Zusätzlich erfolgt die Ausweisung von 2 Besucherparkplätzen in diesem Bereich.

7. Verkehrliche Auswirkungen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, ausgelöst durch die neu geplanten Wohneinheiten, wird über eine Prognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt. Hierbei liegen Erfahrungswerte verschiedener verkehrlichen Gegebenheiten der Stadt Hamm zugrunde.

Im Baugebiet ist die Neuplanung (Ergänzung zu den bereits im Bebauungsplan Nr. 02.032 – 2. Änderung zulässigen Baumöglichkeiten) von max. 4 Wohngebäuden (durch die Festsetzung der Wohneinheiten (WE) auf max. 1 WE pro Einzelhausbebauung können somit auch nur max. 4 Wohneinheiten entstehen) mit Erschließung über die Privatstraße angedacht.

Durchschnittlich werden im Neubaugebieten pro Wohneinheit in Einfamilienhäusern rund 2,8 Einwohner gerechnet (*lt. Planungshilfe zur Prognose der Einwohnerentwicklung in Neubaugebieten, 1995*). Bei Annahme einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten (insgesamt nicht mehr als 4 WE) ergeben sich rechnerisch 12 Einwohner.

Nach den Aussagen der Verkehrsplanung liegt der Anteil der Fahrten im motorisierten Individualverkehr bei 1,47 Fahrten pro Einwohner und Tag. Im Radverkehr sind es 0,4 Fahrten und zu Fuß 0,71 Wege pro Einwohner und Tag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt somit

für die geplanten max. 4 zusätzlichen Wohneinheiten (ca. 12 Einwohner) bei 18 Fahrten pro Tag im motorisierten Individualverkehr. Hinzu kommen noch ca. 20% für Besucher, Lieferverkehr etc., so dass von einem Gesamtwert von 22 zusätzlichen Fahrten ausgegangen werden kann. Da es sich bei den verkehrlichen Auswirkungen ausschließlich um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr handelt, sind die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung praktisch vernachlässigbar. Für die angrenzenden Grundstücke sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten.

8. Entwässerung

Der neu zu beplanende Innenbereich, angrenzend an Wilms Kotten, kann an die vorhandene Trennkanalisation im Baugebiet Alter Papenweg / Wilms Kotten angeschlossen werden, hier bestehen im Regenwasserkanal noch Reserven für einen Anschluss von ca. 900 m² befestigter Fläche. Die überbaubaren Flächen und die GRZ sind deshalb so eng begrenzt, dass die angeschlossene bebaute Fläche einschließlich der zugehörigen Erschließung 900 m² nicht überschreitet (GRZ nur 0,25).

8.1 Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. 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 mit nur geringer Genauigkeit ermittelbaren 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 10⁻⁴ bis 10⁻⁵ m/s ist hiernach als mäßig durchlässig einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,5 bis 3 m unter Geländeoberkante.

Die Bodengutachten zum nahe gelegenen Baugebiet Marker Depot weisen jedoch Grundwasserstände in niederschlagsreichen Zeiten bis zur Geländeoberkante aus. Diese hohen Grundwasserstände werden auch durch die hydrogeologische Untersuchung für das östliche Baugebiet Wilms Kotten bestätigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die vorh. Bebauung von Haus-Nr. 95 bis 101 entlang der Marker Dorfstraße ermöglicht eine Ergänzung der Straßenrandbebauung, die Entwässerung erfolgt hier wie bisher aufgrund einer genehmigten Kanalnetzplanung im Mischsystem.

