

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

**7. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 03.039
- Heideweg -**

Begründung
zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2. Planungsanlass und Planungsziele	1
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	2
3.1 STANDORTBEWERTUNG	2
3.2 ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	2
3.3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN.....	2
3.4 VORHANDENE BEBAUUNG IM PLANGEBIET	2
3.5 BODENVERHÄLTNISSE UND GRUNDWASSERSPIEGEL.....	2
4. Vorhandene Planung.....	3
4.1. REGIONALPLANUNG.....	3
4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	3
4.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4.4. LANDSCHAFTSPLANUNG.....	5
5. Inhalt des Bebauungsplans	6
5.1. ERSCHLIEßUNG.....	6
5.2. BAULICHE NUTZUNG.....	6
5.2.1. <i>Art der Nutzung</i>	6
5.2.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	6
5.3. WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
5.4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
6. Natur und Umwelt.....	8
6.1. RECHTLICHE GRUNDLAGE / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	8
6.2. EINGRIFFE IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.3. ARTENSCHUTZ.....	8
7. Immissionsschutz	10
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	15
8.1. ALTLASTEN	15
8.2. KAMPFMITTEL	16
8.3. BERGBAU.....	16
8.4. METHANGAS	17
9. Denkmalschutz.....	17
10. Ver- und Entsorgung	17
10.1. VERSORGUNG DES PLANGEBIETES	17
10.2. ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETES	18
10.2.1. <i>Rechtliche Grundlagen</i>	18
10.2.2. <i>Niederschlagswasser</i>	18
10.2.3. <i>Schmutzwasser</i>	18
10.2.4. <i>Weitere Hinweise</i>	18
Anhang.....	I
TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG.....	I

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Rhynern in der Ortschaft Westtünnen. Die Innenstadt von Hamm befindet sich in etwa 3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Westtünnen (Flur 1) und umfasst die Flurstücke 1768 bis 1774. Das Gebiet wird östlich begrenzt durch den Unteren Heideweg sowie nördlich und westlich durch die Langhansstraße.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,46 ha.

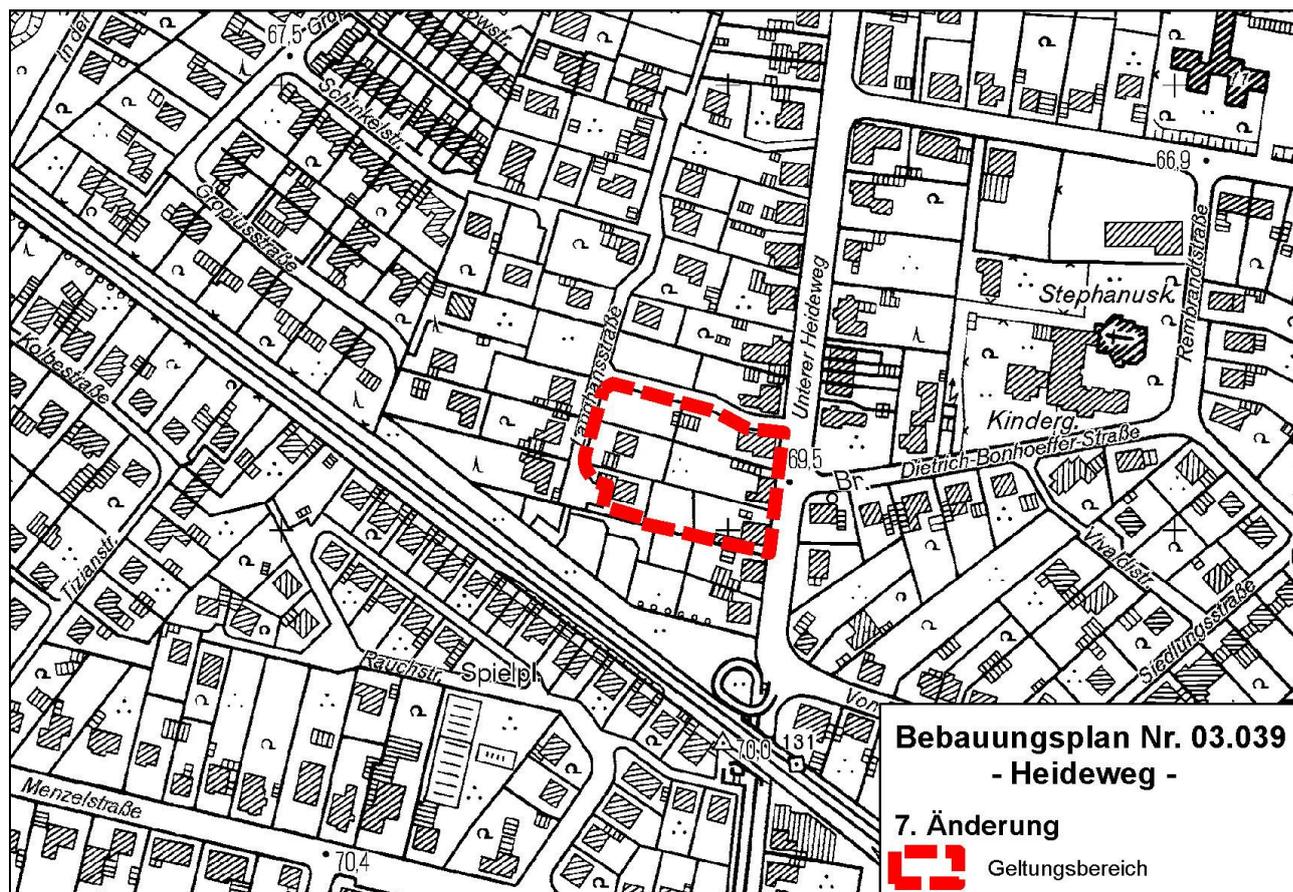


Abb. 1 - Auszug Deutsche Grundkarte - Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Eigentümer zweier Grundstücke am Unteren Heideweg möchten in ihren Gartenbereichen zwei weitere Wohngebäude für den Eigenbedarf realisieren. Im Zuge der für eine Bebauung in diesem Bereich notwendigen Änderung des Bebauungsplans soll eine sich städtebaulich einfügende Nachverdichtung gesichert werden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes lässt durch die Lage inmitten der Siedlungsstruktur die Anwendung des § 13a BauGB zu. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung zur Innenentwicklung wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert. Die Voraussetzungen werden gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

3.1 Standortbewertung

Der Planbereich liegt im Ortsteil Westtünnen des Stadtbezirks Rhynern. Über den Unteren Heideweg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und weiter über den Caldenhofer Weg ist der Ortsteil an die Innenstadt und den Hammer Osten angebunden. Durch die bauliche Trennung des Unteren Heidewegs vom Heideweg, zwischen denen nur eine Fuß- und Radwegverbindung im Bereich der Bahnunterführung besteht, ist der Bereich weniger von Durchgangsverkehr in den südlich der Bahntrasse gelegenen Ortsteil betroffen.

