

Bebauungsplan Nr. 05.067

– westlich Buschkampstraße –

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 30.01.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planaufstellung	3
3. Beschreibung des Plangebietes und der städtebaulichen Situation	3
4. Vorhandene Planung	4
4.1 Flächennutzungsplanung	4
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	4
5. Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Weitere bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	5
5.3 Örtliche Bauvorschriften	6
5.4 Erschließung des Plangebietes	6
6. Altlasten	7
7. Denkmalschutz	8
8. Bergbau	8
9. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	9
10. Entwässerung des Plangebietes	9
11. Bebauungsplanverfahren	10
12. Flächenbilanz	10
Anhang: Zusammenfassende Tabelle	11

Anlagen

Gutachten zum Artenschutz:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (30.11.2011)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße – befindet sich in der Gemarkung Herringen Flur 5 und wird begrenzt durch:

- die nördliche Grenze des Flurstücks 206,
- die östlichen Grenzen der Flurstücke 206, 207 und 208,
- die südlichen Grenzen der Flurstücke 206, 210 und 425 sowie
- die westliche Grenze des Flurstücks 425.

Der ca. 5.578 m² große Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Herringen nördlich der Holzstraße und westlich der Buschkampstraße.

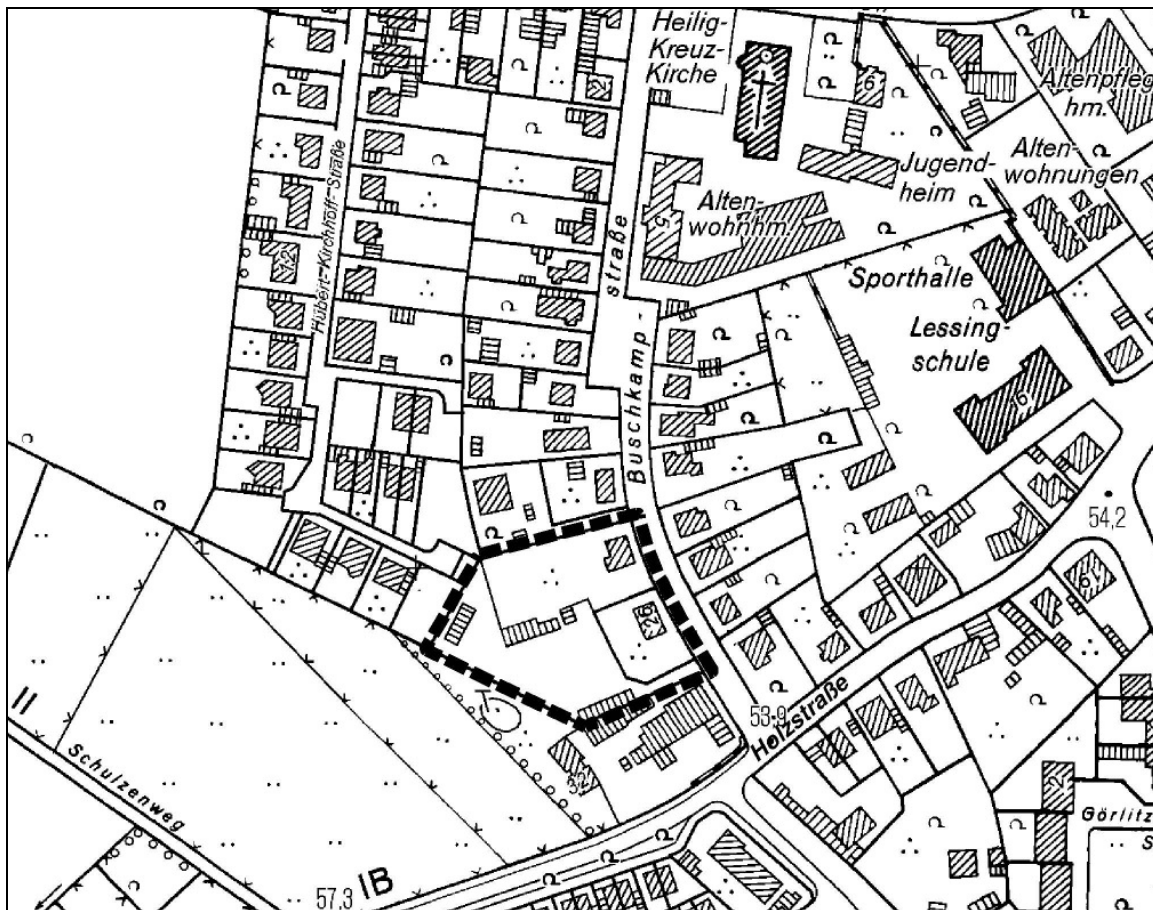


Abb. 1 – Auszug Deutsche Grundkarte (unmaßstäblich)

2. Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße – wird das Ziel verfolgt auf einer minder genutzten Fläche durch die Festsetzung neuer Baufenster eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich stadtstrukturell im Siedlungszusammenhang im rückwärtigen Bereich zweier bereits an der Buschkampstraße vorhandenen Gebäude und stellt somit eine Nachverdichtung bzw. eine Umnutzung einer aktuell zum Teil brach liegenden bzw. als Abstellplatz genutzten Fläche.

3. Beschreibung des Plangebietes und der städtebaulichen Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Herringen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs. Der Bereich wird im Norden und Nordwesten vom Baugebiet Hubert-Kirchhoff-Straße (WA II o / GRZ 0,4 / GFZ 0,8) und im Südwesten von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit

südlich angrenzenden Wohn- und Betriebsgebäuden begrenzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bereits zwei unmittelbar an der Buschkampstraße liegende Wohngebäude. Östlich der Buschkampstraße, welche auch den östlichen Abschluss des Betrachtungsbereiches bildet, schließt sich ein weiteres Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zur Lessingschule sowie den Grundstücken der Katholischen Kirchengemeinde „Hl. Kreuz“ an.

Im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes war lange Zeit ein Bauunternehmen in Betrieb, das u. a. aus den Anlagen: Lagerschuppen, Werkstatt, Öl-Lagerraum, Lagerplatz und Selbstverbraucher-Tankstelle bestand. In der jüngeren Vergangenheit wurde die Fläche als Abstellplatz eines Schaustellerbetriebes genutzt.

In Vorbereitung der nun geplanten wohnbaulichen Entwicklung wurden die im rückwärtigen Planungsbereich angeordneten Nebenanlagen, mit Ausnahme der südlichen Grenzbebauung, abgerissen, ein an der südlichen Grenze des Planungsbereiches vorhandener Erdwall sowie der mit Altlasten behaftete Boden abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt (weitere Ausführungen dazu im Kapitel 6. Altlasten).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse und wird von sandigen bis schluffigen, z. T. tonigen, z. T. anmoorigen Sedimente eingenommen. Der Oberkreidemergel ist in 2 – 3 m Tiefe zu erwarten. Die Ablagerungen der Niederterrasse weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-5} m/s (durchlässig) auf.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4. Vorhandene Planung

4.1 Flächennutzungsplanung

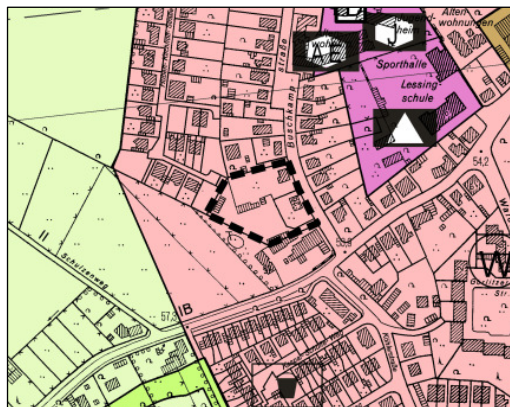


Abb. 2 – Auszug FNP (unmaßstäblich)

Der seit 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Planungsbereich Wohnbauflächen dar. Diese Nutzung wird im Bebauungsplan unverändert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße – ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung



Abb. 3 – Auszug Baugebietsplan (unmaßstäblich)

