

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 26.04.2017

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	4
3.1	Regionalplan und Flächennutzungsplanung	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
4.1	Standortbewertung	5
4.2	Verkehrliche Situation	6
4.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
4.4	Emissionen	6
4.5	Bodenverhältnisse im Plangebiet	7
5	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1	Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept	8
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.4	Erschließung / ruhender Verkehr	11
5.5	Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	12
5.6	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.7	Örtliche Bauvorschriften	13
6	Natur und Umwelt	14
6.1	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen	14
6.2	Vorprüfung des Einzelfalls	15
6.3	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	16
6.4	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	16
7	Immissionsschutz	16
7.1	Gutachten	17
8	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	18
8.1	Altlasten	18
8.2	Kampfmittel	18
8.3	Bergbau und Methan	19
8.4	Hinweise	19
9	Denkmalschutz	20
10	Ver- und Entsorgung	20
10.1	Versorgung des Plangebietes	20
10.2	Entwässerung des Plangebietes	20
11	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	21
12	Anhang	22
12.1	Tabellarische Zusammenfassung	22
12.2	Quellen	23
12.3	Pflanzliste	24

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 04.074 ist eines von 3 Bauleitplanverfahren, die im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 04.074 umfasst insgesamt einen Bereich von ca. 1,67 ha östlich der Weetfelder Straße und südlich der Carl-Zeiss-Straße im Stadtbezirk Pelkum, Ortsteil Selmigerheide. Der Geltungsbereich wird definiert durch den Bereich, der zwischen

- der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 172 und 171,
- der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 272 (Weetfelder Straße), beginnend im nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 171 und auf eine Länge von ca. 110,7 Metern in Richtung Norden verlaufend,
- einer gedachten Linie um ca. 35 Grad abknickend und nach Nordosten auf eine Länge von 8,7 Metern verlaufend, erneut um ca. 45 Grad abknickend und nach Nordosten auf eine Länge von ca. 43,0 Metern weiter laufend (entlang der Planstraße und der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 04.073),
- einer gedachten Linie um ca. 90 Grad nach Norden abknickend und auf eine Länge von ca. 8,5 Meter verlaufend, erneut um ca. 90 Grad nach Nordosten abknickend und auf eine Länge von ca. 82 Metern verlaufend (entlang der Planstraße und entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 04.073), bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten Linie zwischen südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 52 und nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 91,
- einer gedachten Linie im vorgenannten Schnittpunkt beginnend und um ca. 86 Grad in südöstliche Richtung abknickend auf eine Länge von ca. 196,0 Metern verlaufend bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 91 (entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018) liegt.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Pelkum, Flur 19.

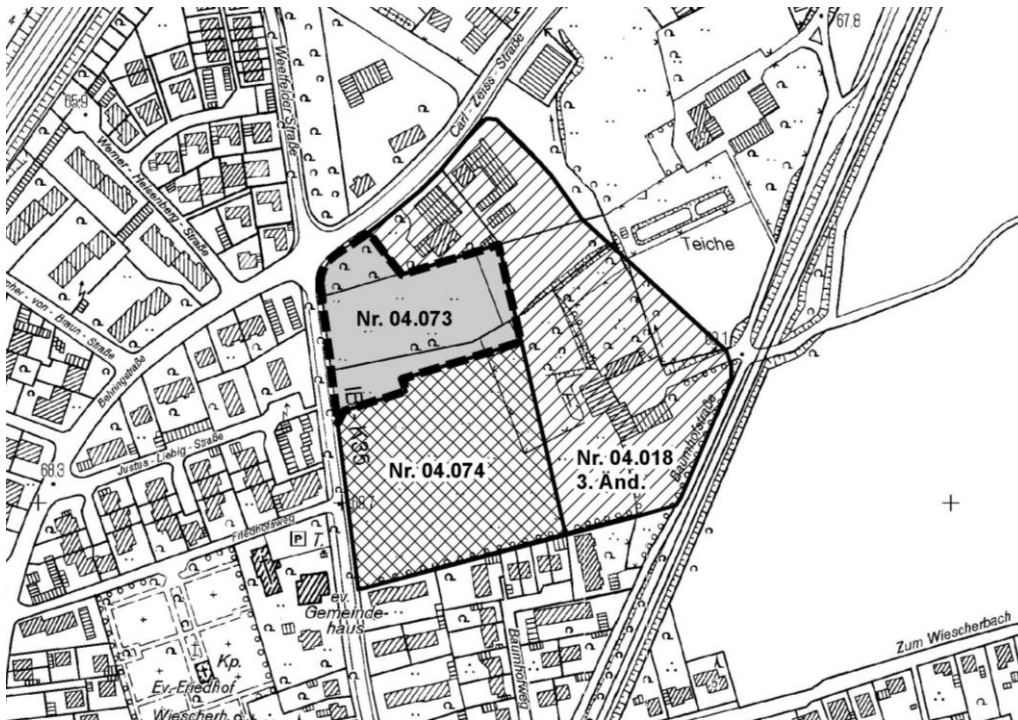


Abbildung 1 – Übersichtskarte der Plangebiete zum Bauleitplanverfahren Nr. 04.073, Nr. 04.074 und Nr. 04.018 (Deutsche Grundkarte, ohne Maßstab)

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.074 umfasst unbebaute Flächen (Ackerland oder Grün-/Weideland).

2 Anlass und Ziele der Planung

In der Vergangenheit gab es immer wieder Bemühungen in Bezug auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Selmigerheide. Nach der Standortsuche und verschiedenen konzeptionellen Überlegungen hat man sich auf den Bereich östlich der Weetfelder Straße und südlich der Carl-Zeiss-Straße festgelegt. In dieser integrierten Lage von Hamm-Selmigerheide soll nun ein Netto-Markt angesiedelt werden.

Ergänzend zu dem Vorhaben des Netto-Marktes sollen südlich davon weitere unbebaute Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Städtebauliches Ziel ist die Durchmischung verschiedener Wohnformen. Der Wohnraum soll nachfragegerecht alle Interessenten bedienen. Es sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und barrierefreie Wohnformen im Rahmen eines Mehrfamilienhauskonzeptes geplant. Zudem bedeutet die bauliche Entwicklung einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Weetfelder Straße/ Bereich Baumhofweg und dem geplanten Netto-Markt. Das bisherige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße –) bietet für eine Realisierung des angestrebten Konzeptes „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“ keine rechtliche Grundlage. Daher wurden die Bebauungspläne Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – und Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – entsprechend neu aufgestellt und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 eingeleitet.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – sieht für den Planbereich einen Bereich gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vor.

