

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 04.070**

**- Nordwestlich Große Werlstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:  
Satzungsbeschluss

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand .....	1
4.	Vorhandene Planung .....	2
4.1.	Regionalplanung.....	2
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	2
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	3
4.4.	Landschaftsplanung.....	3
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	3
5.1.	Erschließung.....	3
5.2.	Bauliche Nutzung.....	4
5.2.1.	Art der Nutzung .....	4
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
6.	Natur und Umwelt.....	6
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren .....	6
6.2.	Umweltauswirkungen .....	6
6.3.	Artenschutz.....	7
7.	Immissionsschutz .....	8
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	10
8.1.	Altlasten .....	10
8.2.	Kampfmittel.....	10
8.3.	Bergbau .....	10
8.4.	Methangas .....	11
9.	Denkmalschutz .....	11
10.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.1.	Versorgung des Plangebietes .....	11
10.2.	Entwässerung des Plangebietes .....	11
	Anhang.....	13
	Tabellarische Zusammenfassung .....	13

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.070 - Nordwestlich Große Werlstraße - umfasst die Flurstücke 324, 393 und 445 in der Gemarkung Pelkum (Flur 2). Der etwa einen halben Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich westlich der Großen Werlstraße, kurz bevor diese auf die Kamener Straße trifft. Auf Höhe des Hubert-Empting-Weges soll hier sowohl der Abschnitt straßenbegleitend, als auch der rückwärtige Innenbereich mit einem Stich bis zur Kamener Straße planungsrechtlich behandelt werden. Derzeit wird das Areal als Weidefläche genutzt.

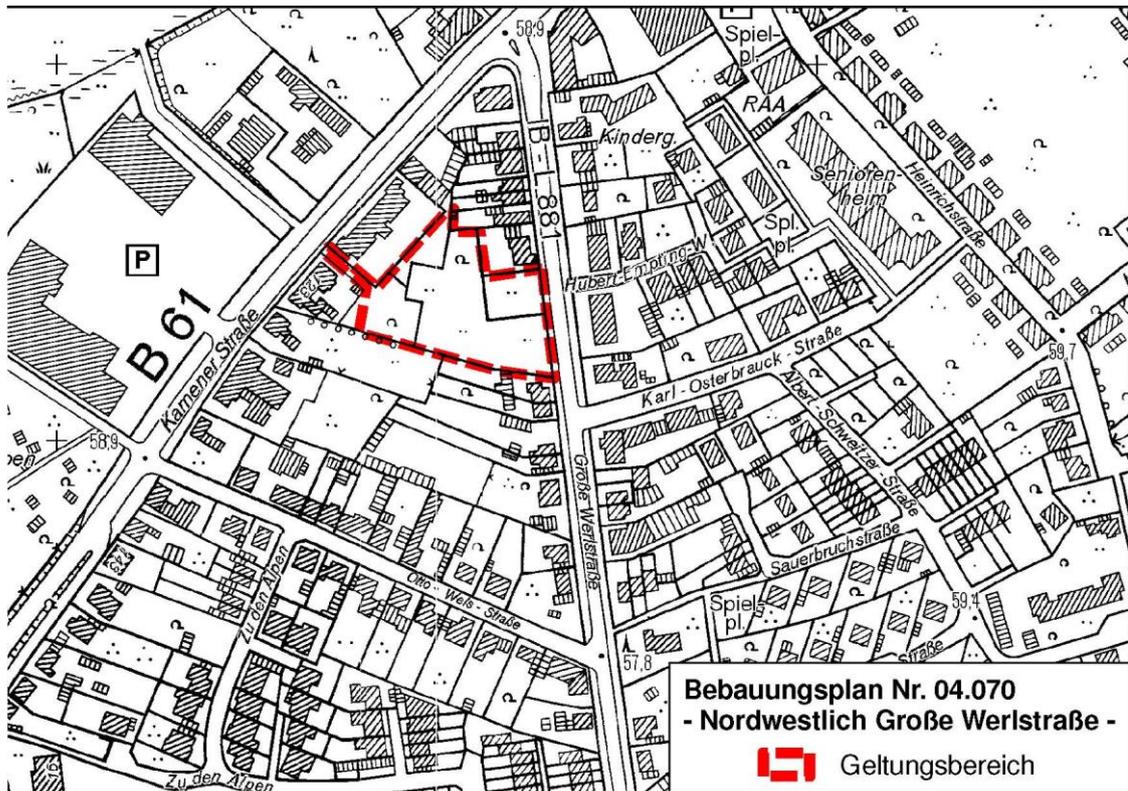


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Darstellung)