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im gültigen Baugebietsplan der ehemaligen Gemeinde Pelkum wird der überwiegende Teil des Plangebietes als reines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Damit ist nur eine Straßenrandbebauung möglich. Das Betrachtungsgebiet westlich der Buschkampstraße befindet sich stadtstrukturell im Siedlungszusammenhang des Stadtbezirkes Herringen. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 05.045 – Hubert-Kirchhoff-Straße –, östlich der Buschkampstraße an 05.020 – Holzstraße und süd-

lich an die Wohn- und Betriebsgebäude einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche planungsrechtlich im Baugebietsplan mit WA II o festgesetzt ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Entsprechend der nachbarschaftlichen bestehenden Bebauung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da hier neben der Wohnnutzung auch ergänzende Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes, der Kommunikation und Daseinsfürsorge dienen, aus städtebaulichen Gründen erwünscht und planungsrechtlich zulässig sind.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen von Anlagen zu sportlichen Zwecken sowie die nach § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die geplanten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind auf Grund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen zusammenhängenden Ziel und Quellverkehre sind zudem in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Auch die anderen Nutzungsarten führen im Bebauungszusammenhang zu Problemen mit der Erschließung. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der genannten Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße -, Eigenheim-Baumöglichkeiten zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt. Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf maximal zwei Geschosse beschränkt. Die östlichen Baufenster an der Buschkampstraße dienen dabei der planungsrechtlichen Sicherung und ggf. Erweiterung der bestehenden Wohngebäude an der Buschkampstraße 24 und 28. Mit einem kleineren südlichen Baufenster soll der Bestand eines Nebengebäudes ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls durch die Festsetzung der Dachform bzw. Dachneigung und die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂ und WA₃ gelten folgende Zulässigkeiten:

- | | | |
|-----------------------------------|-----------|--------------------------|
| a) Satteldach, Zeltdach, Walmdach | 30° - 45° | TH ≤ 4,50 m |
| b) Pultdach | max. 25° | TH ≤ 4,50 m |
| c) Flachdach | | max. Gebäudehöhe 4,50 m. |

Die maximale Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche.

Diese Werte orientieren sich an der unmittelbar angrenzenden Bebauung der Hubert-Kirchhoff-Straße und der Buschkampstraße.

5.2 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser geplant. Zur städtebaulichen Ordnung des gesamten Plangebietes und entsprechend der umgebenden Baustrukturen wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert.

Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) beschränkt. Pro Hauseinheit (Einzelhaus) ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₂ und WA₃ nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ eine

zweite Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der 1. Wohnung mindestens gegenüber der 2. Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

Mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ auf 400 m², im WA₂ auf 550 m² und im WA₃ auf 1000 m² soll die Dichte der Bebauung in diesem rückwärtigen Bereich beschränkt und der umgebenden Bebauung angepasst werden. Mit diesen Festsetzungen soll eine Verdichtung vermieden werden und die begrenzte Leistungsfähigkeit der Erschließung berücksichtigt werden.

Trotz der genannten Festsetzungen zur Bauweise und zur Mindestgröße der Baugrundstücke verbleibt den Bauherren im Rahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ein ausreichender Spielraum zur Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und / oder im seitlichen Grenzabstand zulässig. Vor Stellplätzen, Carports und Garagen der Einzelhäuser im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 6,0 m Tiefe von der frontseitigen Begrenzungslinie des Privatweges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche der Buschkampstraße einzuhalten.

Auf Grundlage einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, das zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild Ver- und Entsorgungsleitungen aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen sind. Dies gilt auch für Leitungen, die der Telekommunikation dienen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße – auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₄ ist das Satteldach als einzige Dachform zulässig, um so das bestehende Bild der Buschkampstraße zu erhalten bzw. fortzusetzen.

Innerhalb des Baufensters des Allgemeinen Wohngebietes WA₁, WA₂ und WA₃ werden das Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach und Flachdach als Dachformen zugelassen, um so einen ausreichenden gestalterischen Spielraum in diesem rückwärtigen Bereich bieten zu können.

Dacheindeckungen sind ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen oder in Metall (Zink- oder Kupferblech) auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig. Die Dacheindeckung darf nur in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun ausgeführt werden. Die Verwendung glänzender oder reflektierender Dacheindeckungsmaterialien ist nicht zulässig, da sie sich nicht in die Ortstypik einfügen und zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen können. Photovoltaik oder Solarthermieanlagen werden durch diese Regelung nicht erfasst.