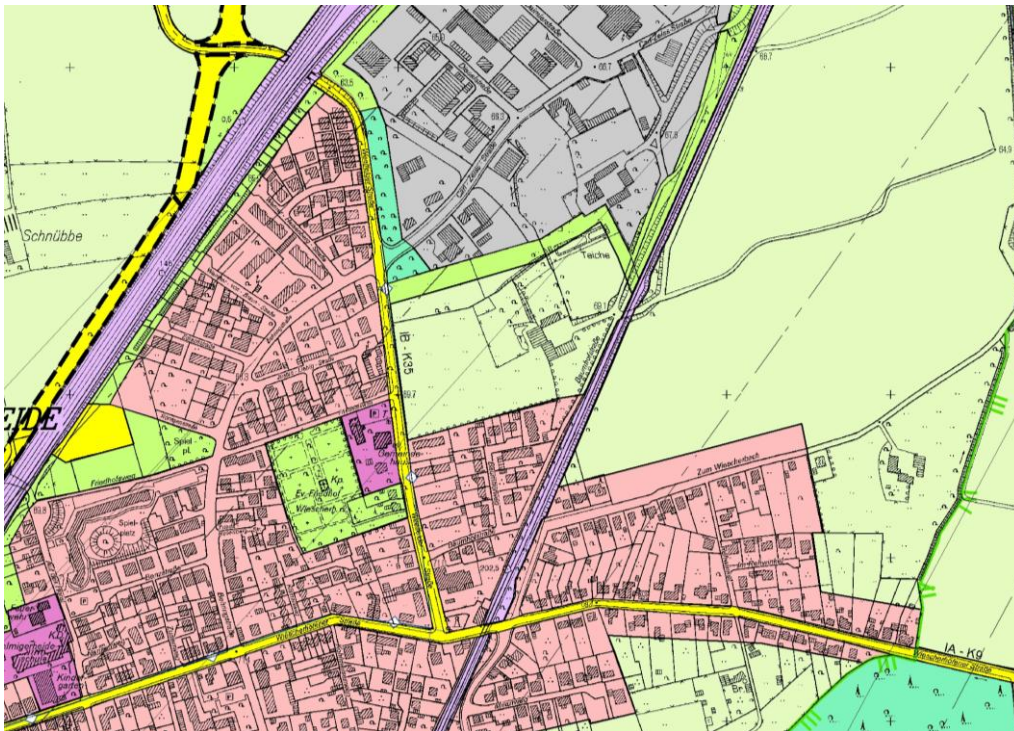


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hamm (Stand 2008, ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.074 „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

20. Änderung des FNPs

Der Stadtbezirk Pelkum verfügt derzeit über ausreichend Wohnbaulandreserveflächen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Daher müssen für eine Realisierung von Wohnbauflächen an anderer Stelle bestehende Wohnbaulandreserveflächen im Stadtbezirk Pelkum aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden. Es ist infolgedessen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.074 geplant, die im wirksamen FNP nördlich entlang der Straße ‚Zum Wiescherbach‘ dargestellte Wohnbauflächenreserve mit ca. 1,20 ha aus der Wohnbauflächendarstellung herauszunehmen. Diese Fläche soll zukünftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür wird die 20. Änderung des FNPs notwendig.

Im Gegenzug dazu soll der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.074 im FNP zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Da der Bebauungsplan Nr. 04.074 als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der FNP für diesen Bereich berichtigt werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Dem Bebauungsplan Nr. 04.074 liegt bereits Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 04.018 und der Ausweisung von großzügigen Gewerbeflächen und mit der Festsetzung einer Grünfläche entlang der Weetfelder Straße zugrunde. Die bisherige Darstellung des FNPs [Stand 2008] berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018 (aus dem Jahre 1974) nicht. Diese abweichende städtebauliche Zielvorstellung im Flächennutzungsplan wird daher mit dem Bauleitplan Nr. 04.074 (*zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 04.073 sowie mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018*) berichtigt. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird sich an dem neuen Planungsrecht orientieren. Durch die Anpassung der Darstellung des FNPs -im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB- wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung

Im Stadtbezirk Pelkum, in unmittelbarem Siedlungszusammenhang zum Ortsteil Selmigerheide, liegt das Plangebiet. Die Bahnlinien Dortmund-Hamm und Unna-Hamm durchschneiden den Ortsteil und schaffen somit eine Insellage für das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße (nördlich des Plangebietes) und für die Wohnquartiere entlang der Weetfelder Straße, Behringstraße und Wiescherhöfener Straße (westlich und südlich des Plangebietes).

Der Planbereich grenzt an qualitativ unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Osten liegt das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße mit vorwiegend kleinteiligen gewerblichen und industriellen Strukturen bis hin zu einer teilweise landwirtschaftlich genutzten ehemaligen Hofanlage. Im Westen, entlang der Weetfelder Straße und Behringstraße, sowie im Süden rund um die Baumhofstraße befinden sich wohnbauliche Nutzungen. Eingebettet in diese Strukturen ist die kirchliche Nutzung der Evangelischen Kirchengemeinde Pelkum-Wiescherhöfen mit direktem Zugang über die Weetfelder Straße. Die umliegende Wohnbebauung zeigt eine gemischte städtebauliche Struktur und beinhaltet die klassische Mehrfamilienhausbebauung in Geschossbauweise und die typische Einfamilienhaus- und Doppel- bzw. Reihenhausbauung.

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Siedlungsbereich Selmigerheide im südwestlichen Stadtbezirk Pelkum. Zukünftig wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnquartier Weetfelder Straße auch eine wohnortnahe Versorgung mit dem geplanten Netto-Markt vorzufinden sein und das bisherige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Ortsteil

Selmigerheide – mit einer Bäckerei, einem Kiosk, einer Apotheke, einem Blumenladen sowie einer Gaststätte, zwei Frisörbetrieben, einem Kosmetiksalon und zwei Fahrschulen – ergänzen.

4.2 Verkehrliche Situation

Die Anbindung an das Siedlungsgebiet von Wiescherhöfen erfolgt im Wesentlichen über die Wiescherhöfener Straße (K9) bzw. Weetfelder Straße (K35), die in ihrer Verlängerung beide in die Kamener Straße (L 664; Pelkum-Wiescherhöfen – Hamm-Innenstadt) münden. Der rund 3 km nordöstlich gelegene Ortsteil Lohausenholz ist über die Verbindung Wiescherhöfener Straße – Martinstraße zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich an der Weetfelder Straße und soll über einen eigenen Zufahrtsbereich erschlossen werden. Dadurch ist eine reibungslose Anbindung an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Südlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Friedenskirche“, die sowohl von der Linie 83 (Hbf./Willy-Brandt-Platz – Lohausenholz – Wiescherhöfen) als auch der Taxi-Bus-Linie 13 (Wiescherhöfen/ Selmigerheide – Herringen) angefahren wird. Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes für die Einwohner im Ortsteil Selmigerheide ist heute schon gewährleistet.