8.2 Entwässerung des Gebietes

8.2.1 Mischwasserbeseitigung Marker Dorfstraße

Die Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Marker Dorfstraße entwässert wie bisher im Mischsystem. Eine bauliche Erweiterung ist aber erst nach Erneuerung und Vergrößerung des vorh. Mischwasserkanals in der Marker Dorfstraße möglich. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2006 der Stadt Hamm ist auch in den nächsten Jahren eine Erneuerung nicht geplant, so dass der weitere Anschluss von zusätzlichen Wohneinheiten in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

8.2.1 Schmutzwasserbeseitigung Wilms Kotten

Es wird davon ausgegangen das aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes kein gewerbliches Schmutzwasser anfällt. Die zu erwartenden häuslichen Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet können über einen privaten geplanten Schmutzwasserkanal in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation Wilms Kotten eingeleitet werden. Das Flurstück 1850 kann direkt an den vorh. Schmutzwasserkanal Wilms Kotten angeschlossen werden. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser dann über das vorh. Mischsystem zum Pumpwerk Soester Straße und zur Kläranlage Mattenbecke abgeleitet.

8.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung Wilms Kotten

Der neu zu beplanende Innenbereich, kann an die vorhandenen Trennkanalisation im Baugebiet Alter Papenweg/Wilms Kotten angeschlossen werden, hier bestehen im Regenwasserkanal noch Reserven für einen Anschluss von ca. 900 m² befestigter Fläche. Die überbaubaren Flächen und die GRZ sind deshalb so eng begrenzt, dass die angeschlossene bebaute Fläche einschließlich der zugehörigen Erschließung 900 m² nicht überschreitet (GRZ nur 0,25).

In Übereinstimmung mit § 51 a LWG wird das Niederschlagswasser der privaten Straßenflächen und der Grundstücke über den privaten geplanten Regenwasserkanal gesammelt, anschließend in den Regenwasserkanal Wilms Kotten und über das vorhandenen. Regenrückhaltebecken (RRB) gedrosselt in das namenlose Gewässer Nr. 205 und dann im weiteren Verlauf in die Geithe, eingeleitet. Das Flurstück 1850 kann direkt an den vorhandenen Regenwasserkanal Wilms Kotten angeschlossen werden.

8.3 Entwässerungsmaßnahmen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation gesichert. Die Kanalisation ist zurzeit noch im Eigentum des Erschließungsträgers des Baugebietes Wilms Kotten. Die innere Erschließung mit privaten Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen im Privatweg ist noch erforderlich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 - 35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche.

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.

9. Immissionsschutz

Trasse der Regionalverkehr-Ruhr-Lippe GmbH

Die nördlich des Plangebiets gelegene Trasse der Regionalverkehr-Ruhr-Lippe GmbH (RLG) wird derzeit nur in begrenztem Umfang für Gütertransporte zum Industriegebiet ‚Hamm-Uentrop‘ und zum Kraftwerk Schmehausen genutzt. Im Jahr 2001 wurden nach Angaben der Eisenbahngesellschaft werktags 6 Güterzüge und samstags 2 Güterzüge über die Strecke gefahren. Dies hat sich bis heute nicht geändert. Derzeit werden seitens der RLG Verhandlungen mit einem Kunden aus dem o. g. Industriegebiet geführt, die möglicherweise zu einer Erhöhung der Zugfrequenz um zwei zusätzliche Güterzüge werktags führen könnten. Von Seiten der RLG kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der Güterzugverkehr zukünftig auch nachts erfolgen muss.

Die Züge passieren das Plangebiet mit einer gemäßigten Geschwindigkeit von weniger als 40 km/h. Die Strecke ist zwar für eine maximale Geschwindigkeit von 80 km/h zugelassen, diese Geschwindigkeit kann jedoch aufgrund des derzeitigen Ausbaustands der Trasse nicht gefahren werden. Sollte sich dennoch zukünftig die wirtschaftliche Notwendigkeit ergeben, die Güterzüge über die größtenteils eingleisige Nebenstrecke mit einer Geschwindigkeit von 80 km/h zu fahren, wären umfangreiche Ausbauarbeiten an der Trasse und am Gleisbett erforderlich, so dass in diesem Fall von einer wesentlichen Änderung der Bahnstrecke ausgegangen werden muss. Zudem befinden sich entlang der Strecke zahlreiche unbeschränkte Bahnüberwege und z. T. auch Fußgängerquerungen, die durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen abgesichert werden müssten. Neben den genannten Güterverkehren sind weiterhin Sonderfahrten durch Museums- und Nostalgiezüge möglich. Die RLG-Schienenstrecke wird auch zukünftig für die beschriebenen Güterverkehre und Sonderfahrten zur Verfügung stehen. Eine in der Vergangenheit diskutierte Nutzung für den schienengebundenen Personenverkehr ist derzeit nicht realisierbar.