5.4 Erschließung des Plangebietes

Erschließung für den Individualverkehr

Die Bebauung an der Buschkampstraße wird weiterhin direkt über die Buschkampstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt ebenfalls über die Buschkampstraße. Die innere Erschließung bildet eine 5,5 m breite private Stichstraße welche zwischen den bereits vorhandenen Gebäuden der Buschkampstraße 24 und 28 angeordnet wird.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde auch die Möglichkeit der Nutzung einer bereits vorhandenen Zufahrt entlang der südlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 208 (Buschkampstraße 28) überprüft. Neben ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten eines erhöhten Flächenverbrauch für diese Verkehrsfläche spricht gegen diese Variante auch die schmale Straßenführung auf Grund der Erhaltung einer südlichen Grenzbebauung,

welche eine Durchfahrt der Feuerwehrfahrzeuge an dieser Stelle unter Berücksichtigung eines möglichen Gegenverkehrs unmöglich macht.

Von daher wird für die Erschließung der neu geplanten rückwärtigen Wohnbebauung eine geradlinige Erschließung im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen, welche sowohl ökologisch, wirtschaftlich als auch im Sinne einer kurzen und zügigen Erschließung zu bevorzugen ist.

Die Buschkampstraße ist eine Anliegerstraße, welche laut einer aktuellen Verkehrszählung mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 400 Kfz / 24 h relativ gering belastet ist. Auf Grund der planungsrechtlichen Sicherung von Mindestgrößen der Baugrundstücke können im rückwärtigen Bereich des Plangebietes max. 5 Einzelhäuser errichtet werden. Die Erschließung der Grundstücke durch den motorisierten Verkehr würde voraussichtlich auf der privaten Erschließungsstraße zu einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 20 Fahrten am Tag führen und damit eine Erhöhung des DTV-Bestandes der Buschkampstraße um ca. 5 % bedingen. Bei Berücksichtigung der teilweisen Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) könnte die Erschließung der rückwärtigen Wohneinheiten einen maximalen Verkehr von ca. 38 Fahrten am Tag bedingen, welcher zu einer Erhöhung des DTV-Bestandes der Buschkampstraße um ca. 10 % führen würde.

In Anbetracht der ohnehin niedrigen verkehrlichen Belastung der Buschkampstraße stellt die geringfügige Erhöhung des Verkehres infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine zumutbare Belastung für die Anwohner der Bestandsgebäude der Buschkampstraße dar.

Stellplätze / Besucherparkplätze

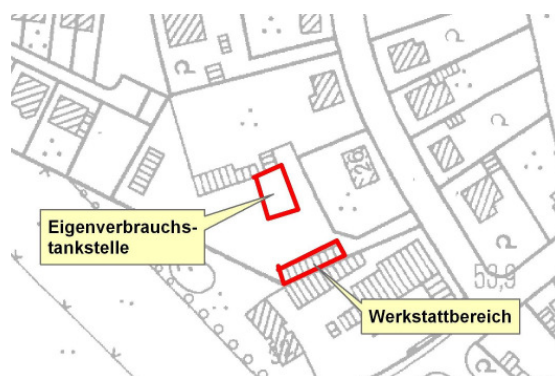
Die Konzeption des Gebietes geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (WE) – Garage und vorgelagerter Stellplatz – aus. Die Stellplatzflächen sind im städtebaulichen Entwurf den vorgeschlagenen Grundstücken zugeordnet.

Öffentliche Stellplätze werden, auf Grund der Erschließung über eine Privatstraße, nicht ausgelöst. Die Möglichkeit der Anordnung von Besucherparkplätzen besteht sowohl auf den Privatgrundstücken als auch auf der Privatstraße.

6. Altlasten

Nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs (1929-2006), der Liegenschaftskatasterkarten (1829-2009), historischer Stadtpläne (1925-2005) sowie weiterer potentiell altlastenrelevanter Datei- und Karteninformationen (z.B. histor. Topograph. Karten (TK25) (1841-2003) und Deutsche Grundkarten (DGK5) (1968-2009), archäologische Fundstellen, geologische und hydrologische Karten, etc.) sowie von Bauakten (Buschkampstr. 24, 28; Holzstr. 32) kann folgendes festgehalten werden.