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Derzeit befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Pelkum, Flur 21, Flurstücke 83, 84 und 87 eine Niederspannungsfreileitung, die die angrenzenden Gebiete mit Strom versorgt. Der Rückbau der Freileitung ist im Zuge eines Netzbauprojektes der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH geplant. Auf eine Sicherung der Freileitung im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

In den Grundstücken der Gemarkung Pelkum, Flur 21, Flurstücke Nr. 51, 83, 84, 85, und 87 befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 300. Für den betroffenen Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Hamm GmbH mit einer Schutzstreifenbreite von 3 m im Bebauungsplan Nr. 04.074 darzustellen, in dem keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand der Leitung gefährden.

Im Plangebiet liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die innere Erschließung nutzbar sind. Die äußere Erschließung ist mit der Weetfelder Straße bzw. der Carl-Zeiss-Straße gegeben. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und müssen erstmals hergestellt werden.

4.4 Emissionen

Straße und Schiene

Der Planbereich wird aus schalltechnischer Sicht durch den Verkehr der westlich verlaufenden Weetfelder Straße tangiert sowie durch den Schienenverkehr der in größerem Abstand östlich und westlich verlaufenden Schienentrassen Hamm-Hagen bzw. Hamm-Dortmund. Die Verkehrsbelastung der Weetfelder Straße im südlichen Abschnitt liegt bei 5.200 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil (p) von 6% sowie für den nördlichen Abschnitt der Weetfelder Straße bei 5.800 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil (p) von 5%. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Weetfelder Straße liegt bei 50 km/h. Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, RLS-90.

Die Berechnungen der Schienenverkehrslärmimmissionen erfolgt nach der Schall 03. Die entsprechenden Verkehrsdaten wurden von der DB Netz AG zur Verfügung gestellt und entsprechend der Vorgaben der Schall 03 berücksichtigt.

Gewerbe

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Carl-Zeiss-Straße“. Potentielle gewerbliche Geräuschimmissionen innerhalb des Planbereiches sind im Wesentlichen von den Gewerbenutzungen nördlich und nordöstlich des Plangebietes zu erwarten. Hier befinden sich ausgewiesene Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Industriegebiete und eingeschränkte Industriegebiete entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.018. Innerhalb der Gewerbe-/Industriegebiete sind derzeit unterschiedliche Wohnnutzungen in Form von Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Die maximal zulässige Schallemission der einzelnen Gewerbe-/Industrieflächen ist dabei bereits im Bestand so eingeschränkt, dass jeweils die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete einzuhalten sind.

Aufgrund der genehmigten und vorhandenen Nutzungen innerhalb der Gewerbe-/Industriegebiete sowie der zur Verfügung stehenden Genehmigungsunterlagen ist davon auszugehen, dass kein relevanter Nachtbetrieb durchgeführt wird.

4.5 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Bodenverhältnisse:

Das Untersuchungsgebiet wird von Sandlöss eingenommen, darunter folgen z. T. tonige Schluffe. In 6 bis 10 m Tiefe folgt der Oberkreidemergel. Für den Sandlöss ist eine Durchlässigkeit von 10^{-6} bis 10^{-7} m/s anzunehmen (gering durchlässig), der Oberkreidemergel ist nahezu undurchlässig (10^{-8} bis 10^{-9} m/s). Die Baugrundeigenschaften sind daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

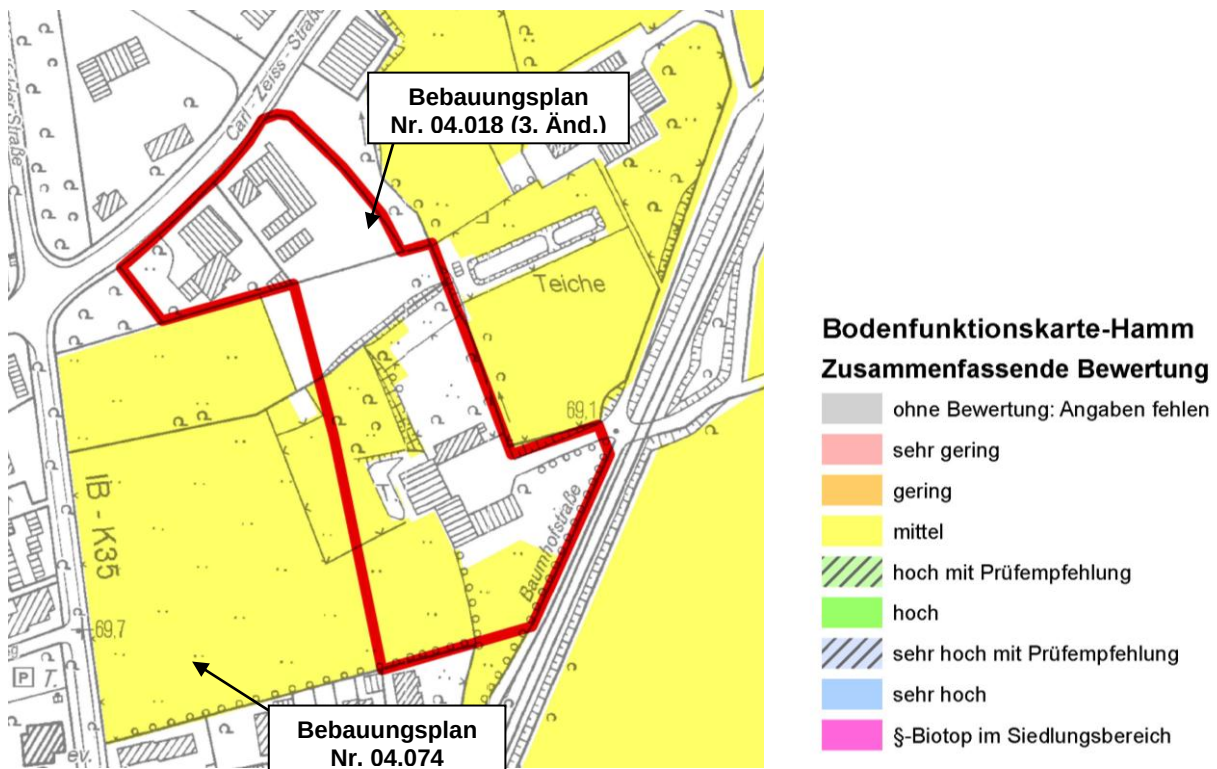


Abbildung 3 – Auszug aus der Bodenfunktionskarte der Stadt Hamm (ohne Maßstab, Quelle: Umweltamt/ Vermessungs- und Katasteramt)

In der Bodenfunktionskarte ist dem gesamten Untersuchungsgebiet in der zusammenfassenden Bewertung eine mittlere Schutzwürdigkeit zugewiesen (Stufe 3 von 7), die Bedeutung für den Wasserhaushalt wird als hoch angesehen (Stufe 4 von 5). Inwieweit das Plangebiet der Möglichkeit von Grundwasserstandsveränderungen unterliegt, insbesondere durch Geländeänderungen (Bergsenkung durch ehemaligen Steinkohleabbau), ist bei dem Bergbaubetreiber nachzufragen (vgl. hierzu Pkt. 10.3 „Bergbau und Methan“).