Die Langhansstraße stellt eine reine Anliegerstraße dar, da beide Straßenzweige in einen Wendehammer münden und zum westlichen Siedlungsbereich nur eine fußläufige Verbindung besteht.

3.2 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße ein evangelischer Kindergarten angrenzend an die Stephanuskirche. Eine weitere Kindertagesstätte ist etwas weiter südöstlich an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zu erreichen. In der Nähe der beiden Kindergärten sind Standorte der Alfred Delp Förderschule sowie die Dietrich Bonhoeffer Grundschule gelegen.

Die Nahversorgung des Plangebiets erfolgt über den Lebensmittelmarkt am Unteren Heideweg sowie durch weitere Geschäfte im Bereich Von-Thünen-Straße/Dambergstraße.

Nördlich des Ortsteils befinden sich Sportanlagen mit dem Hammer Sportclub 2008 e.V. und der Von-Thünen-Halle.

3.3 Städtebauliche Strukturen

Die Gebäudestruktur des Stadtteils ist entlang des Unteren Heidewegs vorwiegend durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Die Bebauung entlang der Stichstraßen besteht dagegen aus freistehenden Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise. In westlicher Richtung stellt sich die Gebäudestruktur heterogener dar und ist mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern durchsetzt. In der unmittelbaren Umgebung des Planbereichs sind Satteldächer als Dachform vorherrschend.

3.4 Vorhandene Bebauung im Plangebiet

Innerhalb des Planbereichs stehen entlang des Unteren Heidewegs straßenbegleitend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. Rückwärtig dieser Gebäude sind auf den Grundstücken zahlreiche eingeschossige Nebengebäude vorhanden.

An der Langhansstraße sind zwei eingeschossige Einfamilienhäuser gegeben. Ein größeres, nördliches Eckgrundstück ist nicht durch eine Wohnbebauung genutzt; hier stehen einige Fertiggaragen.

3.5 Bodenverhältnisse und Grundwasserspiegel

Boden

Im Untergrund ist flächig Sandlöß anzutreffen (schluffiger Feinsand bis feinsandiger Schluff), der in ca. 4 bis 5 m Teufe von Tonmergel der Oberkreide unterlagert wird. Die Durchlässigkeit des Sandlöß liegt bei ca. 10⁻⁶ bis 10⁻⁷ m/s (gering durchlässig), die des Tonmergels bei ca. 10⁻⁸ bis 10⁻⁹ m/s (nahezu undurchlässig).

Grundwasser

Für den Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt der mittlere Flurabstand 1,5 – 3 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 66,5 bis 67,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordnordosten gerichtet.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Weitere Aussagen, die in Konflikt zur geplanten Nutzung im Bebauungsplan stehen, trifft der Regionalplan nicht. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Regionalplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.



Abb. 2 - Auszug aus dem Regionalplan - Eingrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

4.2. Flächennutzungsplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm ist der für die Neubebauung vorgesehene Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 03.039 - Heideweg - als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

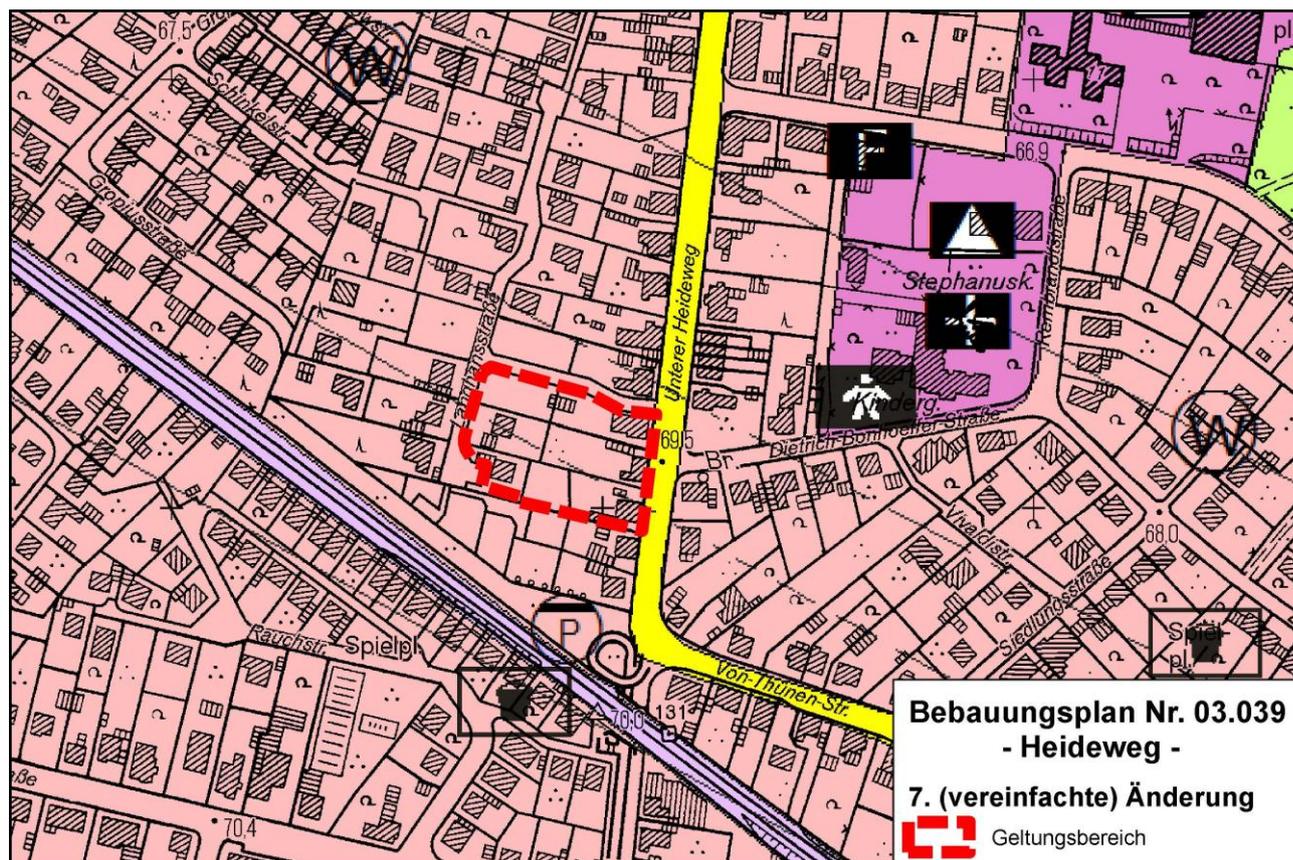


Abb. 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (ohne Maßstab)

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich besteht derzeit Planungsrecht in Form des Bebauungsplans Nr. 03.039 - Heideweg -. Dieser weist für den aktuellen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet sowie ein straßenbegleitendes Baufenster entlang des Unteren Heidewegs und ein nach Süden von der Langhansstraße gestuft in den Blockinnenbereich zurückspringendes Baufenster aus. Dieses umfasst auch eine bebaubare Fläche auf dem Flurstück 1769, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger an den Wohnweg C (Langhansstraße) angebunden ist.