Die zu untersuchende Fläche wurde von ca. 1829 bis ca. 1945 als Hofstelle mit Gartenland, Ackerland und Grünland genutzt. Großmaßstäbliche Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin.



Im Zeitraum zwischen ca. 1946 und ca. 1993 war auf den Flurstücken 206 (südlicher Teil) und 425 ein Bauunternehmen in Betrieb, das u. a. aus den Anlagen: Lagerschuppen, Werkstatt, Öl-Lagerraum, Lagerplatz und Selbstverbraucher-Tankstelle bestand.

Der Werkstattbereich ist im Altlasterverdachtsflächenkataster gekennzeichnet mit der Gefahrenbewertung „kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlicher Nutzung“

Abb. 4 – Altlastenverdachtsfläche (unmaßstäblich)

Der Tankstellenbereich (Reg.-Nr. T252) war zum Zeitpunkt des Beginns des Bebauungsplanverfahrens im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch als altlastverdächtige Fläche erfasst.

Für den altlastenverdächtigen Bereich wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom Ingenieurbüro Firchow & Melchers Geologen GbR vom 15.02.2012 dokumentiert.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass außer den bekannten Altlasten / Altlastenverdachtsflächen im Planbereich (Werkstattgebäude und ehem. Tankstelle) die Betriebsfläche des ehemaligen Bauhofes großflächig mit Bauschutt, Schotter und Schlacken (Mächtigkeit ca. 0,5 m) aufgefüllt wurde. Laut gutachterlichen Bericht zeigten die Auffüllungen Belastungen mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), die im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung mit Hausgärten / Spielflächen nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügten. Zudem wiesen sie Fremdanteile von über 10 Vol.-% auf, so dass insofern ebenso eine Eignung im Hinblick auf die künftige Nutzung problematisch gewesen wäre.

Zur Eingrenzung der Belastungsbereiche wurden daraufhin elf Schürfe angelegt und chemisch untersucht. Nachdem die vorhandene Gebäudesubstanz und der südliche Wall des Grundstückes vollständig rückgebaut wurde, konnten anschließend die schadstoffbelasteten Bodenbereiche (sowohl die belasteten flächigen Auffüllungen als auch die Auffüllungen der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle) abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt werden. Diese Arbeiten wurden unter fachgutachterlicher Aufsicht durchgeführt. Das Grundstück gilt als "nutzungsbezogen saniert" und kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht restriktionsfrei bebaut werden.

7. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bau- oder bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalbehörde (Telefon: 02381/174561, -62, Fax: 02381/172920) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Die RAG Aktiengesellschaft bittet, den Bebauungsplan mit folgenden Hinweis zu versehen:

„Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und

Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.“

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem 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.

9. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Auftrag des Eigentümers eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG durch ein externes Büro erstellt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten (Stand: 30.11.2011) zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Bebauung auf Grundlage der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße – nach § 13 a BauGB nimmt den Raum einer bestehenden Siedlungsstruktur unter Beibehaltung der vorhandenen Nutzung ein. Es werden Flächen versiegelt.

Dem Geltungsbereich kann aufgrund der abgeschirmten Lage im Sinne des Biotopverbundes als „Trittsteinbiotop“ nur eine sehr geringe Bedeutung zugesprochen werden.

Neben den zahlreichen Vorbelastungen des Umfeldes weist der Geltungsbereich selbst wegen der Nutzung als Lagerfläche weitere Vorbelastungen auf. Gartenstrukturen und offene Schotterflächen nehmen den größten Teil der Biotoptypen im Geltungsbereich ein. Als vernetzende Elemente weist das Gebiet Bäume bzw. Hecken auf. Der betroffene Lebensraum lässt aber aufgrund seiner Ausstattung an Biotoptypen wenig wertvolle Biozönosen erwarten. Seltene Arten sind in vielen Fällen an spezielle, oftmals eine geringe Frequenz dynamischer Prozesse aufweisende Habitatstrukturen gebunden. Der durch die betroffene Maßnahme beeinflusste Lebensraum, mit seinen regelmäßigen, nutzungsbedingten Einflüssen und deutlichen Störwirkungen, bietet derartigen Biotopspezialisten keine stabilen Bedingungen und erreicht daher keine hohe Bedeutung für bestehende Biozönosen der umliegenden Gebiete. Der potentielle Artenaustausch bodengebundener Tiergruppen ist zudem in der Vergangenheit durch die Realisierung mehrerer Projekte und deren Barrierewirkung unterbunden worden (Wohnsiedlungen etc.).