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Nachdem bereits vor mehr als zwölf Jahren Überlegungen zu einer Innenbereichsentwicklung in diesem Bereich bestanden, die aber noch zu keinem Abschluss geführt wurden, besteht nun ein neuerlicher Entwurf für eine derartige Planung. Es ist geplant, den Innenbereich wohnbaulich zu entwickeln. So soll einerseits die Baulücke entlang der Großen Werlstraße geschlossen und andererseits der rückwärtige Bereich durch eine Stichstraße erschlossen und bebaut werden.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 04.070 - Nordwestlich Große Werlstraße - soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses beschleunigte Verfahren sind gemäß § 13a (1) Nummer 1 BauGB gegeben.

## 3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der etwa einen halben Hektar große Planbereich des Bebauungsplans Nr. 04.070 - Nordwestlich Große Werlstraße - wird derzeit als Weide und bereits etwa seit dem Jahr 1829 landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Umgeben ist die Fläche von Wohnbebauung, die sich östlich der Kamener Straße, entlang der Großen Werlstraße sowie weiter nordöstlich und südlich anschließt. Westlich der Kamener Straße befindet sich das Nahversorgungszentrum von Pelkum,

etwa 200 Meter nordöstlich der Marktplatz. Südwestlich liegt die Kleingartenanlage „Zu den Pelkumer Alpen“.

In Entfernung von ca. 400 m befindet sich eine katholische Kirche, in etwa 150 m eine apostolische Kirche. Der nächstgelegene Kindergarten ist gerade einmal einhundert Meter entfernt. Direkt an das Nahverkehrszentrum von Pelkum angebunden, liegt das Stadtzentrum von Hamm fast sechs Kilometer weit weg.

In dem Geltungsbereich beträgt er mittlere Flurabstand 1,5 bis 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 57,5 bis 59 m über Normalhöhe Null (NHN). Das Gefälle ist nach Nordwesten gerichtet. Bedingt durch Bergbaueinflüsse können die Verhältnisse verändert worden sein.

Das Untersuchungsgebiet wird von etwa zwei bis drei Meter mächtigen äolischen Sedimenten (Flugsanddecke) über dem Oberkreidemergel eingenommen. Die Sedimente weisen eine Durchlässigkeit von ca.  $10^{-5}$  bis  $10^{-6}$  m/s (durchlässig) auf.

## 4. Vorhandene Planung

### 4.1. Regionalplanung



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

In dem Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - der Bezirksregierung Arnsberg mit Stand vom Februar 2008 wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

### 4.2. Flächennutzungsplanung

In dem seit dem 13.12.2008 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm, der bis in das Jahr 2020 die städtebauliche Entwicklung der Stadt Hamm sichert, ist der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich grenzen die Große Werlstraße (L 881) und westlich die Kamener Straße (B 61), die jeweils als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet sind, sowie das Nahversorgungszentrum von Wiescherhöfen an. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