Im Gartenbereich des Flurstücks 1771 ist dagegen kein Baufenster gegeben, wodurch die Errichtung eines Wohngebäudes in diesem Bereich eine Änderung des Planungsrechts erforderlich macht.

Der Bebauungsplan Nr. 03.039 legt im Planbereich der 7. Änderung am unteren Heideweg eine maximal zweigeschossige, offene Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern fest. Die Grundflächenzahl ist hier auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Entlang der Langhansstraße ist eine eingeschossige, abweichende Bauweise in Form von Gartenhofhäusern mit Satteldächern zulässig. In diesem Bereich dürfen Grund- und Geschossflächenzahl maximal 0,6 betragen.

Für eingeschossige Anbauten und Garagen können Flachdächer zugelassen werden.

Entlang des Wohnwegs (Langhansstraße) sind gemäß dem Bebauungsplan 03.039 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen. Sie sind, soweit es sich um Hausgärten handelt, nur insoweit zulässig, als sie die Gebäudefluchten vorhandener oder geplanter Gebäude nicht überschreiten. Soweit Hausgärten an die Wohnwege grenzen, sind Einfriedungen nur in ei-

nem Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Grundstücke sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche durch Sockelplatten bis 0,15 m Höhe abzugrenzen.

Im Bereich der Wendeanlagen dürfen Bepflanzungen nur in einem Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden und eingezeichnete Sichtwinkelbereiche sind von Sichthindernissen über 0,60 m Höhe freizuhalten.

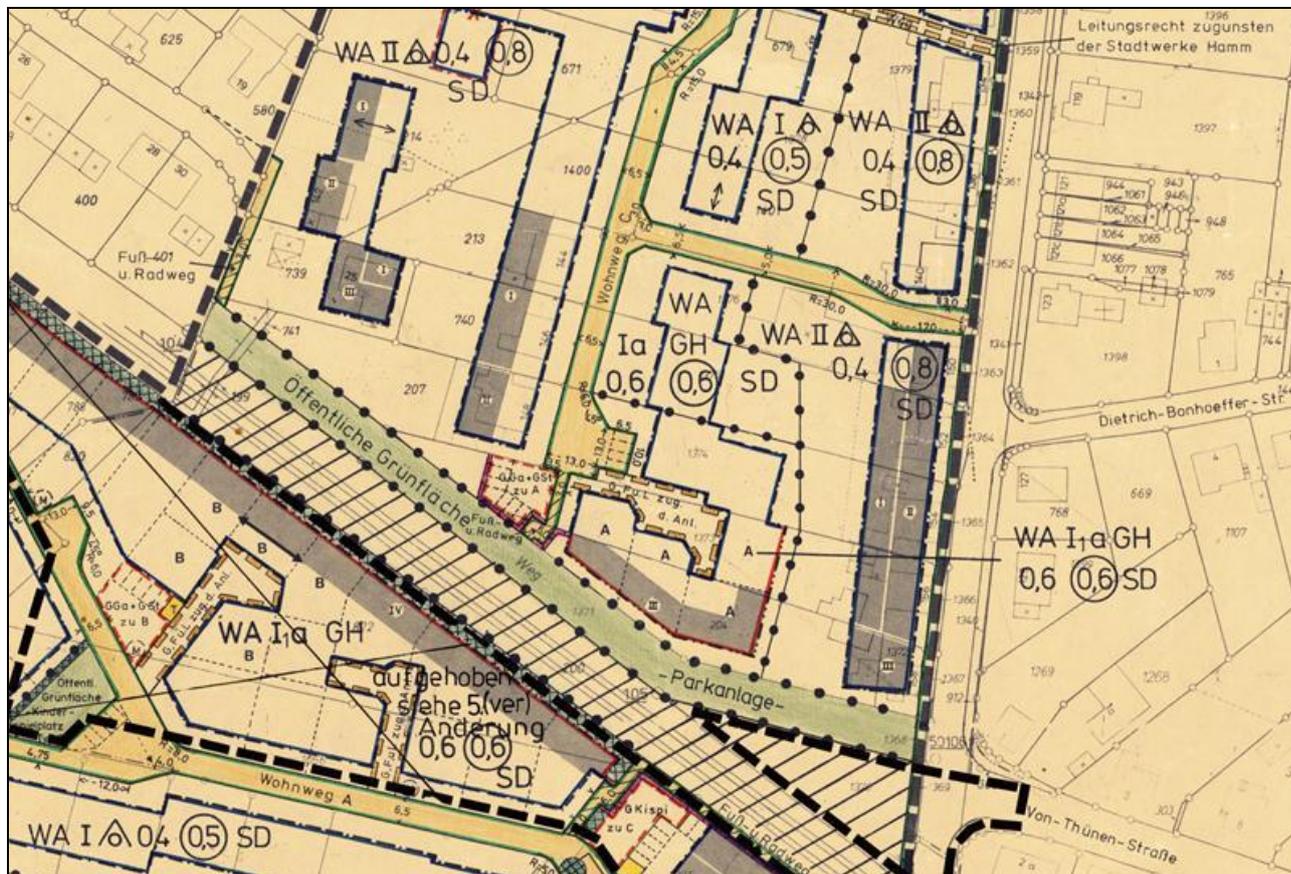


Abb. 4 - Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03.039 - Heideweg - (ohne Maßstab)

4.4. Landschaftsplanung

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans Hamms.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird auf den Gartenbereichen zwischen Unterem Heideweg und Langhansstraße die überbaubare Fläche erweitert, sodass ein weiteres Einfamilienhaus in einer städtebaulich geordneten Struktur errichtet werden kann.