Marker Dorfstraße

Die Marker Dorfstraße hat derzeit ein verkehrliches Aufkommen von 2.600 Fahrzeugen pro Tag. Mit dem Masterplan für Verkehr 2020 liegen zukünftige Prognosezahlen zum Verkehr vor. Für die Marker Dorfstraße wird das verkehrliche Aufkommen zukünftig auf 4.100 Fahrzeuge pro Tage geschätzt, wobei der LKW-Anteil auch weiterhin bei unter 5% liegen wird.

Ergebnis

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahntrasse und zur Marker Dorfstraße wurde für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 02.032 (2. Änderung) erstmals ein Schallgutachten im Jahre 2001 in Auftrag gegeben. Bei dieser Untersuchung hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Lärmschutz im Städtebau‘ für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen betragen hier tagsüber über 5 dB(A) und nachts bis ca. 10 dB(A). Da hier aktive Schutzmaßnahmen aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht angelegt werden sollten, setzt der Bebauungsplan Nr. 02.032 passive Schutzmaßnahmen fest.

Für den Bebauungsplan Nr. 02.107 werden in Teilbereichen ähnliche Maßnahmen erforderlich, dies hat eine weitere schalltechnische Untersuchung (Mai 2009) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 02.107 ergeben. Dabei wurden für die Marker Dorfstraße die bestehende ver-

kehrliche Situation und eine Prognose auf Grundlage des Masterplans für Verkehr 2020 untersucht. Bei dieser Untersuchung hat sich gezeigt, dass für beide Szenarien (IST-Situation und Masterplan 2020) die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Lärmschutz im Städtebau‘ für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen im Bereich der Marker Dorfstraße betragen für die IST-Situation tags- und nachts über 5 dB(A) und für die Prognose aus dem Masterplan Verkehr 2020 tags- und nachts über 7 dB(A). Die Überschreitungen in räumlicher Nähe zur Bahntrasse liegen entsprechend der vorhandenen Untersuchung (Schallgutachten im Jahre 2001) tagsüber bei über 5 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A).