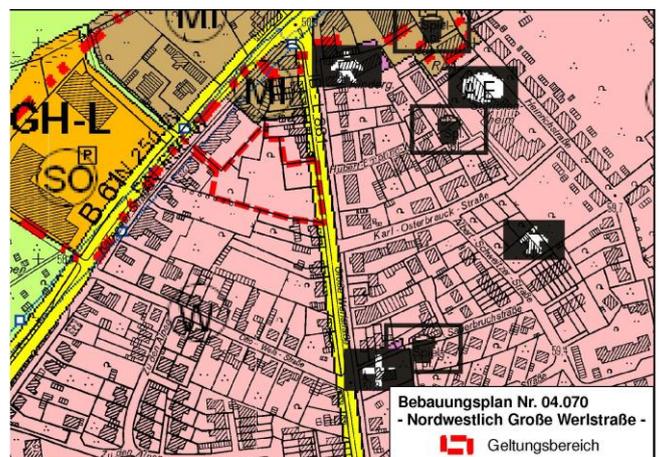


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

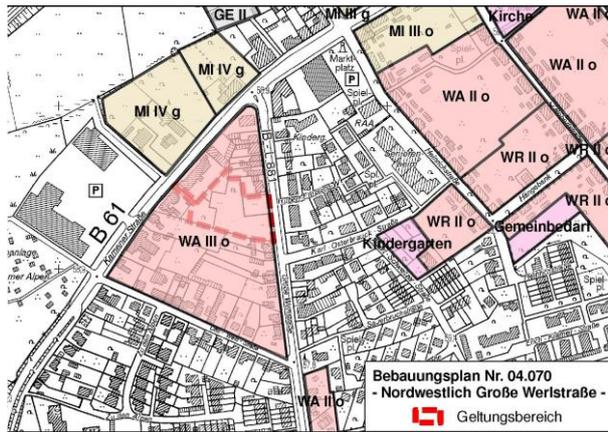


Abb. 4: Auszug aus dem Baugebietsplan

Der rechtskräftige Baugebietsplan der damaligen Gemeinde Pelkum aus dem Jahr 1975 setzt den Planungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Hier ist eine Straßenrandbebauung in dreigeschossiger offener Bauweise zulässig. Die geplante Blockinnenbebauung als sinnvoll ergänzende bauliche Nutzung der tiefen Grundstücke könnte auf dieser Grundlage demnach nicht zugelassen werden.

Der Rat der Stadt Hamm hat bereits am 06.02.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.055 - Otto-Wels-Straße - gefasst. Dieser umfasst zusätzlich zu dem hier behandelten Bereich die umliegenden Flächen

zwischen den Straßen Otto-Wels-Straße, Kamener Straße und Große Werlstraße. Aufgrund verschiedener eigentumsrechtlicher Probleme wurde bislang kein abgestimmter städtebaulicher Entwurf erreicht. Für die aktuelle Planung soll nun nicht das damalige Verfahren weitergeführt, sondern nur dieser kleinere Teilbereich für eine Nutzung vorbereitet werden. Auf diese Weise bleibt für den übrigen Bereich der Aufstellungsbeschluss bestehen.

### 4.4. Landschaftsplanung

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Erschließung

Das Plangebiet soll über die Große Werlstraße (L 881) sowie eine von dieser abgehenden Planstraße erschlossen werden. Jeweils in fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich westlich der Kamener Straße (B 61) das Nahversorgungszentrum von Pelkum und etwa 200 Meter nordöstlich der Marktplatz. Die Innenstadt von Hamm und der Hauptbahnhof befinden sich in Luftlinie in einer Entfernung von sechs bzw. fünf Kilometern in nordöstlicher Richtung.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die 6,50 m breite Planstraße, die durch die Weiterführung Richtung Süden auch die Möglichkeit einer späteren Entwicklung der hier liegenden rückwärtigen Grundstücksbereiche offen hält (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.055 - Otto-Wels-Straße -). Eine Möglichkeit zum Drehen und Ausfahren der Fahrzeuge aus dem Bebauungsplanbereich besteht durch einen auf den Wendekreis von einem in der Stadt Hamm gebräuchlichen drei-achsigen Müllfahrzeug ausgelegten Wendehammer.

Eine Verbindung zur Kamener Straße soll durch einen Fuß- und Radweg geschaffen werden, der sich hier in einer Breite von **drei beziehungsweise** vier Metern in Richtung Westen anschließt.

Im öffentlichen Straßenraum werden entlang der Planstraße und der Wendeanlage sieben Stellplätze für den ruhenden Verkehr entstehen. Hierdurch kann der Bedarf von einem öffentlichen Stellplatz je drei Wohneinheiten bei den geplanten 21 Wohneinheiten der Reihenhäuser gedeckt werden. **Zu- und Abfahrtsverbote von den öffentlichen Stellplätzen zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sollen die dauerhafte Nutzbarkeit von diesen sichern.** Die sonstigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Große Werlstraße“ befindet sich knapp 100 Meter südlich des Plangebietes. Von hier ist über die Linie 3 sowohl der Selbchpark in Pelkum, als auch mit Weg über die Innenstadt von Hamm der Ortsteil Werries zu erreichen. Zudem verkehrt der Taxibus T3 zum Herringer Marktplatz sowie über Wiescherhöfen in den Pelkumer Westen.