5.1. Erschließung

Östlich des Planbereichs verläuft der Untere Heideweg, der über den Caldenhofer Weg und die Ahornallee eine gute Anbindung zur Innenstadt bietet.

Über Von-Thünen-Straße, Südfeldweg, Rhynerberg und Werler Straße ist die Anschlussstelle Rhyern der Autobahn 2 zu erreichen.

Die Erschließung der an den Unteren Heideweg und die Langhansstraße grenzenden Grundstücke wird jeweils durch die entsprechend angrenzenden Straßen sichergestellt. Im Bebauungsplan Nr. 03.039 sind angrenzend an den Planbereich der 7. Änderung am südlichen Wendehammer der Langhansstraße in der Verkehrsfläche öffentliche Stellplätze vorgesehen. Um diese Planung zu sichern, wird im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze an der Planbereichsgrenze der 7. Änderung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke werden über einen privaten Stichweg im Bereich der Flurstücke 1768 und 1771 an den Unteren Heideweg angebunden. Hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm, der Stadtwerke und der Anlieger festgesetzt. Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis ist auf den hauseigenen Grundstücken zu führen.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Gebiet durch die Haltestelle Von-Thünen-Straße der Buslinie 30/31 zwischen Innenstadt und Westtünnen/Dambergstraße.

Über eine Fuß- und Radwegunterführung ist südlich der Bahntrasse die Haltestelle Heideweg der Buslinie 22 zwischen Innenstadt und An der Lohschule in Rhyern zu erreichen.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan die Nutzung der Wohnbaufläche dargestellt. Diese Vorgabe wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, wie sie bereits im Bebauungsplan 03.039 gegeben ist, umgesetzt.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Für die Bebauung unmittelbar entlang des Unteren Heidewegs sowie auf dem Flurstück 1773 entlang der Langhansstraße werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 03.039 übernommen. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise zulässig. Die ermöglichte Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt.

Entlang der Langhansstraße wird die Festsetzung von Gartenhofhäusern aufgegeben, da sie der bereits gegebenen Bebauung nicht gerecht wird. In diesem Bereich, sowie in dem baulich neu erschlossenen Blockinnenbereich werden eingeschossige Einzelhäuser ermöglicht. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Das westliche Baufenster im Planbereich entlang der Langhansstraße wird geringfügig angepasst. Auf dem Flurstück 1772 wird dieses in der Flucht der Baugrenzen des Flurstücks 1774 weitergeführt, wodurch das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 1772 vollständig innerhalb des Baufensters liegt. Im Bebauungsplan 03.039 überschreitet die Westfassade das Baufenster um ca. einen Meter.

Im gesamten Planbereich sind weiterhin ausschließlich Satteldächer zulässig.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Um ein sich in die Umgebung einfügendes, ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild entlang des Unteren Heidewegs zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachausführung dahingehend getroffen, dass Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (Doppelhäuser) in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen sind. Bei gemeinsamer Grenzbebauung ist bei Hauptgebäuden die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

Für eingeschossige Anbauten und Garagen können weiterhin Flachdächer zugelassen werden. Da der Siedlungsbereich von rückwärtig orientierten Gartenbereichen gekennzeichnet ist, sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung sowie Carports mit einer dauerhaften Begrünung mit rankenden Pflanzen zu versehen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig.

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Den umgebenden Gartenbereichen entsprechend sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Müllbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen

Im Bereich der Wendeanlagen dürfen Bepflanzungen nur in einem Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

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) geändert. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB.

6.3. Artenschutz

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Das Bebauungsplanänderungsverfahren strebt eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung auf den Grundstücken zwischen dem Unteren Heideweg und der Langhansstraße an. So ist geplant, im Blockinnenbereich ein neues Baufenster auf den zur Zeit gegebenen Gartenbereichen auszuweisen und die bestehende Festsetzung von Gartenhofhäusern entlang der Langhansstraße zu ändern, da sie der gegebenen Bebauungssituation nicht mehr gerecht wird.

Zur Klärung, ob Artenschutzbelange durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.039 - Heideweg - tangiert werden, wurde von Juli bis Dezember 2015 eine Artenschutzprüfung erarbeitet.

Nach abschließender Auswertung der Ortsbegehungen mit Biotoptypenkartierung und Anwohnerrecherche, der vorher genannten Fachinformationssysteme (UIS-, FIS- und LINFOS-Abfragen), der lokalen Artenlisten von G. KÖPKE, A. NAGEL & W. POTT, des „Ornithologischen Jahresberichtes 2011 für Hamm und Umgebung“ der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Hamm (OAG) und Internetrecherchen zu den laufenden Monatsberichten der OAG-Hamm (ab Januar 2012ff.) und den ab- /anschließenden Informationsabfragen und Ergebnisdiskussionen (zum Tiervorkommen im UB) mit den Hammer Fachexperten R. GRUNAU (Fledermäuse) und M. WITTENBORG (Amphibien und Vögel), bei voller Beachtung aller Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen zur Durchführung einer ASP, ist davon auszugehen, dass die potentiell vorkommenden be-

sonders und streng geschützten Fledermaus-, Vogel- und Amphibienarten im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 – Heideweg – im Stadtbezirk Hamm-Rhynern zum einen als „nicht vorkommend“ oder nur als „sporadisch einfliegende, nicht planungsrelevante Nahrungsgäste“ anzusehen sind.

Anhand dieser Kernaussagen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG im Untersuchungsgebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 – Heideweg – im Stadtbezirk Hamm-Rhynern, ausgeschlossen werden kann, da durch die Planung keine Biotope zerstört werden, die für die potentiell vorkommenden, besonders und streng geschützten Arten von Fledermäusen, Vögeln und / oder Amphibien nicht ersetzbar wären.

Auf Grund

- der „ökologischen Halbinsellage“ des Areals, einer von Straßen-, Fuß- und Radwegen, Parkplatzflächen und Wohnhäusern umgebene, ca. 0,46 ha großen Fläche, mit einer Grün- und Biotopausstattung von nur geringer Qualität, die im Südwesten durch Hausgärten und einer Siedlungsbrache mit dem linearen Bahnkörper der Bahn-Linie Hamm-Soest verbunden ist,
- der eingeschränkten Biotopausstattung des Areals, bestehend aus einer ca. 1.661 qm großen (= 36,2 %) vollversiegelten Beton-, Asphalt- und Dach-flächen und teilversiegelten Flächen in Form von wassergebundenen Wege- und Sitzplatzflächen sowie einer ca. 2.922 qm großen (= 63,8 %) Zier- und Nutzgartenfläche mit nur marginalem- und fremdländischen Gehölzbestand und überwiegenden intensiv gepflegten Rasenflächen und
- der hierzu im Gegensatz stehenden, speziellen- und weiterreichenden Biotop- und Habitats-Ansprüchen der 27 potentiell vorkommenden planungsrelevanten und geschützten Arten, wie beispielsweise:
Laubfrosch // Großem Abendsegler // Eisvogel // Rauchschnalbe // Rebhuhn // Gartenrotschwanz // Schleiereule etc.

ist - nach derzeitigem Kenntnisstand - nicht mit dem Reproduktionsvorkommen der planungsrelevanten Arten, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG 2010] auslösen könnten, zu rechnen.

