

## Begründung

zur 18. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad -

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Braam-Ost wennemar, Flur 3 und wird begrenzt durch

- die Nordgrenzen der Flurstücke 461 und 681,
- die West- und einem ca. 30 m langen Stück der Nordgrenze des Flurstücks 205,
- einer geradlinigen Verbindung zur Südgrenze des Flurstücks 673,
- einem 31 m langen Stück der Südgrenze des Flurstücks 673,
- der Südgrenze des Flurstücks 672,
- der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 681,
- den Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 504 sowie
- der Westgrenze des Flurstücks 461.

## Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - ist seit dem 20.03.1984 und die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.061 seit dem 09.03.1996 rechtskräftig. Aufgrund von sich im Laufe der Zeit geänderten städtebaulichen Vorstellungen sowie veränderter baulicher Rahmenbedingungen in der Umgebung ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich südlich der Wiesenstraße sowie westlich und östlich des Blauregenweges notwendig. Diese 18. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

## Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP (unmaßstäblich)

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt für den Änderungsbereich größtenteils Wohnbaufläche dar. Der süd-östliche Randstreifen nördlich des Erlerbaches wird als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann daher als gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet gelten.

## Inhalt des Bebauungsplans

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen für den Planungsbereich werden zum Teil durch den Bebauungsplan Nr. 02.061 und zum Teil durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.061 gegeben. Östlich des Blauregenweges wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zugelassen sind. Der südliche Randstreifen wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich der Wiesenstraße und westlich des Blauregenweges wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das in einem L-förmigen Baufeld Einfamilien- und Doppelhäuser zulässt. In maximal zweigeschossiger Bauweise sind hier Satteldächer zulässig. Die Wiesenstraße und der Blauregenweg sind als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Straßenfläche, der Grüne Winkel als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Aufgrund von sich im Laufe der Zeit geänderten städtebaulichen Vorstellungen sowie veränderter baulicher Rahmenbedingungen in der Umgebung ist eine Änderung des

Bebauungsplanes im Bereich südlich der Wiesenstraße sowie westlich und östlich des Blauregenweges notwendig. Entlang der Wiesenstraße sollen, teilweise in Zeilenbauweise, seniorengerechte Bungalows ermöglicht werden. In diesem Allgemeinen Wohngebiet sollen Walmdächer mit einer maximalen Neigung von 30° bei einer maximalen Firsthöhe von 6,00 m zulässig werden. Aufgrund der eingeschossigen Bebauung verringert sich hier die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,4. In einem zweiten Allgemeinen Wohngebiet, das südlich angrenzt, soll dagegen ein Baufeld für Einfamilienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und einer Dachneigung von maximal 45° (ohne Vorgabe der Dachform) festgesetzt werden. Analog hierzu wird das dritte Allgemeine Wohngebiet östlich des Blauregenweges mit den gleichen Festsetzungen versehen. Der Grünstreifen nördlich des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Erlenbaches wird beibehalten. Diese Öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen. Die Öffentliche Verkehrsfläche Grüner Winkel wird gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Planungsstand in südlicher Richtung verbreitert und zudem als Straßenverkehrsfläche und nicht mehr als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Dies bereitet eine zukünftige Entwicklung des östlich gelegenen Bereiches am Grünen Winkel vor, der über diese Straße erschlossen werden soll. Es soll sich hierbei um eine Erschließungs- und nicht um eine Durchgangsstraße handeln, d.h. für den motorisierten Verkehr soll keine direkte Durchfahrt von der Wiesenstraße über den Grünen Winkel zur Brandheide entstehen.

Die innerhalb der Sichtwinkel (Kreuzungsbereich Wiesenstraße / Sanddornweg und Wiesenstraße / Blauregenweg) liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche Blauregenweg sowie teilweise durch das Allgemeine Wohngebiet 3 verlaufen eine Trinkwasserhauptleitung (DN 500) sowie eine Erdgasniederdruckleitung (DN 100) mit einem 8 m breiten Schutzstreifen (je 4 m von der Leitungsmitte). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Zugänglichkeit und die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen behindern oder beeinträchtigen würden. Insbesondere ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen immer zu gewährleisten. Der Schutzstreifen ist vertraglich gesichert. Diese Verpflichtungen gehen bei Eigentumswechsel des Grundstückes auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über. Der Schutzstreifen wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH dargestellt und gesichert.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) festgesetzt.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Da die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die 18. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung betrifft einen Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.061 bzw. dessen 7. Änderung, der bereits als Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Verkehrsfläche und Öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Eine Eingriffsbilanzierung entfällt hier, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

## **Artenschutz**

Ungeachtet des bereits über den gültigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Baurechts wurde aus Gründen der Rechtssicherheit im Rahmen des 18. 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 einem 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-Ost)
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