## **5.2. Bauliche Nutzung**

### **5.2.1. Art der Nutzung**

Erschlossen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind hier gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Die mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.070, Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz Typ C - eingerichtet. Dieser Spielplatz kann den zu erwartenden Bedarf von etwa 170 m<sup>2</sup> Nettospielfläche decken.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.070 festgesetzten Bauflächen durch Definition überbaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie Trauf- und Firsthöhen benannt.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnumfeldbedingungen. Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die ebenso im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Gebiet einheitlich auf zwei beschränkt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf eine Höhe über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt, dass sie eine maximale Gebäudehöhe von etwa elf Metern über der Geländeoberkante ermöglicht. Da das vorhandene Gelände von östlicher in westlicher Richtung leicht ansteigt, passt sich diese Festsetzung diesen Gegebenheiten an und variiert zwischen 68,50 und 70,00 m über Normalhöhe Null. Des Weiteren definiert der Bebauungsplan ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Traufe definiert sich als Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der fertigen Dachhaut / Dachoberfläche. In den allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Traufhöhe auf einen Bereich beschränkt, der abhängig von der gegebenen Geländehöhe zwischen ca. 5,50 m und 6,50 m über Geländeoberkante liegt. Hierdurch wird die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk ermöglicht, womit einerseits eine homogene Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes und andererseits eine Anpassung an die in dieser beziehungsweise eine leichte Unterordnung der Bebauung des Innenbereiches an die in teilweise höherer Bauweise errichteten Umgebungsgebäude angestrebt wird.

Insgesamt verfolgen die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. Sie tragen ferner zur Entstehung einer ausgeglichenen Dachlandschaft bei und sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

### 5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzte offene Bauweise, bei der Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen und mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

Um der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbaumöglichkeiten als Einfamilienhäuser im Plangebiet Rechnung zu tragen, sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 (1) Nummer 6 BauGB je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Einheit einer Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig.

Ergänzend zu den genannten Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen, die Festsetzung schwankt je nach bestehender Geländehöhe zwischen 58,00 und 59,50 m über Normalhöhe Null. Damit soll verhindert werden, dass mögliche Kellergeschosse mehr als etwa einem halben Meter aus der Grundstücksoberfläche hinausragen. Das gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzte Höhenmaß enthält zwar einen Spielraum zur Berücksichtigung örtlich leicht variierender Geländehöhen sowie der Ermöglichung der natürlichen Belichtung von Kellerräumen bei dem Wunsch nach Errichtung eines Untergeschosses, trägt jedoch ebenfalls zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes bei.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Bereich ist zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Hamm und Stadtwerke) und der Anlieger belastet wird. Dies dient der Erschließung nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossener Baugrundstücke (siehe auch Kapitel 10.1.). ~~Zwei weitere Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet, die als sogenannter „Mistweg“ zusätzlich zur straßenseitigen Erschließung die rückwärtigen Gartengrundstücke für die Bewohner zugänglich machen.~~

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

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, werden in den überbaubaren Bereichen der allgemeinen Wohngebiete Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ausgewiesen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubauten sind hier die entsprechend vorgegebenen Werte einzuhalten. In Kapitel 7. finden sich weitere Ausführungen zu diesem Thema.

### 5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den oben genannten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die Fassaden entstehender Gebäude in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff Holz ist lediglich bis zu 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen trifft der Bebauungsplan angepasst an die Umgebungsbebauung die Vorgabe, dass Satteldächer in einem Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° zulässig sind.

Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und gegebenenfalls zu belästigenden

Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Dacheindeckung ist nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun zulässig.

Generell enthält der Bebauungsplan auch Aussagen zu den zulässigen Hauptfirstrichtungen. Die auf diese Weise vordefinierte Hauptdachflächenausrichtung Richtung Westen entlang der Großen Werlstraße trägt hier zu einem homogenen Erscheinungsbild aus dem öffentlichen Raum bei. Gleiches gilt für die einzelnen Baufelder im Innenbereich, in denen jeweils mehrere Wohneinheiten auch aneinander grenzend errichtet werden können.

Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe bis zu 5,00 m aufweisen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock / Drempe und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-)Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses entgegengewirkt. Mit der Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes darf die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten maximal 3,00 m betragen. Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche - zum Beispiel durch Begrünungsmaßnahmen - zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubgehölzheckenpflanzungen oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren**

Gemäß § 1 (6) Nummer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind unter anderem im Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen definiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

### **6.2. Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereiches durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, komplett umgebende Wohn- und Gartennutzung) nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen - allein schon aufgrund der Entfernung von über dreieinhalb Kilometern zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (hier Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2008 wurde für die Fläche des Bebauungsplans auch eine Umwelterheblichkeitsprüfung erarbeitet und deren Ergebnisse im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan dargestellt (Fläche W 14: Kamener Straße / Große Werlstraße). Die hier betrachtete Fläche umfasste allerdings insgesamt 1,4 ha (Größe des Bebauungsplangebietes 0,5 ha) und damit auch den südlich gelegenen unbebauten Innenbereich sowie einen zu der Zeit unbebauten Abschnitt an der Kamener Straße. Insgesamt kam die Umwelterheblichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich der Eignung zur Bebauung mit sämtlichen Schutzgütern kein erhöhtes Konfliktpotential ergibt.