(Die oben erwähnten Fledermaus- und Vogelarten sind bestenfalls nur als „sporadisch einfliegende, nicht planungsrelevante Nahrungsgäste“ anzusehen!).

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 – Heideweg – im Stadtbezirk Hamm-Rhynern und der anschließenden städtebaulichen Umsetzung der Planung ist somit **keine Zerstörung von bestehenden, nicht ersetzbaren Biotopen und keine Verletzung und / oder Tötung der planungsrelevanten geschützten Fledermäuse, Vögel (und Amphibien) absehbar verbunden.**

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG läge ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

- a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde oder
- b) die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorzogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bliebe.

Dies kann für die in der vorliegenden Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 – Heideweg – im Stadtbezirk Hamm-Rhynern dargestellten Planvorgaben aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 – Heideweg – im Stadtbezirk Hamm-Rhynern werden daher keine artenschutzbezogenen Verbots-Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung

Abschließend, auf Grundlage aller für das Untersuchungsgebiet ausgewerteten Daten und Informationen, kommt die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung zum Ergebnis, dass die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.039 – Heideweg – im Stadtbezirk Hamm-Rhynern im Sinne der artenschutzrechtlichen Gesetze und den entsprechenden Verwaltungsvorschriften / Handlungsempfehlungen für die im Planungsraum nur potentiell vorkommenden, 27 planungsrelevanten Fledermaus-, Vogel- (und Amphibienarten) – **nicht zu erheblichen popultionsrelevanten Auswirkungen führt und die Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig einzustufen ist.**

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Aufgrund der Planung einer Integration eines Wohnquartiers in ein hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

Auf das Plangebiet wirkt als Verkehrsimmission insbesondere die nahegelegene Bahnlinie im Süden ein. Lärmimmissionen aus anderen Emissionsarten (wie Gewerbe oder Sport) liegen im Plangebiet nicht vor. Um Konflikte durch Immissionen an den Planbebauungen zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten. Es sind die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu prognostizieren und zu beurteilen sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Das afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, wurde dazu mit einem immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten beauftragt.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse muss in der Bauleitplanung auch der Schallschutz im Plangebiet ausreichend berücksichtigt werden. In der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – Beiblatt 1 zu Teil 1 sind dazu Orientierungswerte aufgeführt, bei deren Unterschreitung ein angemessener Schutz vor Lärm zu erwarten ist.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der stark befahrenen Bahnstrecke Soest - Hamm. Die Betrachtung des Straßenverkehrslärms umfasst die Straße Unterer Heideweg und die Von-Thünen-Straße.

Der in den Auszügen aus dem immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten zusätzlich zur Bestandsbebauung dargestellte Baukörper auf dem Flurstück 1773 wird mit der Änderung vor Satzungsbeschluss planungsrechtlich nicht mehr durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht.

Ergebnisse

Beurteilungspegel an den Fassaden

In dem Plangebiet sind tagsüber Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 68 dB(A) (an den Fassaden, die der Bahntrasse nächstliegend sind) zu erwarten. An der Planbebauung von vier Wohngebäuden werden Beurteilungspegel zwischen 51 und 67 dB(A) prognostiziert.

Die Beurteilungspegel nachts liegen im Plangebiet zwischen 51 dB(A) und 69 dB(A) (an den Fassaden, die der Bahntrasse nächstliegend sind). Damit liegen die Schallimmissionen tags und nachts etwa gleich hoch.