Grundwasser:

Der mittlere Flurabstand beträgt 1,5 – 3,0m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 66,0 bis 67,5 m über NHN. Das Gefälle ist nach Norden gerichtet.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Zielsetzung / Architektur und Nutzungskonzept

Die ergänzende wohnbauliche Entwicklung entlang der Weetfelder Straße ist Teil des Gesamtkonzeptes „Nahversorgung Selmigerheide/ Wohnquartier Weetfelder Straße“. In einem ersten Schritt soll mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes 'Netto' die wohnortnahe Nahversorgungsqualität im Ortsteil Selmigerheide gestärkt werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide – aufgestellt. Der geplante Baukörper sowie die Frei- und Grundstücksflächen des Nahversorgungsmarktes sind mit wesentlichen Gestaltungselementen geplant, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Die städtebauliche Zielsetzung für das geplante Wohnquartier, welches zeitlich nachgeschaltet zum Nahversorgungsmarkt entstehen soll, ist eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung südlich der Weetfelder Straße und der Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und Nahversorgungsmarkt. Folgende Schwerpunkte werden mit dem Gesamtkonzept verfolgt:

1. Schaffung von bedarfsgerechter Wohnbaufläche in Form eines kleinen abgeschlossenen Quartiers
2. Angebot für altengerechtes Wohnen in räumlicher Nähe zu sozialen und kirchlichen Einrichtungen
3. Ergänzung grünräumlicher Strukturen und Schaffung einer grünräumlich gestalteten Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe.

Die geplanten Wohnbauflächen werden zukünftig direkt über eine öffentliche Stichstraße mit großzügiger Wendeanlage erschlossen. Vereinzelt erfolgt die Erschließung auch über private Zuwegungen für Baugrundstücke in rückwärtiger Lage. Insgesamt sind für die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ca. 30-33 Wohneinheiten angedacht. Trotz individueller Baumöglichkeit und den angemessenen Gestaltungsfreiheiten für die zukünftigen Bewohner des Wohnquartieres wird ein harmonisches Gesamtbild angestrebt. Von wesentlichem Einfluss auf den Charakter des Wohngebietes ist dabei die Steuerung der Gestaltungsvariablen wie:

- Gebäudestellung
- Höhenentwicklung und Volumen der Gebäude
- Architekturelemente Dach, Wand, Garage/Carport
- Vorgärten und Einfriedung der Hausgärten

In räumlicher Nähe zu bestehenden sozialen und kirchlichen Einrichtungen westlich der Weetfelder Straße (Evangelische Kirche und Gemeindehaus) soll zusätzlich zur allgemeinen Wohnbauflächenentwicklung ein Angebot für besondere Wohnformen, wie altengerechtes Wohnen und bedarfsgerechtes Wohnen für ältere Menschen, im Bereich der Weetfelder Straße entstehen. Hier sind ca. 20-25 Wohneinheiten angedacht.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der Nutzung	Maß der Nutzung		Geschossig- keit	Bauweise		Traufhöhe (min. – max. in m)	Firsthöhe (min. – max. in m)	Dachform/- neigung
	GRZ	GFZ						
WA 1	0,4	0,8	II	o	ED	4,5 – 6,5	8,0 – 10,5	SD (30-45°)
						4,5 – 6,0	6,0 – 8,5	PD (5-15°)
WA 2	0,4	0,8	II	o	ED	4,5 – 6,5	8,0 – 10,5	SD (30-45°)
						4,5 – 6,0	6,0 – 8,5	PD (5-15°)
WA 3	0,4	0,8	II	o	H	4,5 – 6,5	8,0 – 10,5	SD (30-45°)
						4,5 – 6,0	6,0 – 8,5	PD (5-15°)
WA 4	0,4	0,8	II - III	o		6,0 – 8,5	9,0 – 11,0	SD (30-45°) PD (5-15°)

Tabelle 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Hauptnutzung innerhalb des Bebauungsplanes wird das Wohnen sein. Daher wird als **Art der baulichen Nutzung** Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Funktion Wohnen sollen auch wohnungsnah Arbeitsplätze im Plangebiet (innerhalb des allgemeinen Wohngebietes) möglich sein. Mit Hinblick auf die Größe des entstehenden Baugebietes sollen der Nahversorgung dienende Einrichtungen, insbesondere Läden, Arztpraxen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig. Die räumlichen und funktionalen Anforderungen, die diesen Nutzungen zu Eigen sind, lassen sich nur schwer mit der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von kleinräumigen, homogenen Nachbarschaften vereinbaren. Sie dienen in erster Linie nicht der Versorgung des Quartiers und schaffen zudem zusätzlichen Verkehr und einen erhöhten Stellplatzbedarf. Dies lässt sich nur schwer mit dem angestrebten verkehrsberuhigten Ausbau des Wohngebietes kombinieren.

Die wohnbauliche Nutzung ergänzend, wird im Plangebiet eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz 440 m²' festgesetzt. Hier soll ein wohnnahes Spielflächenangebot realisiert werden, das sich vorwiegend an Kleinkinder und jüngere Schulkinder richten soll.

Im östlichen Plangebiet wird im Übergang zum östlich liegenden Gewerbegebiet 'Carl-Zeiss-Straße' eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnumfeldbedingungen. Dabei werden für die Gebiete WA1 bis WA4 eine einheitliche **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 und **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Stellplätze) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Mit dieser Festsetzung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Die **Festsetzung der Geschosse** entsprechend der städtebaulichen Gesamtentwicklung, auch im Hinblick auf angestrebte Dichte und Kompaktheit in räumlicher Nähe zum Bestand,

unterscheidet sich innerhalb der einzelnen Wohnbereiche. So sind in den Gebieten WA1 bis WA3 maximal 2 Vollgeschosse möglich, in dem Gebiet WA4 mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Grundsätzlich werden somit die Freiheit in der Gestaltung der Baukörper und ein wirtschaftliches Verhältnis von Gebäudevolumen und Nutzfläche ermöglicht.