Die reale Flächennutzung bestand aus einer Grünlandfläche, die allseits von Bebauung beziehungsweise Hauptverkehrsstraßen umgeben ist. Als innerstädtische Fläche hat der Bereich keine besonderen Funktionen für den Arten- oder Biotopschutz. Aufgrund der Barrierewirkung der Kamener Straße sind Verbindungen zum Freiraum allenfalls eingeschränkt vorhanden. Die Fläche mit Pseudogley aus Geschiebelehm über Kalkmergelstein liegt in einem Bergsenkungsgebiet und übernimmt keine besonderen Funktionen für den Bodenschutz. Es sind weder Oberflächen- gewässer, noch ergiebige Grundwasservorkommen vorhanden, das Grundwasser steht mehr als zwei Meter unter Flur an. Das Gebiet hat keine besonderen Funktionen für den Wasserschutz. Es hat sich Siedlungsklima ausgebildet, welches vor allem von erhöhten Temperaturen geprägt ist. Besondere klimatische Funktionen werden von der Fläche nicht übernommen. Das Gebiet gehört dem Landschaftsraum „Lößbedecktes Hügelland von Bergkamen bis Welver“ an, besondere landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente sind auf der Fläche aber nicht vorhanden. Das Gebiet liegt im Bereich einer Ortseingangs- bzw. -ausgangssituation, ist aufgrund der angrenzenden und umgebenden Bebauung diesbezüglich allerdings von untergeordneter Bedeutung. Für die allgemeine Erholung des Menschen ist das Areal ebenfalls ohne relevante Bedeutung. Sachgüter sind im Gebiet nicht bekannt.

### 6.3. Artenschutz

Es ist vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) im September 2014 eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt worden. Im Folgenden werden die Bewertung artenschutzrechtlicher Konflikte sowie das Fazit hieraus wiedergegeben:

„Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 04.070 wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten zunächst an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse). 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
- Landschaftsplan
- UIS der Stadt Hamm
- 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 - wurden für jede Art / Artengruppe mit ähnlichen Habitatansprüchen kurz diskutiert. Bei der Potentialanalyse konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und Kleinflächigkeit das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Bei den untersuchten Artengruppen mit Bindung an Gehölzbestände kann auf Grund der Lebensweise der Arten und der artspezifischen Ansprüche an Brut- und Nahrungshabitate eine mögliche Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG (1) Satz 1 und 3 a priori ausgeschlossen werden, da sie keine unmittelbare Bindung an den Planungsraum aufweisen. Dies gilt auch für Arten der Gärten, Parks und Siedlungsbrachen sowie die Offenlandarten, da eine Brut im Planbereich und somit auch eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Der Planbereich könnte theoretisch Teil des Nahrungshabitates einiger planungsrelevanten Arten sein. Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden.

Für die benannten Arten können somit artenschutzrechtliche Konflikte mit Verboten des § 44 BNatSchG (1) Satz 1 und 3 ausgeschlossen werden.

Es bleiben mögliche Verstöße gegen § 44 BNatSchG (1) Satz 2 untersuchen. Es ist zu prüfen, ob die wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Es ist nach der Potentialanalyse allerdings mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass im Umfeld des Planbereiches Arten brüten, deren lokaler Bestand erheblich gestört werden könnte. Dieses würde das Vorkommen von lokal sehr seltenen Arten (kleine Populationen) mit hoher Störepfindlichkeit voraussetzen. Dieses ist in dem im Siedlungsbereich an stark befahrenen Straßen gelegenen Planbereich nicht zu erwarten.

Insofern können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Satz 2 prognostiziert werden.

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.

Dieses ist für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und die somit planerisch möglichen Vorhaben nicht zu prognostizieren. Es ist festzustellen, dass auf der Betrachtungsebene des Bebauungsplans hinsichtlich der Umsetzung der Planung nach aktuellem Kenntnisstand keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten sind.