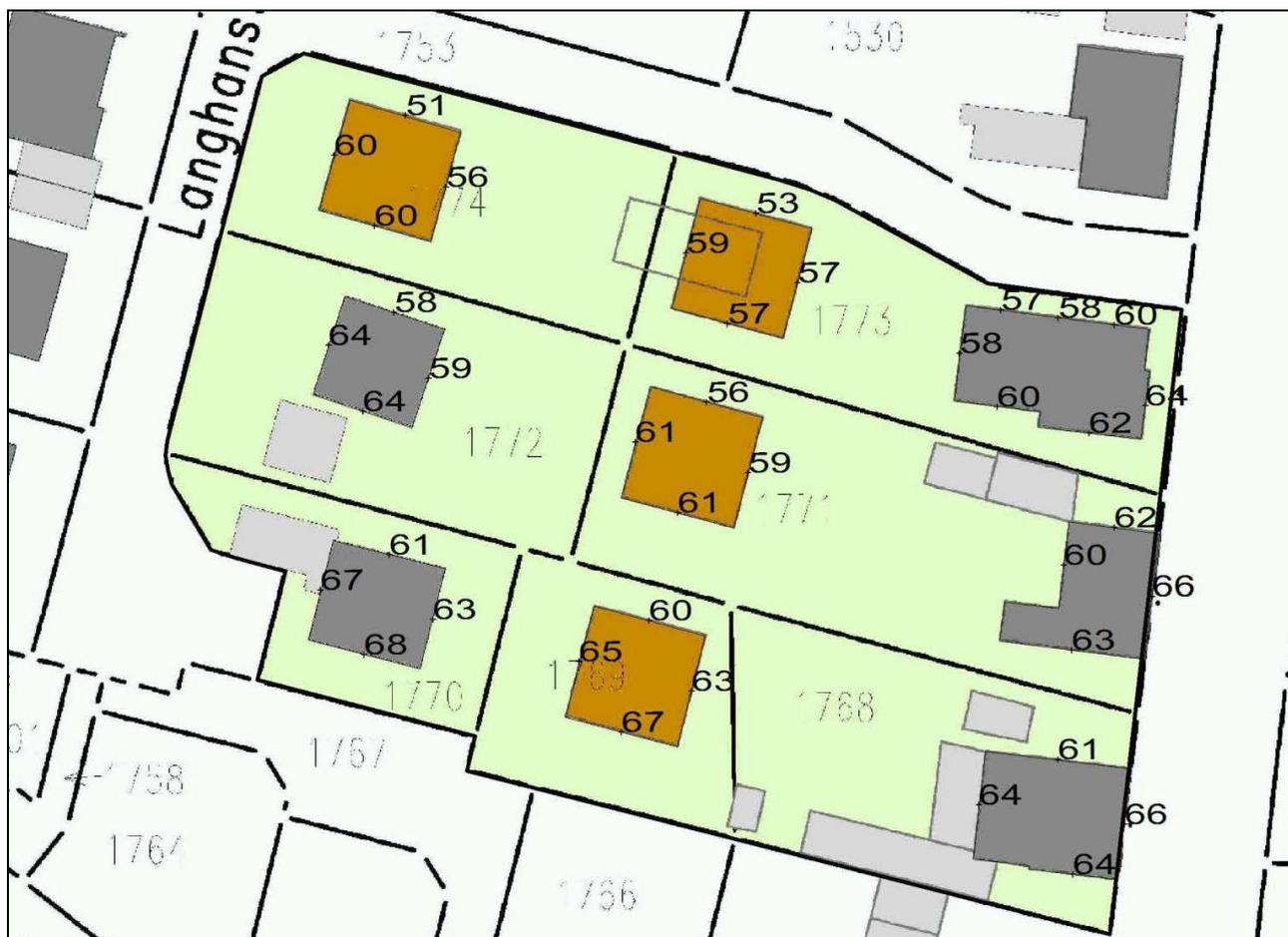


Abb. 5 - Auszug aus dem immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten – Beurteilungspegel Tag (ohne Maßstab)

Die Berechnungen der Fassadenpegel wurden durchgeführt für Aufpunkte auf der Fassade. Es wurde dabei angenommen, dass die Erstellung der geplanten vier Wohnhäuser vollständig in einem Bauabschnitt durchgeführt wird. Bei einer nachträglichen Bebauung des südlichen Grundstücks würden die Beurteilungspegel zunächst bei den nördlichen Gebäuden noch höher liegen.

Tags überschreiten die Beurteilungspegel an den Fassaden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) um bis zu 13 dB. Die Beurteilungspegel liegen an allen Fassaden des Änderungsbereiches unter 70 dB(A). Damit liegen tags keine ungesunden Wohnverhältnisse vor. Ebenfalls werden tagsüber an jeweils mindestens zwei Fassadenseiten jedes Wohngebäudes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) (für Wohnen in Dorf-/ Mischgebieten) eingehalten bzw. unterschritten.

Nachts überschreiten die Beurteilungspegel an den Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 (45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) um bis zu 23 dB. Die Beurteilungspegel nachts liegen teilweise über 60 dB(A). Drei der geplanten Wohngebäude weisen jeweils mindestens zwei

Fassaden mit Pegeln kleiner 60 dB(A) auf, am vierten (südlichsten) Plangebäude liegen alle Fassadenpegel bei ≥ 60 dB(A). Damit liegen nachts teilweise ungesunde Wohnverhältnisse vor, die durch besondere Schallschutzmaßnahmen (Lüftungsanlagen) im Sinne der nachstehenden Absätze ausgeglichen werden können.

Für das durch die Lärmimmissionen mitunter am stärksten betroffene, vierte (südlichste) Plangebäude auf dem Flurstück 1769 besteht bereits ein Baufenster im Bebauungsplan Nr. 03.039 - Heideweg -. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans werden für dieses Plangebäude die Schallschutzanforderungen entsprechend der derzeit ermittelten Belastungen erhöht.

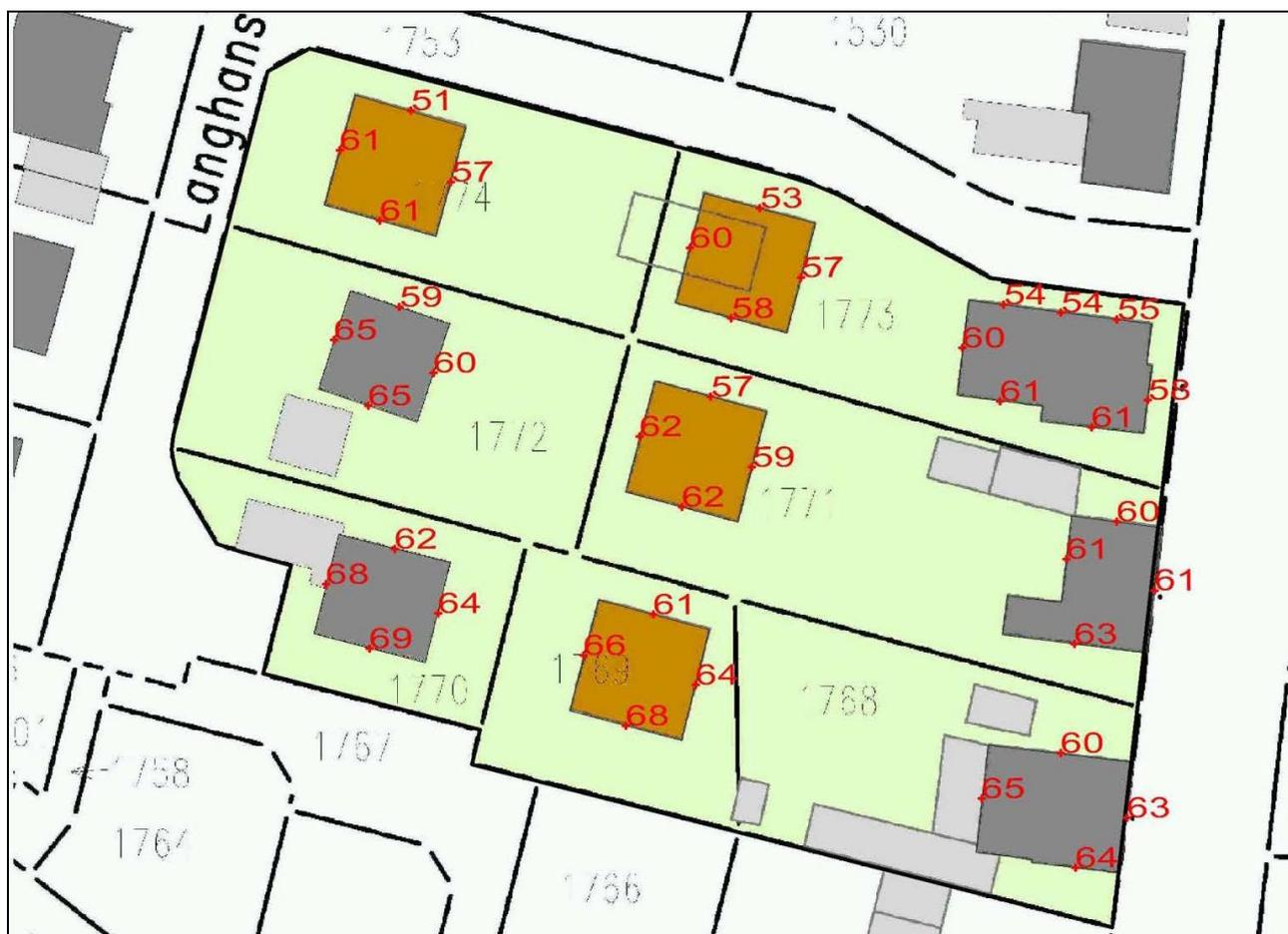


Abb. 6 - Auszug aus dem immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten – Beurteilungspegel Nacht (ohne Maßstab)