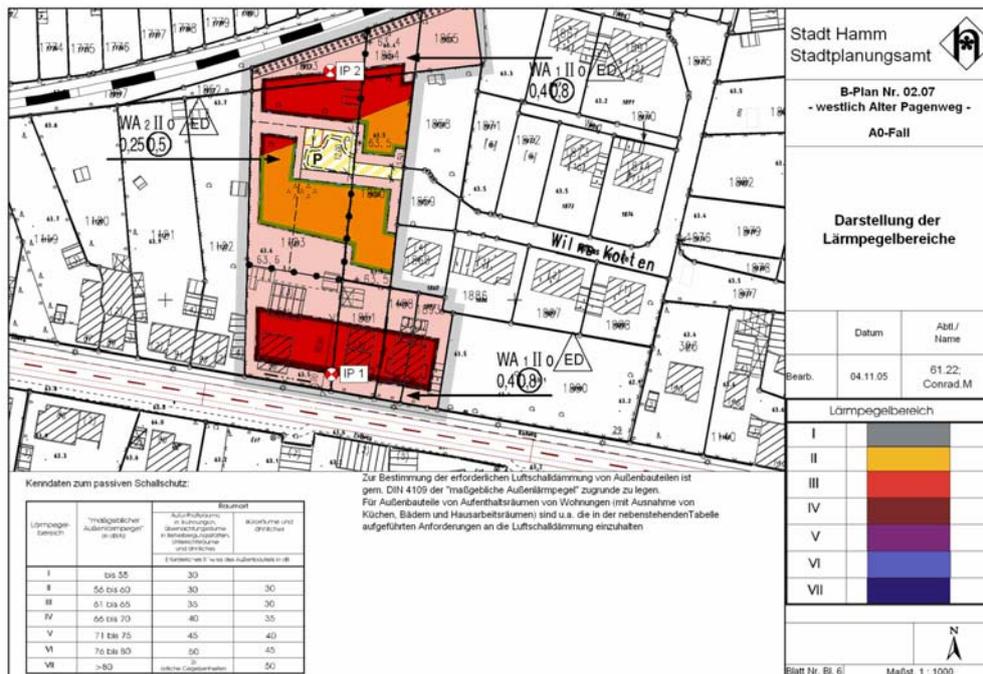


Abbildung 2 – Darstellung der Lärmpegelbereiche (ohne Maßstab; Untersuchung Mai 2009)

Die schalltechnischen Maßnahmen (Lärmpegelbereiche) werden entsprechend zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan Nr. 02.107 festgesetzt. Weitere Informationen können der schalltechnischen Untersuchung (Mai 2009), welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 02.107 erarbeitet wurde, entnommen werden.

10. Bebauungsplanverfahren

10.1 Umweltbericht

Die gesamte überbaubare Fläche innerhalb des Plangebietes wurde geprüft. Sie beträgt ca. 2.503 m² und liegt damit deutlich unter 20.000 m². Aus diesem Grund kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

10.2 Artenschutz

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 17.12.2007 am 18.12.2007 werden für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Tier- und Pflanzenarten neue Anforderungen an die planerische Praxis von Planungs- und

Zulassungsvorhaben gestellt. Durch die Gesetzesnovellierung erfolgte eine begriffliche Angleichung der Verbotstatbestände an die in der FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie verwendeten Begriffe. Zugleich wurden die Zugriffsverbote sowie die Ausnahmetatbestände im Sinne eines ökologisch-funktionalen Ansatzes neu ausgerichtet. Nunmehr stehen der Erhalt der Population einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und der BNatSchG-Novelle ist Artenschutz nicht lediglich ein im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigender Belang, sondern es handelt sich bei den Befreiungsvoraussetzungen um strikte rechtliche Schranken, die auch im Wege der fachplanerischen Abwägung nicht überwunden werden können (BVerwG Urt. vom 01.04.2004).

Datenrecherche

Bei der Beurteilung und Darstellung der Situation wird auf vorhandene Grundlagen zurückgegriffen.

Dies sind:

- Biotopkataster der LÖBF (jetzt LANUV)
- Umweltinformationssystem der Stadt Hamm
- Fachinformationssystem der LANUV (FIS)

Biotopkataster der LÖBF (jetzt LANUV)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Schutzwürdigen Biotop (BK-Fläche) des Biotopkatasters.

Fachinformationssystem der LANUV (FIS)

Zur Ermittlung potentiell vorkommender Planungsrelevanter Arten wurde das FIS der LANUV via Internet abgefragt (<http://www.naturschutz-fachinformationssystemenrw.de/artenschutz/content/de/index.html>). Hierzu wurden das Messtischblatt 4313 und die vorkommenden Lebensraumtypen / Strukturen angegeben. Auf dieser Grundlage wurden durch die Datenbank diejenigen planungsrelevanten Arten ermittelt, die im Bereich des (gesamten) Messtischblattes innerhalb der Lebensraumtypen vorkommen. Als Ergebnis wurden 7 Fledermausarten, 2 Amphibienarten sowie 32 Vogelarten als potentiell im Gebiet vorkommend benannt. (vgl. *Tabelle 1 in Anlage zur Begründung*)

Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS)

Um genauere Informationen zu erhalten wurde auch das UIS der Stadt Hamm abgefragt. Angefragt wurden Nachweise für planungsrelevante Arten in den letzten Jahren. Im UIS liegen keine Nachweise vor.