Bei den Europäischen Vogelarten [sind] die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die möglicherweise im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.“

## **7. Immissionsschutz**

Aufgrund des gesetzlichen Berücksichtigungsgebotes der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und des Gebotes zur planerischen Bewältigung bzw. gerechten Abwägung aller einem Bebauungsplan zuzurechnenden oder durch ihn entstehenden Konflikte ist zu prüfen, ob auf Nutzungen im oder außerhalb des Bebauungsplans unzulässige oder schädliche Verkehrsschallimmissionen einwirken und welche Festsetzungen dann zum Schutz gegen diese Immissionen getroffen werden können. Hierzu ist eine Lärmprognose (Stadtplanungsamt Hamm, September 2014) durchgeführt worden.

Der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.070 potentiell einwirkende Lärm wird maßgeblich von dem Straßenlärm der Kamener Straße und der Großen Werlstraße bestimmt. Die Berechnungen werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS 90 durchgeführt. Hiernach werden bei den Berechnungen der Geräuschimmissionen die jeweiligen Zu- und Abschläge gemäß RLS 90 in Ansatz gebracht. Die Schallausbreitung und die Ermittlung des Beurteilungspegels im Planbereich erfolgt getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum mit dem Programm CadnaA der Datakustik GmbH, München. Für das unbebaute Plangebiet wird die freie Schallausbreitung berücksichtigt.

Demnach sind für die unmittelbar entlang der Großen Werlstraße liegenden Grundstücksflächen regelmäßig Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) der DIN 18005 sowohl am Tag, als auch in der Nacht [beides bis 10 dB(A)] zu erwarten. Für die rückwärtigen Bereiche entlang der Kamener Straße sind Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht [ca. 1,5 dB(A)] zu erwarten. Der WA-Orientierungswert der DIN 18005 am Tag wird knapp unterschritten.

Grundsätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen. Erst bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt im Allgemeinen die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Die Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeit wird bei einem Dauerschallpegel von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts endgültig überschritten. Die angesprochenen, prognostizierte Pegelwerte entlang des betroffenen Teilstückes der Großen Werlstraße bleiben sämtlich unterhalb dieses Schwellenbereichs.

Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Zielrichtung einer sich in die Strukturen einfügenden wohnbaulichen Entwicklung ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Abstände einhalten, Wall und / oder Wand, geschlossene Hauszeile / Stellung der Gebäude) an dieser Stelle nicht zweckdienlich. Der erforderliche Lärmschutz soll allein durch passive Maßnahmen (Grundrissausrichtung, Maßnahmen am Gebäude wie zum Beispiel Schallschutzfenster) gewährleistet werden.

Hierfür werden im Bebauungsplan nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereiche definiert, in denen die Außenbauteile von Gebäuden spezifische Luftschalldämmeigenschaften aufweisen müssen. Für die Definition der Lärmpegelbereiche erhalten die prognostizierten Lärmpegel einen Aufschlag von 3 dB(A).

Für die Baufenster entlang der Großen Werlstraße wird demnach im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich IV und für die rückwärtig gelegenen Baufenster der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärm-minderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (zum Beispiel „LPB IV“: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten die Anforderungen an die Luftschalldämmung (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die

Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 (unter Berücksichtigung der Tabellen 8 bis 10). Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (beispielsweise Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (zum Beispiel durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.070 nicht.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau**

### **8.1. Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bisher keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Allerdings wurde für das Gebiet selbst auch noch keine Recherche durchgeführt.

### **8.2. Kampfmittel**

Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet liegen nicht vor. Vorhandene großmaßstäbliche Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet nicht auf Bombenrichter hin. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nicht erforderlich.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Telefon: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Telefon: 916-0 oder Notruf 110) zu kontaktieren.

### **8.3. Bergbau**

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Demnach befindet sich die Planmaßnahme im Einwirkungsbereich früherer Gewinnungstätigkeiten im Tiefen (Teufe > 100 m) des am 31.12.2010 stillgelegten Bergwerks Ost. Beim Abbau von Steinkohle, der in tiefen Bereichen durchgeführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist hier immer noch mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten zu rechnen. Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem noch auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

## 8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 04.070 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzept-erarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

## 9. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1. Versorgung des Plangebietes

Über das vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH ist auch die Erschließung der dahinter liegenden Flächen möglich. Über dieses GFL-Recht, das zudem zugunsten der Anlieger und der Stadt Hamm ist, sind die nördlich gelegenen rückwärtigen Grundstücke zu erreichen.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme in der Großen Werlstraße. Für die Stromversorgung und die Straßenbeleuchtung ist eine Leitungsverlegung aus der Ortsnetzstation Große Werlstraße Höhe Hausnummer 4 erforderlich. Die Beleuchtungskabelverlegung erfolgt weiter bis zur Kamener Straße. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind noch Maststandorte für die Beleuchtungsanlage einzuplanen.