Beurteilungspegel in den Freiflächen

Für die Freiflächen wurden Berechnungen am Tag in einer Höhe über Grund von 2 m vorgenommen. In dem gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes liegen in 2 m über Grund die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 67 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) werden damit in einem kleinen Teil des Plangebietes eingehalten, weitestgehend jedoch mit bis zu 12 dB überschritten. An allen Wohngebäuden im Plangebiet liegen angrenzende Bereiche, in denen durch Selbstabschirmung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von 64 dB(A) unterschritten wird. Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe besteht die Möglichkeit, Außen-/ Terrassenbereiche an nördliche bzw. östliche Seiten des jeweiligen Wohnhauses zu legen. Dadurch werden um 3 bis 10 dB geringere Pegel als bei Außen-/ Terrassenbereichen an der südlichen Gebäudeseite prognostiziert. Damit liegen in den möglichen Außen-/ Terrassenbereichen von den zwei südlichen Plangebäuden noch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) von 5 dB bis zu 10 dB vor. Bei den beiden nördlichen Plangebäuden werden

die Orientierungswerte der DIN 18005 bei nördlich ausgerichteten Außen-/ Terrassenbereichen eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist die Möglichkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) gegenüber der Bahntrasse zu prüfen. Die Bewohner können bei der Größe der Baufelder die Lage der Terrassen im Rahmen architektonischer Selbsthilfe so wählen, dass wie im vorangehenden Abschnitt beschrieben Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 unterhalb von ungesunden Wohnverhältnissen / Unterschreitungen des Grenzwertes nach der 16 BlmschV (für Mischgebiete) zu erwarten sind. Zum weiteren Schutz der Außen-/ Terrassenbereiche wären ca. 4 m hohe Lärmschutzhindernisse mit einer Länge von ca. 70 m erforderlich. Damit würden in weiten Teilen der Außenbereiche im Plangebiet Beurteilungspegel von < 60 dB(A) in 2 m über Grund prognostiziert. Um darüberhinaus die Fassaden auch auf Obergeschosshöhe vor Lärmimmissionen zu schützen, wären Lärmschutzwände in Gebäudehöhe (mit EG und OG) notwendig. Ein Lärmschutzwand dieser Höhe ist aufgrund der dafür notwendigen Basisbreite innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m ist an der Südseite des Plangebietes aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zu beiden Seiten und Schätzkosten von ca. 120.000 € weder baurechtlich noch wirtschaftlich umsetzbar und an dieser Stelle auch städtebaulich nicht vertretbar.

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Aufgrund der Berechnung der Beurteilungspegel an den Fassaden sind passiver Schallschutz an allen Fassaden und Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche werden auf Grundlage der freien Schallausbreitung festgesetzt. Die Beurteilungspegel liegen im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts zwischen 64 und 70 dB(A). Die höheren Pegel im Plangebiet liegen zur Bahntrasse hin. Es sind im B-Plan Lärmpegelbereiche festzusetzen:

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.*

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches $R'_{w,res}$ von Außenbauteilen			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.



Abb. 7 - Auszug aus dem immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten – Lärmpegelbereiche (ohne Maßstab)

Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

** Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise.“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin, Ausgabe November 1989 sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren.“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin, Ausgabe November 1989*

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 schallgedämmte 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.

Die genannten DIN-Normen können im Bautechnischen Bürgeramt der Stadt Hamm eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