Ergebnis

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung liegen aktuell nur die allgemeinen Angaben für das gesamte Messtischblatt 4313 aus dem FIS vor. Um zu überprüfen, ob und welche der dort aufgeführten Arten möglicherweise im Planungsraum vorkommen, wurden die – aus der Literatur bekannten – wesentlichen Habitatansprüche, also die Ansprüche an den Lebensraum (vor allem an das Brutbiotop) der einzelnen Arten mit dem Planungsraum abgeglichen. Hierzu wurden die Ergebnisse der Biotopkartierung im Planungsraum zu Grunde gelegt. Die Ausstattung mit arttypischen und erforderlichen Requisiten sowie deren Ausprägung bestimmen dabei im Wesentlichen die Eignung als Lebensraum für bestimmte Arten. Weitere Faktoren, die

eine potentielle Eignung als Brutbiotop bzw. Lebensraum bestimmen sind z. B. die Flächengröße, die Lage im Raum (Isolation, Anbindungen an weitere Biotope etc.) und anthropogene Störungen.

Nicht zuletzt wurden Erkenntnisse über das Vorkommen bzw. die lokale bzw. regionale Seltenheit einer Art (im Bereich der Stadt Hamm bzw. der Umgebung) berücksichtigt.

Die für das Gebiet im FIS als potentiell vorkommend genannten planungsrelevanten Arten sind in der im Anhang befindlichen Tabelle 1 dargestellt, einschließlich einer kurzen Einschätzung zu jeder Art. Es zeigt sich, dass die isolierte Lage des Planungsraums innerhalb einer bestehenden Siedlung, die geringe Flächengröße und die eher defizitäre Ausstattung an Strukturelementen sowie die vorhandenen anthropogenen Störungen für die genannten planungsrelevanten Arten mit ihren speziellen Habitatansprüchen die Nutzung als Lebensraum, insbesondere als Bruthabitat ausschließen.

Für einige wenige planungsrelevante Vogelarten wie auch für die in Hamm im Siedlungsraum relativ verbreitete Zwerg-Fledermaus und die Breitflügel-Fledermaus könnte das Gebiet als Teil des Nahrungshabitats von Bedeutung sein. Dieses wäre aber nur insofern planungsrelevant wenn dieses ein essentieller Bestandteil des Lebensraums wäre, was aber aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden kann.

Wie im vorangegangenen Text beschrieben, ist auf Grundlage der Auswertung des FIS und dem Abgleich der speziellen Habitatansprüche der potentiell vorkommenden Arten nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Ebenfalls ausgeschlossen werden kann eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten sowie seine Bedeutung für die Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Wie bereits erläutert, sind bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“ (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG auslösen.

Somit werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausgelöst. Gleichzeitig kann zwangsläufig auch ein Verstoß gegen §19 BNatSchG (3) ausgeschlossen werden, da keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind.

11. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies 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 DSchG NRW).

Bergbau

Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Hans“.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus enthält der Bebauungsplan einen generellen Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau um“.

Kampfmittel / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planbereichs lassen die Luftbilder der Jahre 1944/45 zwei Bombentrichter erkennen. Dementsprechend wird ein Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. KBD-WL in Form von Bauflächen- und Baugrubenabsuchungen erforderlich.“*

Falls im Zuge der Bauarbeiten Feststellungen der genannten Art gemacht werden sollten, wenden Sie sich umgehend telefonisch (903-340, 903-341 oder 903-0) an das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm.

Durch die frühere militärische Nutzung (Marker Depot), kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit aufgrund der Grundwasserfließrichtung in Richtung Südsüdwest kontaminiertes Grundwasser in das Untersuchungsgebiet gelangt ist. Falls das Grundwasser von den zukünftigen Grundstückseigentümern zur Bewirtschaftung von Hausgärten genutzt wird, sollte vor der Nutzung eine Überprüfung des Grundwassers im Hinblick auf mögliche Rückstände erfolgen.