Die Bewertung des möglichen Vorkommens planungsrelevanter Arten kommt zum Ergebnis, dass eine Funktion des Eingriffsbereichs als Habitat oder Teillebensraum der planungsrelevanten Arten mit ausreichend hoher Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Insofern können bei der Durchführung des Vorhabens Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Anhang dieser Begründung beigelegt.

Auf Anregung der Eigentümer soll die im Planbereich vorhandene Buche, die raumprägend das städtebauliche Bild in dem Planbereich bestimmt, erhalten bleiben.

10. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzungen des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorie 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.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Niederschlagswasser

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems wird das Niederschlagswasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Grundstücke wird zusammen mit dem Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal in der Buschkampstraße angeschlossen und wird weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm abgeleitet.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

11. Bebauungsplanverfahren

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Die Aufstellung erfolgt zum Zwecke der Nachnutzung einer im Siedlungszusammenhang liegenden überwiegend unbebauten Fläche, welche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen gekennzeichnet ist. Mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 5.578 m² liegt der Bebauungsplan bereits deutlich unterhalb der Untergrenze der in ihm gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB festsetzbaren zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² und kann somit ohne zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

12. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	5.578 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.248 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche)	356 m ²

Hamm, den 30.01.2013

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang zur Begründung: Zusammenfassende Tabelle

Name des Verfahrens	Bebauungsplans Nr. 05.067 – westlich Buschkampstraße –	
Lage des Plangebietes	- Stadtbezirk Hamm-Herringen - Gemarkung Herringen - im nordwestlichen Kreuzungsbereich der Holzstraße mit der Buschkampstraße	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	Das Plangebiet ist im östlichen Bereich entlang der Buschkampstraße von Einfamilienhäusern begrenzt. Der rückwärtige Bereich ist eine von der ehemaligen Gebäudesubstanz bereinigte und von schadstoffbelasteten Böden befreite ebene Fläche.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt auf einer minder genutzten Fläche durch die Festsetzung neuer Baufenster eine wohnbauliche Entwicklung in Form von Einzelhäusern zu ermöglichen.	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	14.09.2010, Vorlage Nr. 0461/10
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	23.12.2011 – 23.01.2012
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Informationsschreiben an die benachbarten Eigentümer der Hubert-Kirchhoff-Straße und der Buschkampstraße
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	keine	
Organisation der Erschließung	Äußere Erschließung des Grundstücks über die Buschkampstraße in Form einer privaten Verkehrsfläche.	
Planausweisung / Dichtewerte	- Allgemeines Wohngebiet - offene Bauweise - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 - maximal 2 Vollgeschosse - In den rückwärtigen Allgemeinen Wohngebieten darf eine Traufhöhe von 4,50 m bzw. bei Flachdächern eine max. Gebäudehöhe von 4,50 m über der Oberkante der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche nicht überschritten werden. - Begrenzung der Mindestgröße der Baugrundstücke auf 400 m², 550 m² und 1000 m². - Pro Hauseinheit ist im WA₁, WA₂ und WA₃ nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist im WA₁ und WA₂ eine 2. Wohneinheit als Einliegerwohnung zulässig.	
Grünflächen	- keine	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche	
Entwässerung	- das betroffene Grundstück kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Buschkampstraße angeschlossen werden	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich (§ 13a BauGB).	

Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Bodengutachten	Vorliegend, 15.02.2012 26.07.2012 17.09.2012 02.10.2012
	Artenschutzrechtliche Prüfung	Vorliegend, 30.11.2011
	Gründungstechnisches Gutachten	Vorliegend, 17.02.2012
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 5.578 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 5.248 m ² (94 %)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche)	ca. 356 m ² (6 %)