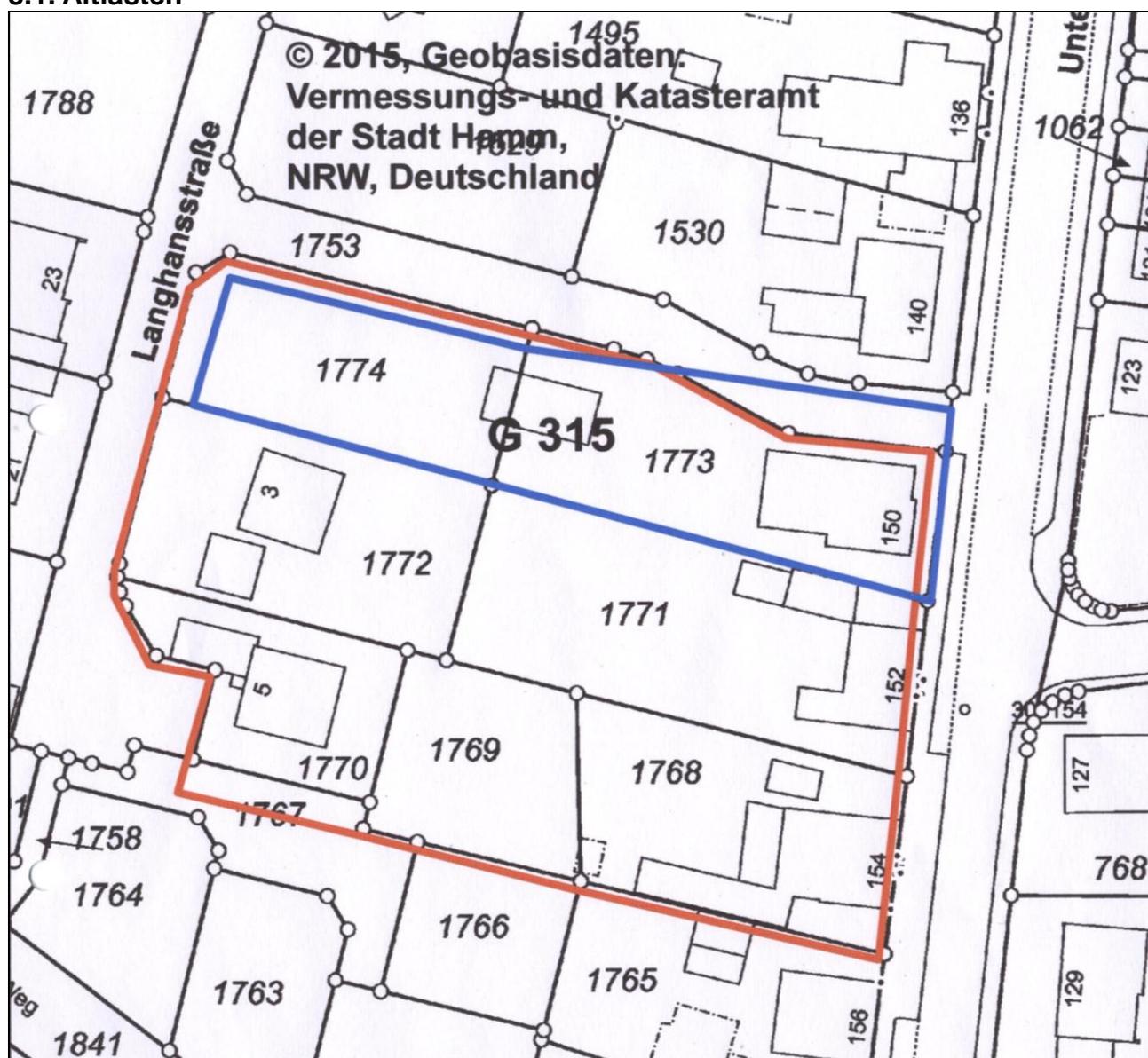


Abb. 8 - Auszug aus dem Altlastenkataster: Planbereich (rot), Altlastenfläche G 315 (blau) (ohne Maßstab)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt auf den Flurstücken 1773 und 1774 eine Eintragung im Altlastenkataster vor: Fläche G 315, ehem. Kfz-Rep.-Werkstatt (1946-1983)

nebst Tankstellenbereich. Der derzeitige Gefährdungsgrad ist eine „sanierte Fläche ohne Überwachung“. Der Tankstellenbereich befand sich im östlichen Bereich des Flurstücks 1773, die ehemalige Kfz-Reparaturwerkstatt erstreckte sich bis auf das Flurstück 1774.

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle auf dem Flurstück 1753 (Langhansstraße) ist im Jahre 2006 im Rahmen einer Kanalbaumaßnahme untersucht und saniert worden. Außerhalb des Auskofferungsbereichs kann aber durchaus noch organoleptisch auffälliges Bodenmaterial mit vermutlich geringen Schadstoffgehalten angetroffen werden. Kleinräumige Verunreinigungen können folglich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher sind Eingriffe in den Untergrund in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu begleiten. Bei Auffinden ist verunreinigtes Bodenmaterial gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

8.2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Planbereich Stellung genommen. Danach liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso, wie zu Bodenverunreinigungen, in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm (Telefon: 02381/903-0, -250, Notruf 112) oder die Polizei (916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.“

8.3. Bergbau

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Planbereichs dokumentiert.

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. 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.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis

nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bauungsplans Nr. 03.039 in einem Bereich, in dem bislang keine Ausgasungen von Kohleflözgasen an der Tagesoberfläche nachgewiesen wurden (Zone 1). In dem Portal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ (Bergbau, Methan) bestehen keine Eintragungen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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/Gemeinde als Untere 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 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden.

Innerhalb des Planbereichs verlaufen durch die Flurstücke 1768 bis 1770 Strom- und Nachrichtenkabel sowie Erdgas- und Trinkwasserleitungen zur Versorgung der Gebäude Langhansstraße 3 und 5.

Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und des § 44 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.

10.2.2. Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle im Unteren Heideweg und in der Langhansstraße. Ein Kanal reicht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bis an die südliche Planbereichsgrenze und erschließt dadurch das Flurstück 1769. Die überbaubare Fläche im rückwärtigen, westlichen Bereich des Flurstücks 1771 wird über den privaten Stichweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht u.a. zugunsten der Flurstücke 1769 und 1771 erschlossen.

Aufgrund der hydrogeologischen Rahmenbedingungen wird die planmäßige Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen.

10.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt vergleichbar dem Niederschlagswasser über das vorhandene Mischwasserkanalnetz im Unteren Heideweg und in der Langhansstraße. Die überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich auf den Flurstücken 1771 und 1769 werden über den privaten Stichweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht u.a. zugunsten dieser Flurstücke erschlossen.

10.2.4. Weitere Hinweise

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

Hamm, den 08.12.2016

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	03.039 - Heideweg - (7. Änderung)	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Rhynern - Westlich des Unteren Heidewegs, südlich/östlich der Langhansstraße - Nördlich der Bahntrasse Hamm – Soest 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenbegleitende, zweigeschossige Wohngebäude entlang des Unteren Heidewegs - Straßenbegleitende, eingeschossige Teilbebauung entlang der Langhansstraße - Unbebaute Gartengrundstücke im Blockinnenbereich 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung mit einer wohnbaulichen Nutzung im Blockinnenbereich mit eingeschossigen Einzelhäusern - Erschließung der derzeitigen Gartengrundstücke über einen privaten Stichweg 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	22.09.2015 (0507/15)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	01.09. – 01.10.2015
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit 09.05. – 20.05.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	27.09.2016 (0859/16)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	17.10. – 18.11.2016
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	17.10. – 18.11.2016
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenbegleitende Grundstücke über den Unteren Heideweg und die Langhansstraße - Innere Erschließung über einen privaten Stichweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Unteren Heideweg 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) - WA1: Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8, maximal 2 Vollgeschosse - WA2: Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,5, 	

	maximal 1 Vollgeschoss - Offene Bauweise - Dachformen: Satteldächer / Flachdächer bei eingeschossigen Anbauten und Garagen möglich	
Grünflächen	- Privatgrundstücke mit Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Von-Thünen-Straße (Buslinie 30/31), Heideweg (Buslinie 22)	
Entwässerung	- Bestehende Mischwasserkanäle im Unteren Heideweg und der Langhansstraße - Grundstücke im Blockinnenbereich werden über einen privaten Stichweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Unteren Heideweg erschlossen	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	- Fläche im Altlastenkataster, derzeitige Gefährdungsgrad: „sanierte Fläche ohne Überwachung“ - Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Fachgutachter zu begleiten	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 12/2015
	Immissionsschutz	Vorliegend, 06/2016
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 4.580 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA) - davon GFL	ca. 4.580 m ² (100 %) ca. 100 m ²