Für die geplanten Baukörper sind unterschiedliche **Bauformen** und Dichten in Form von Einzel- und Doppelhäusern – in den Gebieten WA1 und WA2 – sowie Hausgruppen – ausschließlich in den Gebieten WA3 – auf unterschiedlich großen Parzellen vorgesehen. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen besteht die Möglichkeit, die Stellung der Baukörper nach Süden, Süd-West oder Westen auszurichten. Somit besteht die Chance der Nutzung passiver und aktiver Solarenergien.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den WA1 bis WA4 Gebieten ist grundsätzlich eine offene **Bauweise** festgesetzt, die gem. § 22 BauNVO eine Gebäudelänge von bis zu 50 m ermöglicht.

Neben der Gliederung des Baugebietes nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die **Höhenentwicklung** der einzelnen Gebäude in den jeweiligen Baufenstern durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen städtebaulich geordnet. Diese stehen in Abhängigkeit zur gewählten Geschossigkeit, Dachform und -neigung.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Für die max. zweigeschossigen Wohngebäude (der WA 1 bis 3) beträgt die Traufhöhe mind. 4,5 m und max. 6,5 m sowie die Firsthöhe mind. 8,0 m bis max. 10,5 m (SD - Satteldach).
- Für die max. zweigeschossigen Wohngebäude (der WA 1 bis 3) beträgt die Traufhöhe mind. 4,5 m und max. 6,0 m sowie die Firsthöhe mind. 6,0 m bis max. 8,5 m (PD - Pultdach).
- Für die zwei- bis maximal dreigeschossigen Wohngebäude (ausschließlich WA 4) beträgt die Traufhöhe mind. 6,0 m und max. 8,5 m sowie die Firsthöhe mind. 9,0 m bis max. 11,0 m (SD – Satteldach und PD – Pultdach).

Bei einer durchschnittlichen Bautiefe von 10,0 bis 12,0 m ergeben sich für Satteldächer hieraus Dachneigungen von 30 bis 45 Grad, bei denen sich sehr gut ein weiterer Ausbau im Dachgeschoss realisieren lässt. Die Dachneigungen bei Pultdächern sollen zwischen 5 bis 15 Grad liegen.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden baulicher Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel ein Maß von 0,5 m über Oberkante der erschließenden Fahrbahn nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Beschränkung wird ebenfalls ein zu großer Höhengsprung in der kurzen Abfolge der Gebäude vermieden. Bezugspunkt der vorstehenden Höhenbegrenzungen ist der der Gebäudefassade zugewandte Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Die Höhe wird von dem Gebäudemittelpunkt im rechten Winkel zur Verkehrsfläche gemessen. Die Planung unterstützt durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen zusätzlich die Vermeidung gegenseitiger Verschattung.

Weiterhin wird durch die **Baugrenzen** die Nutzung der Bauflächen festgelegt. Dabei werden die innerhalb der Baugrenzen liegenden überbaubaren Flächen großzügig gefasst, um eine individuelle Planung und Gebäudestellung sowie die Zuordnung zu unterschiedlichen Modellen der nachbarschaftlichen Bebauung zu ermöglichen mit weitgehender Planungsfreiheit der Bauherren.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner attraktiven Lage zu entwickeln und dem Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben sowie den Ortsrand zu gestalten. Daher ist eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den einzelnen **Bauflächen eine Mindestgröße** vorzugeben. Zu diesem Zweck wird für eine Einzelhausbebauung eine Mindest-

grundstücksbreite von 16,00 m (mögl. Hausbreite 10,0 m), für eine Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksbreite von mind. 9,0 m je Haushälfte (mögl. Hausbreite 6 m) und für die Hauseinheit einer Hausgruppe eine Mindestgrundstücksbreite von mind. 5,0 m festgesetzt.

Die Zahl der **maximal zulässigen Wohneinheiten** je Gebäude wird auf 2 Wohneinheiten für die freistehenden Einfamilienhäuser und 1 Wohneinheit für die Doppelhaushälften und Hauseinheiten der Hausgruppen beschränkt. Hierüber soll eine ungewollte Verdichtung des Siedlungsbereiches vermieden werden.

5.4 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Weetfelder Straße (Kreisstraße 35) grenzt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie verläuft in diesen Bereich als freie Strecke und ist daher anbaufrei. Dieser Zustand soll auch zukünftig beibehalten werden. Um unnötige Zufahrten zu vermeiden ist im Bebauungsplan ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) zwischen Wohnbaufläche und Weetfelder Straße festgesetzt. Zudem wird entlang der Weetfelder Straße (westliche Geltungsbereichsgrenze) eine ca. 5,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' festgesetzt. Diese Fläche dient dem möglichen Ausbau der Weetfelder Straße durch einen notwendigen Seitengraben für die Straßenentwässerung bzw. durch einen straßenbegleitenden Fußweg. Die Bäume entlang der Weetfelder Straße liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden somit nicht überplant. Der Erhalt der Straßenbäume muss im Rahmen des möglichen Ausbaus der Weetfelder Straße geregelt werden.

Zur **Erschließung** des Wohnquartiers wird eine öffentliche Verkehrsfläche 'Planstraße' mit Anbindung zur Weetfelder Straße (*siehe hierzu rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.073*) festgesetzt. Bis zum Einmündungsbereich des Nahversorgungsmarktes wird die Planstraße mit einer Straßenbreite von 8,50 m ausgeführt. Im weiteren Verlauf verjüngt sich die Planstraße auf 6,50 m und dient der Haupteerschließung der geplanten wohnbaulichen Flächen im Süden des Nahversorgungsmarktes. Das Ende der Planstraße bildet ein Quartiersplatz, der grundsätzlich auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Dieser Quartiersplatz ist über ein 3,50 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Weetfelder Straße verbunden. Diese Verbindung gibt den Bewohnern des neuen Wohnquartiers und der Öffentlichkeit allgemein die Möglichkeit über einen kurzen Weg die Weetfelder Straße oder das Wohnquartier zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Gleichzeitig hat diese Verbindung auch die Erschließungsfunktion für die südlich angrenzende Hausgruppe.

Die nötigen **öffentlichen Stellplätze** (ca. 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten) für Besucher werden innerhalb der Planstraßen und im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Bei den geplanten 58 Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes errechnet sich ein Bedarf von ca. 19 öffentlichen Stellplätzen. An verschiedenen Stellen entlang der Planstraße wurden hierfür Aufweitungen in der Straße vorgesehen, die von der Fahrbahn getrennt und entsprechend gestaltet werden.