### 10.2. Entwässerung des Plangebietes

#### Begründung des Entwässerungsverfahrens

Grundsätzlich ist das Verfahren für die Beseitigung des anfallenden Abwassers nach den Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und des § 51a Landeswassergesetz auszuwählen. 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 Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Das Plangebiet ist im GEP Pelkum als Wohnbaufläche berücksichtigt und liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-West.

#### Entwässerung im Mischsystem

Die Entwässerung des Planbereiches ist grundsätzlich im Mischsystem vorgesehen. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Großen Werlstraße gesichert.

#### Hinweise

Bei einer späteren Vermarktung der Mietreihenhäuser wird auf § 13 (2) der Abwassersatzung der Stadt Hamm hingewiesen: Wird ein Grundstück nach seinem Anschluss in mehrere selbständige Grundstücke geteilt, ist jedes neue Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung anzuschließen.

Der geplante Mischwasserkanal für die innere Erschließung des Plangebietes ist baulich und hydraulisch so auszuführen, dass eine spätere weitere Erschließung und Bebauung des rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereiches (Bebauungsplan Nr. 04.055 - Otto-Wels-Straße -) berücksichtigt wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (zum Beispiel 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 m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser beziehungsweise im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

---

Hamm, den 13.05.2015

gez.  
Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	04.070 - Nordwestlich Große Werlstraße -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Pelkum</li> <li>- Ortsteil Wiescherhöfen</li> <li>- östlich der Kamener Straße, westlich der Großen Werlstraße</li> <li>- südöstlich des Nahversorgungszentrums von Pelkum</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	- landwirtschaftlich genutzte Weidefläche	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wohnbauliche Innenbereichsentwicklung</li> <li>- Schließung der Baulücke entlang der Großen Werlstraße, Erschließung und Bebauung des rückwärtigen Bereiches durch eine Stichstraße</li> <li>- Reihenhäuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten geplant, möglich sind neben Hausgruppen aber auch Einzel- und Doppelhäuser</li> </ul>	
<b>Art des Verfahrens</b>	beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	01.10.2013 (1411/13)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	27.05. - 30.06.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 29.09.2014
	landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	10.02.2015 (0174/14)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	03.03. - 10.04.2015 (kombiniert mit Behördenbeteiligung)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	03.03. - 10.04.2015 (kombiniert mit öffentlicher Auslegung)
	Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB	27.04. - 08.05.2015
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
<b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>	-	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- äußere Erschließung über die Große Werlstraße</li> <li>- innere Erschließung über eine 6,50 m breite Planstraße mit Wendeanlage und möglichem Anschluss des südlich gelegenen Innenbereiches, Fuß- und Radweganschluss an die Kamener Straße</li> <li>- ergänzende private Erschließungsfläche durch Wegerecht für die nördliche Häuserzeile</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet</li> <li>- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8</li> <li>- Anzahl der Vollgeschosse: maximal zwei</li> <li>- maximale Firsthöhe bei ca. 11 m über Geländeoberkante, Traufhöhe zwischen 5,50 und 6,50 m über Geländeoberkante zulässig</li> <li>- offene Bauweise</li> <li>- Begrenzung auf maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz Typ C -	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweis auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich sieben öffentliche Parkplätze im Straßenraum</li> <li>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinie 3 und Taxibus T3 auf der Großen Werlstraße; Hauptbahnhof Hamm in etwa fünf Kilometern Entfernung</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung im Mischsystem</li> <li>- Einstufung der Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet</li> <li>- Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hamm-West</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	-	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	vorliegend, September 2014

	Immissionsschutz	vorliegend, September 2014
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 5.421 m<sup>2</sup></b>
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 4.114 m <sup>2</sup> (75,9 %)
	Verkehrsflächen	ca. 1.039 m <sup>2</sup> (19,2 %)
	Öffentliche Grünflächen	ca. 268 m <sup>2</sup> (4,9 %)