12. Weitere Verträge

Das Plangebiet wird durch die Grundstückseigentümer entwickelt und vermarktet werden. Die Vorbereitung, Durchführung und Kostenübernahme städtebaulicher Maßnahmen sowie die Erschließung des Baugebietes wird bei Bedarf in einem entsprechenden Vertrag geregelt.

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

- | | | |
|---|----------------------------|----------------------|
| • Größe des Plangebiets | 5.211 m² | |
| ○ Bereich der vorhandenen Bebauung (Marker Dorfstraße) | | 1.848 m ² |
| ○ Änderungsbereich (abzüglich vorhandener Wohnbebauung) | | 3.363 m ² |
| • Wohnbaufläche | 4.188 m ² | |
| • Überbaubare Fläche | 2.503 m ² | |
| • Private Verkehrsfläche | 231 m ² | |
| • Private Grünfläche | 792 m ² | |

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die neu zu entwickelnden Flächen werden auf der Grundlage der städtebaulichen Planung in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

Anlage 1 – ‚Tabelle 1: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan‘

Anlage 2 – Deutsche Grundkarte (*M 1/5.000*)

Hamm, der 29.03.2010

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städtischer Baudirektor

Tabelle 1: Artenschutzprüfung zum Bbauungsplan 02.107 - Westlich Alter Papenweg

Planungsrelevante Arten für das Messstischblatt 4313

Abfrage FIS des LANUV 21.04.2009 zur ersten Einschätzung
(HINWEIS: ggf. können auch P.r.-Arten vorkommen, die im FIS nicht genannte werden !!)

Gruppe / Art	Status NRW	LEBENSÄUUME			Brut - Vorkommen im Plangebiet	Bemerkung
		Erhaltungs- zustand in NRW (ATL)	Gärten	Gebäude		Einschätzung des Status auf Grund vorhandener Strukturen
Säugetiere						
Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X	WS/(WQ)	-	Wald-Fledermaus
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ	NG?	Haus-Fledermaus potentielles Jagdgebiet (Gärten, Obstwiese) ;
Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X/WS/WQ	-	Wald-Fledermaus
Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U	X	WS/WQ	-	in Hamm nicht nachgewiesen
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	X	(WQ)	-	Wald-Fledermaus
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	(WQ)	-	Wald-Fledermaus
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ	NG?	Haus-Fledermaus potentielles Jagdgebiet (Gärten, Obstwiese) ;
Amphibien						
Kammolch	Art vorhanden	G	(X)		-	keine adäquaten und geeigneten Gewässer im Gebiet vorhanden, auf Grund der isolierten Lage auch keine Bedeutung als Wanderkorridor erkennbar
Laubfrosch	Art vorhanden	U+	(X)		-	keine adäquaten und geeigneten Gewässer im Gebiet vorhanden, auf Grund der isolierten Lage auch keine Bedeutung als Wanderkorridor erkennbar, auch auf Grund der Seltenheit der Art in Hamm ist ein Vorkommen im Gebiet auszuschließen
Vögel						
Baumfalke	sicher brütend	U			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Vorkommen in halboffenen, strukturreichen Kulturlandschaften
Beutelmeise	sicher brütend	U			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bewohnt Weidenbüsche, Ufergehölze und Auwaldinitialstadien in Gewässernähe
Eisvogel	sicher brütend	G	(X)		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen besiedelt Fließ- und Stillgewässer
Feldschwirl	sicher brütend	G			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen nutzt gebüschreiche, feuchte Extensivgrünländer, grasreiche Heidegebiete
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X		-	in Hamm nahezu fehlend
Graureiher	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Lebensräume mit offenen Feldfluren und Gewässern erforderlich
Grauspecht	sicher brütend	U-			-	in Hamm nahezu fehlend
Grünspecht	sicher brütend	G	X		NG?	nur eingeschränkt passende Habitatstrukturen
Habicht	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt den Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln, Feldgehölzen
Kiebitz	sicher brütend	G			-	pot. Brutvogel auf Acker, Flächenansprüche und Ansprüche an Offenheit des Geländes nicht erfüllt
Kleinspecht	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Vorkommen im Siedlungsbereich in strukturreichen Parkanlagen, alten Villen- und Hausgärten sowie in Obstgärten (hoher Alt- und Totholzanteil erforderlich)
Mäusebussard	sicher brütend	G			NG?	keine entsprechenden Habitatstrukturen
Nachtigall	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen sucht Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen
Neuntöter	sicher brütend	U			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Besiedelung in Heckenlandschaften mit Wiesen und Weiden
Pirol	sicher brütend	U-	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtwälder in Gewässernähe
Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	X	XX	NG?	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt ländliche extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft
Rebhuhn	sicher brütend	U	X		-	Habitatansprüche nur eingeschränkt erfüllt bevorzugt kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern
Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt halboffene bis offene Landschaften mit Röhrichtbeständen in Nähe von Feuchtgebieten, an Stillgewässern und in Flussauen
Rotmilan	sicher brütend	S			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Vorkommen in offenen reich gegliederten Landschaften, Altholzbestände
Schleiereule	sicher brütend	G	X	X	-	Habitatansprüche nur eingeschränkt erfüllt (fehlende Brutmöglichkeit, Jagdgebiet nur potentiell)
Schwarzspecht	sicher brütend	G			-	keine passenden Habitatstrukturen bevorzugt Waldgebiete (hoher Alt- und Totholzanteil erforderlich)