Zusätzlich zu den öffentlichen Stellplätzen sind bei der baulichen Realisierung die notwendigen **privaten Stellplätze** gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Das Gesamtkonzept des Wohnquartiers geht von einem Stellplatz pro Wohneinheit (WE) – Carport oder Stellplatz – aus.

Grundsätzlich gilt: **Stellplätze, Carports und Garagen** sind Bestandteil einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht und sollten daher im Einklang mit dem Hauptgebäude stehen.

Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 2 (WA 1 - 2) Garagen i. S. des § 12 BauN-VO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand zuläs-

sig. Offene Stellplätze und Carports können hingegen vor den Gebäuden angeordnet werden. In der Regel ist eine Staffelung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich.

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 - 4 (WA 3 - 4) wird zentral eine Fläche für Stellplätze mit offenen Stellplätzen und/oder Carports festgesetzt. Daher sind Garagen i. S. des § 12 BauN-VO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Um die Dominanz der Wohngebäude im Gesamtbild der Straße zu erhalten, dürfen allgemein Garagen der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Vor Garagen der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterterrassen) auszuführen.

5.5 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan wird mit verschiedenen planerischen Festsetzungen die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes regeln. Ziel der nachfolgend genannten Pflanzmaßnahmen ist die Stärkung des Siedlungsgrüns, die Verbesserung des Mikroklimas vor Ort und somit auch eine positive Beeinflussung des Naturhaushaltes.

In den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und 3,0 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Grenze des WA2-Gebietes ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimische standortgerechten Laubgehölzen, alternativ eine mindestens 0,50 m breite und mindestens 1,20 m hohe beschnittene Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (*siehe Pflanzliste in der Anlage*). Wird eine Schnitthecke gesetzt, so sind die restlichen Pflanzflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen. Die geplante Pflanzmaßnahme bietet den Übergang zum unmittelbar angrenzenden Grünland (Private Grünfläche) und der weiter östlich gelegenen gewerblich und teilweise landwirtschaftlich genutzten ehemaligen Hofanlage.

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz 440 m²' soll auch eine grünräumliche Gestaltung erhalten. Daher sind mindestens 15 % der Fläche mit Strauchgehölzen (*vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -'*) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser und Abwasser sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

Die Trinkwasserleitung DN 300 (parallel zur Weetfelder Straße) ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Hamm) zu sichern. Im Bebauungsplan Nr. 04.074 erfolgt die Sicherung über die o.g. öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich'. Somit wird der Bestand, die Zugänglichkeit und Betriebssicherheit der Versorgungsleitung entsprechend sichergestellt und die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen dauerhaft gewährleistet.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 86 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW werden „Örtliche Bauvorschriften“ Bestandteil des Bebauungsplanes, die die Gestaltung des Plangebietes betreffen. Es werden somit die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Dächer und Dachbegrünung

Im Plangebiet sind als **Dachformen** innerhalb des Planungsgebietes zum einen das Satteldach (SD), als klassische und am weitesten verbreitete Form, sowie das Pultdach (PD), als Element der modernen Architekturform, zulässig. Die Anlagen zur Energiegewinnung (z.B.: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die **Eindeckung der Dächer** darf grundsätzlich nicht in glänzender, blendender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Eingrenzung der **Dachfarbe** ist ein typisches Gestaltungselement, welches auch hier Anwendung finden soll. Mit der Beschränkung auf den Bereich grau bis schwarz und rot bis rotbraun wird dem vorherrschenden Dachfarben im Umfeld Planbereiches Rechnung getragen. Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen. Bei flachgeneigten Dächern sind auch andere geeignete Materialien - z.B. Zinkblech - zulässig.

Maßnahmen zur **Dachbegrünung** sind zulässig. Werden Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude mit Flachdächern (FD) errichtet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Großformatige **Dachaufbauten** und –einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Dachaufbauten sind daher in Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig, und dürfen in der Summe nicht mehr als 30% der Gebäudelänge ausmachen. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

Fassaden

Die Fassadengestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) von Doppelhäusern und Hausgruppen soll im Sinne eines städtebaulich harmonischen Gesamtbildes aufeinander abgestimmt sein. Um für das geplante Baugebiet einen ausufernden Materialmix zu vermeiden und eine gewisse Gesetzmäßigkeit in der Fassadengestaltung vorzugeben, wird die Materialwahl im Wesentlichen an den ortstypischen Materialien wie Ziegel, Klinker oder Putz orientiert. Holz ist nur bis zu 75% der Gesamtfassadenfläche zulässig, um die für diese Region untypischen Holzblockhäuser zu vermeiden und eine Kombination mit anderen Materialien zwingend einzufordern.

Die optische Einheit der Gebäudeansicht ist besonders bei zusammenhängenden Baukörpern städtebaulich entscheidend. So sind bei Doppelhäusern und/oder Hausgruppen für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien zu verwenden.

Einfriedung und Begrünung

Vorgaben zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dienen dem Übergang des Planbereiches in den Umgebungsbereich und unterstützen die bereits bestehende Pflanzung und Grundstücksgestaltung. In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Begrünung Pflanzen im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung der **Stellplätze** innerhalb des Straßenraums der **öffentlichen Planstraße** ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste 'Großkronige Bäume für den Straßenraum', innerorts) in der Min-

destqualitt von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen, offen zu halten und durch geeignete Mittel vor Überführung zu schtzen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (*Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.*) ist dabei zu beachten.

Für die Gestaltung der **privaten Stellplatzanlagen** ist ebenfalls je angefangene 6 Stellplätze einer Stellplatzanlage innerhalb der WA3- und WA4-Gebiete ein großkroniger, heimischer Laubbaum (*vgl. Pflanzliste 'Großkronige Bäume für den Straßenraum', innerorts*) in der Mindestqualität von 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen, offen zu halten und durch geeignete Mittel vor Überführung zu schtzen. Auch hier sind die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2 zu beachten.

Die Gestaltung von **Einfriedungen / Mlltonnenstandorte**, soweit sie vom Straßenraum erlebbar sind, tragen ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. In Wohngebieten ist insbesondere der Vorgartenbereich stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die sich zur öffentlichen Erschließungsflächen orientieren, sind daher als **Einfriedung** nur standorttypische, einheimische Laubgehlz-Heckenpflanzungen (*vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -'*) oder begrünte Holz-/ Maschendraht- oder Stahlmattenzune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune sind min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen.