Das Gebiet befindet sich in innerhalb des Ortsteils Braam-Ost wennemar in Siedlungsrandlage. Nach Osten und Norden hin bestehen Kontakte zur freien, von Grünland geprägten Landschaft. In etwa 100 m Entfernung fließt die Geithe, in geringem Abstand südlich der Erlenbach. Der Planbereich wird im Westen und Süden unmittelbar von neuen Baugebieten umschlossen. Die Bebauung erfolgte in jüngster Vergangenheit, die angrenzenden Straßen wurden ausgebaut und in diesem Zuge entsprechende Kanalbaumaßnahmen durchgeführt. Die offensichtlich seit einigen Jahren nicht mehr genutzte Fläche wird von einer Hochstaudenflur eingenommen, die sich nach Nutzungsaufgabe entwickelt hat. Auf dieser Brache dominiert großflächig die Goldrute – ein nicht einheimischer Neophyt mit starker Ausbreitungstendenz. Innerhalb der Fläche sind einzelne junge, spontan aufgekommene Sukzessionsgehölze zu finden. Vor allem die Randbereiche beidseits des Goldregenweges zeigen deutliche Spuren der erfolgten Baumaßnahmen und der dabei erfolgten Nutzung als Lagerplatz o.ä.. Hier befindet sich auch noch ein Baucontainer.

Auf der Fläche sind keine Strukturen mit einer ökologischen Wertigkeit vorzufinden, die unmittelbare Nähe zu den neuen Baugebieten und Straßenbauten lässt auf eine hohe Störintensität durch die (inzwischen abgeschlossenen) Baumaßnahmen schließen. Die Siedlungsnähe bedingt auch eine Nutzung als Hundeauslauffläche etc.

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.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann unverändert in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die betreffenden Grundstücke sind durch die bestehende Mischwasserkanalisation voll erschlossen.

Der Mischwasserkanal DN 1600 im Blauregenweg ist Teil der Regenwasserbehandlungsanlage SKU Goldregenweg und somit bei Regenereignissen über einen längeren Zeitraum eingestaut. Es wird daher empfohlen, von den angrenzenden Grundstücken, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) gelegenen Einrichtungen mittels Hebeanlage an den Kanal anzuschließen. Die Verpflichtung zum Schutz gegen Rückstau besteht grundsätzlich.

Hamm, den 10.11.2011

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

## Anhang zur Begründung: Zusammenfassende Tabelle

<b>Name des Verfahrens</b>	18. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	- Bezirk Uentrop, Ortsteil Braam-Ostwennemar	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- Bewachsene Brachfläche - Im Norden von Verkehrsflächen, im Süden und Westen von Wohnbebauung sowie im Osten von einer Freifläche umgeben	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b>	- Änderung des Bebauungsplans wegen geänderten städtebaulichen Vorstellungen sowie veränderter baulicher Rahmenbedingungen in der Umgebung - Allgemeines Wohngebiet - Circa 15 Wohneinheiten wie im zuvor rechtskräftigen Plan auch	
<b>Art des Verfahrens</b>	Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Änderungsbeschluss	Nicht erforderlich
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	- Erste Beteiligung vom 26.01.2010 bis 27.02.2010 - Erneute Beteiligung vom 04.10.2011 bis 21.10.2011 - Jeweils beschränkte Kombi-Beteiligung
	Offenlegungsbeschluss	Nicht erforderlich
<b>Verfahrensverlauf</b>	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	- Erste Beteiligung vom 26.01.2010 bis 27.02.2010 - Erneute Beteiligung vom 04.10.2011 bis 21.10.2011 - Jeweils beschränkte Kombi-Beteiligung
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	Keine	
<b>Organisation der Erschließung</b>	- Äußere Erschließung über den Blauregenweg, die Wiesenstraße und den Sanddornweg - Z.T. ergänzende private Erschließungsflächen über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Wiesenstraße aus abgehend	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	- Allgemeines Wohngebiet - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,4 bzw. 0,8 - Im nördlichen Teil ein Vollgeschoss, im südlichen und östlichen Teil Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschosse	
<b>Grünflächen</b>	- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im südöstlichen Bereich nördlich des Erlenbaches	
<b>Verkehr</b>	- Parken: Stellplätze auf privater Grundstücksfläche, zusätzlich erforderliche Stellplätze im öffentlichen Raum wie bisher - ÖPNV: Nächstgelegene Haltestellen Mennenkamp, Kirchweg und Am Königskamp in jeweils ca. 400 m Entfernung	
<b>Entwässerung</b>	- durch die bestehende Mischwasserkanalisation voll erschlossen	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Nicht erforderlich	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	-	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, Oktober 2011
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 9.982 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 8.044 m <sup>2</sup> (80,6 %)
	Verkehrsflächen	ca. 1.629 m <sup>2</sup> (16,3 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 309 m <sup>2</sup> (3,1 %)