ANLAGE 1

Sperber	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Vorkommen im Siedlungsbereich meist in Parkanlagen (Fichtenbestand) und Friedhöfen
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	X	X	-	Habitatansprüche nur eingeschränkt erfüllt (fehlende Brutmöglichkeit, Jagdgebiet nur potentiell)
Teichhuhn	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Lebensräume mit Gewässern erforderlich
Turmfalke	sicher brütend	G	X	X	NG?	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt offene strukturreiche Kulturlandschaften in Nähe von Felswänden, Steinbrüchen, Gebäuden (z.B. Ruinen)
Turteltaube	sicher brütend	U-	(X)		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Vorkommen im Siedlungsbereich eher seltener, bevorzugt wilde Gärten, größere Obstgärten, Parkanlagen oder Friedhöfe)
Wachtelkönig	beobachtet zur Brutzeit	S			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt offene bis halboffene Niederungslandschaften der Fluss und Talauen
Waldkauz	sicher brütend	G	X	X	-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Besiedelung in lichten und lückigen Altholzbeständen, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen mit Angebot an Baumhöhlen
Waldohreule	sicher brütend	G	X		-	keine entsprechenden Habitatstrukturen Vorkommen im Siedlungsbereich in Parks und Grünanlagen sowie an Siedlungsrändern
Wanderfalke	sicher brütend	U+		XX	-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt Felslandschaften und hohe Gebäude
Wespenbussard	sicher brütend	U			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen reich strukturierte, halboffene Landschaften mit altem Baumbestand erforderlich
Wiesenpieper	sicher brütend	G-			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt offene, baum- und straucharme feuchte Flächen mit höheren Singwarten
Wiesenschafstelze	sicher brütend	G			-	keine entsprechenden Habitatstrukturen bevorzugt Raps- und Getreidefelder

Erläuterung zum Erhaltungszustand in NRW:

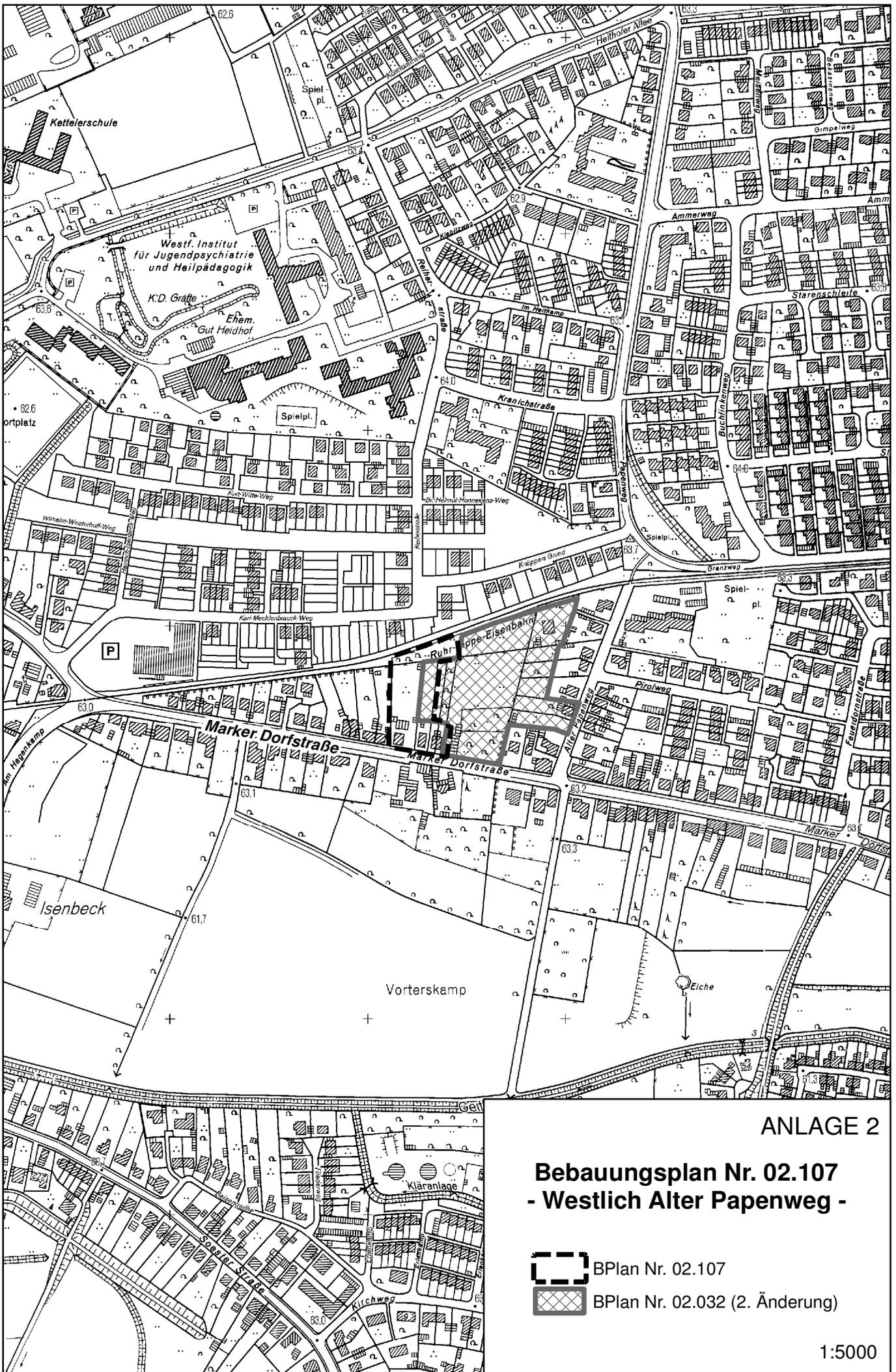
G	günstig
U	ungünstig/unzureichend
S	ungünstig/schlecht
+	sich verbessernd
-	sich verschlechternd

Erläuterung zum Status in den Lebensräumen (allg. Angaben lt. FIS):

XX	Hauptvorkommen
X	Vorkommen
(X)	potentielles Vorkommen
WS	Wochenstube
WQ	Winterquartier

Erläuterung zur ersten Einschätzung (gebietsspezifisch):

-	Vorkommen als Brutvogel auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der Seltenheit des Vorkommens auszuschließen
NG?	Nutzung des Gebietes als möglicherweise als Nahrungsgast (nicht planungsrelevant)



ANLAGE 2

**Bebauungsplan Nr. 02.107
- Westlich Alter Papenweg -**

-  BPlan Nr. 02.107
-  BPlan Nr. 02.032 (2. Änderung)

1:5000