Einfriedungen und sonstige Sichtbehinderungen sind für Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gelegenen Flächen.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und zur Einpassung in das Landschaftsbild sind die **Müllbehälter** mit standorttypischen einheimischen Laubgehlz-Heckenpflanzungen einzugrünen und sichtgeschtzt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Darüber hinaus sind unbebaute Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

6 Natur und Umwelt

6.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern u.a. gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (bzw. gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls) nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – umfasst eine Fläche von ca. 16.730 m². Die überbaubare Gesamtgrundstücksfläche liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan steht jedoch in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 27.015 m². Insgesamt umfassen beide Bebau-

ungspläne eine Fläche von 43.745 m². Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Die maximal überbaubare Gesamtgrundstücksfläche beider Bebauungspläne, entsprechend der aktuellen Entwürfe, liegt bei ca. 20.199 m². Somit ist der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB überschritten. Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird daher im Rahmen der Verfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezieht sich auf die Planung des Wohnquartiers Weetfelder Straße und deren Erschließung sowie auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018.

6.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand Dezember 2016) durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde, wie seitens des BauGB vorgegeben, für das Vorhaben eine überschlägliche Prüfung der in Anlage 2 beschriebenen Kriterien auf potentielle erhebliche negative Umweltauswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (UIS der Stadt Hamm, Artschutzprüfung zum Bebauungsplan, FNP, Landschaftsplan, diverse Gutachten etc.) vorgenommen.

Fazit (Auszug aus der Vorprüfung):

"[...] Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Bebauungspläne grundsätzlich im Einklang mit weiteren Planungen stehen und im Hinblick auf relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da von den geplanten Vorhaben keine gesundheitsschädlichen Emissionen o.ä. ausgehen. Die Rücknahme von Gewerbeflächen sowie die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes berücksichtigen den Schutz der Anwohner vor möglichen Auswirkungen von Emissionen. Von den Planungen betroffen sind intensiv genutzte Grünlandflächen, Hofstellen sowie bereits bestehende Gewerbeflächen. Innerhalb des Gewerbegebietes wird zudem noch ein Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen festgesetzt.

Eine Einwirkung auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur (Lebensräume für Tiere und Pflanzen) und Landschaft erfolgt in einem für derartige Vorhaben üblichem - nicht erheblich belastendem - Maß. Durch die Nachverdichtung im Siedlungsraum wird vermieden, dass möglicherweise qualitativ hochwertigere Bereiche von Natur und Landschaft im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen bleiben lokal auf die Planbereiche beschränkt und sind nicht als erheblich zu werten. Für das Schutzgut Tiere wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten; erforderlichenfalls sind bezogen auf konkrete Eingriffe geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF- Maßnahmen zu treffen. Weiterhin sind innerhalb der Planbereiche mit Ausnahme des Kleingewässers an der Hofstelle (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 des BNatSchG) keine der unter Punkt 2.6. aufgeführten (Schutz-)Gebiete oder Denkmäler vorzufinden und insofern sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das gemäß § 30 des BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop befindet sich innerhalb Fläche für die Landwirtschaft und ist somit nicht von dem Schutzzweck zuwiderlaufenden Festsetzungen betroffen. [...]"

Für die Bebauungspläne Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße – sind nach der Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen relevanten Umweltauswirkungen oder mögliche Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten.

Daher werden die Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Zur Verfahrensvereinfachung wird bei Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Vorschriften über das Monitoring sind nicht anzuwenden.

6.3 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund dieser rechtlichen Bestimmung entfällt eine differenzierte Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 04.074.

6.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zur Klärung ob Artenschutzbelange durch den Bebauungsplan Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße – tangiert sein können, wurde eine gemeinsame artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 04.073, Nr. 04.074 und Nr. 04.018 (3. Änderung) durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg aus Hamm (Stand April 2016) durchgeführt.

Für die Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 kommt der Gutachter zu einem gemeinsamen Ergebnis. Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 wegen des Fehlens planungsrelevanter Arten ausschließen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.018 sind ggf. bei konkreten Vorhaben entsprechende Artenschutzmaßnahmen vorzusehen.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte, die zu einer dauerhaften Vollzugsunfähigkeit der Bauleitplanung führen könnten, sind nicht erkennbar, zumal für diesen Bereich bereits entsprechendes Planungsrecht existiert.

Fazit (Auszug der Artenschutzrechtlichen Prüfung):

„Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden konnten. Sie werden aber von planungsrelevanten Arten in ihr Nahrungshabitat einbezogen. Hier ist vor allem der Luftraum über dem Planbereich zu nennen, der von Schwalbenarten sowie der Zwergfledermaus zur Nahrungssuche abgeflogen wird. Als potentielle Nahrungsgäste sind Mäusebussard und Sperber anzusehen, die das Gebiet auf der Nahrungssuche mindestens überfliegen. Gemäß VV-Artenschutz unterfallen Nahrungshabitate nicht dem gesetzlichen Schutz. Mögliche Verbotstatbestände könnten sich hieraus nur dann ergeben, wenn dem Plangebiet diesbezüglich eine essentielle Bedeutung zukäme. Eine essentielle Bedeutung kann aber wegen der großen Aktionsradien der Arten bzw. der Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden.“

Für die vorweg genannten Vogelarten können für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 artenschutzrechtliche Konflikte mit Verboten des § 44 BNatSchG (1) Satz 1 und 3 ausgeschlossen werden, da weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, noch die Gefahr einer Tötung besteht. Weiterhin ist auch keine erhebliche Störung der lokalen Population zu erwarten, so dass auch Verstöße gegen § 44 BNatSchG (1) Satz 2 ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich gilt dies auch für die einzige im Gebiet nachgewiesene Fledermausart. Ein unmittelbarer Quartiernachweis konnte im Untersuchungsjahr im gesamten Untersuchungsraum nicht erbracht werden. Planungsrelevante Arten konnten im Bereich der Hofstelle nachgewiesen werden. Da die Hofstelle von aktuellen Planungen der Bebauungspläne Nr. 04.073 und Nr. 04.074 nicht betroffen ist, sind im Hinblick auf diese beiden Bebauungspläne keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.“

7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 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. (siehe hierzu Kapitel 4.4 – Emissionen)

7.1 Gutachten

Im Rahmen der Planung des Wohnquartiers ist zur fachlichen Beurteilung des Vorhabens eine Prognose der Lärmimmissionen vorzunehmen. Das Plangebiet wird aus schalltechnischer Sicht durch Verkehrslärmimmissionen der westlich tangierenden Weetfelder Straße beaufschlagt sowie durch Schienenverkehrslärmimmissionen der in größerem Abstand östlich und westlich verlaufenden Schienentrassen. Insofern ist aus schalltechnischer Sicht zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Entwicklung des Bebauungsplangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann. Hierzu wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und mit den einschlägigen Anforderungen gemäß DIN 18005 zu vergleichen.

Darüber hinaus wurden Berechnungen bezüglich der Auswirkungen durch die nordöstlich vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen durchgeführt. Die hierdurch auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen werden nach den Vorgaben der TA Lärm bewertet.

Das Büro Graner+Partner Ingenieure (Bergisch Gladbach) hat dazu ein schalltechnisches Prognosegutachten (*Stand: November 2016*) erstellt.

Verkehr – Straße und Schiene

In der zusammenfassenden Bewertung kommt die Prognose zum Ergebnis, dass von einem geräuschemäßig vorbelasteten Plangebiet mit Blick auf die einwirkenden Verkehrsgeräusche gesprochen werden muss. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen auf der gesamten Länge der Weetfelder Straße nicht in Betracht. Es werden daher Vorgaben zu erforderlichen Bauschalldämmmaßnahmen und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen formuliert, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt werden. Allgemein wird für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Dies beruht auf den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Berechnungsfall der freien Schallausbreitung.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Schallabschirmung durch die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes ergeben sich in Teilbereichen geringere Lärmpegelbereiche. Insofern sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten formuliert worden, wonach bei Vorlage einer gutachterlichen Bewertung im Einzelfall auch geringere Lärmpegelbereiche berücksichtigt werden können. Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) nach den Bestimmungen der DIN 4109-1:2016-07 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden.

Ergänzend zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche werden für die Grundstücke entlang der Weetfelder Straße ergänzende Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Hierbei geht es um Außenwohnbereiche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4. Zur weitergehenden Reduzierung der Geräuscheinwirkungen für die im südwestlichen Plangebietsbereich geplante Hausgruppe (WA3- Gebiet) wird die Anordnung einer Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Weetfelder Straße empfohlen. Diese Schallschutzwand soll dabei eine Höhe von mind. 1,8 m über OK Gelände aufweisen. Für den geplanten Geschosswohnungsbau (WA4- Gebiet) im Bereich der Weetfelder Straße wird empfohlen, Balkone auf die lärmabgewandten Seiten (Nord-, Ost- und Südfassade) zu legen.

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten ebenerdigen privaten Parkplätze zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in der Nachbarschaft tags/ nachts eingehalten werden. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass aufgrund der untergeordneten zusätzlichen Verkehre durch das Plangebiet keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmsituation auf der Weetfelder

Straße erzeugt wird, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Gewerbe

Die Berechnungen zum Gewerbelärm kommen zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung des bereits heute bestehenden Rücksichtnahmegebotes für die im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Diese Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die potentiell möglichen Geräuscheinwirkungen durch die unmittelbar nordöstlich ausgewiesene Gewerbegebietsfläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.018 zurückzuführen.

Daher wurde mit der Entwicklung eines Wohnquartiers entlang der Weetfelder Straße auch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße (3. Änderung) eingeleitet. Die bisherige Gewerbegebietsausweisung wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 teilweise zurückgenommen und durch eine Private Grünfläche/ Fläche für die Landwirtschaft als Pufferzone zwischen Wohnquartier und Gewerbegebiet ersetzt. Zudem erfolgen teilweise die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Hinweis auf die in Ansatz gebrachten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel.

Bei den Berechnungen zum Gewerbelärm wurde keine Schallabschirmung durch die vorhandenen Gebäude innerhalb des Industriegebietes/ Gewerbegebietes berücksichtigt. Grundsätzlich kann die Errichtung eines Erdwalls entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur optischen Trennung empfohlen werden, zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ergibt sich hierzu jedoch keine zwingende Erfordernis.

8 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1 Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt kein Eintrag über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vor.

8.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel/ Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet sind nicht bekannt (gem. Fundstellennummer 5/37831).

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

Es wird daher 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. 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, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110).“

8.3 Bergbau und Methan

Bergbau

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

„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 verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm-Süd“ ist die HammGas GmbH & Co. KG, Südring 1/3 in 59065 Hamm. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marktscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

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.

Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg:

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden.

Methanausgasungen im Bereich III gemäß Methan-Potentialkarte der Stadt Hamm

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von 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 Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

8.4 Hinweise

DIN-Normen und sonstige Quellen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien sowie sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

Bodenarbeiten

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:

Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Die Entfernung des Oberbodens sollte während einer trockenen Witterungsperiode erfolgen um witterungsbedingte Verdichtung des Bodengefüges durch Befahren und Umlagerung zu vermeiden (vorsorgender Bodenschutz).

9 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

„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 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).“

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung des Plangebietes

Die Stromversorgung kann voraussichtlich über die bestehende Transformatorstation im Wendehammer der Justus-Liebig-Straße erfolgen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Weetfelder Straße sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließung ist die Verlegung einer Gasniederdruckleitung entlang der Weetfelder Straße vom Kreuzungsbereich Carl-Zeiss-Straße bis zur Einmündung in die Planstraße erforderlich. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

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

10.2 Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz und 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. Aufgrund der Festsetzungen des Plangebietes als allge-

meines Wohngebiet kann von einer Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Carl-Zeiss-Straße.

Niederschlagswasser:

Die Möglichkeiten und Grenzen einer Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet begrenzt. Eine planmäßige Versickerung und eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer sind nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher zum hydraulisch ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal DN 1500 in der Carl-Zeiss-Straße und weiter zum SKU Selmigerheide abgeleitet.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Carl-Zeiss-Straße und 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 Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Allgemeines:

Für die entwässerungstechnische Erschließung ist der Neubau eines Mischwasserkanales in der Planstraße erforderlich. Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.018 liegende ehemalige Hofstelle (Baumhofstraße 5) entwässert derzeit noch über eine Kleinkläranlage. Durch den Bebauungsplan Nr. 04.074 wird die Möglichkeit eröffnet, die im planungsrechtlichen Innenbereich liegende Kleinkläranlage der Baumhofstraße 5 aufzugeben und das Grundstück an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Im Bebauungsplan Nr. 04.074 wird hierfür eine entsprechende Trasse (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den Anschluss vorgegeben und berücksichtigt.

11 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hamm, 26.04.2017

Schulze Böing
Stadtbaurätin

Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

12 Anhang

12.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 04.074 – Wohnquartier Weetfelder Straße	
Lage der Plangebiete	- Stadtbezirk Pelkum - Ortsteil Selmigerheide - südlich der Carl-Zeiss-Straße und östlich der Weetfelder Straße	
Struktur der Plangebiete (Bestand)	- derzeit unbebaute Flächen (Ackerland oder Grün-/Weideland)	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Schaffung ergänzender Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung, Reihenhäuser und ein barrierefreies Mehrfamilienwohnhaus für den Ortsteil Selmigerheide - Planung steht im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 04.073 – Nahversorgung Selmigerheide (rechtskräftig seit 15.10.2016) und Nr. 04.018 – Carl-Zeiss-Straße –, 3. Änderung	
Art der Verfahren	beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	23.06.2015 (<i>gemeinsame Vorlage-Nr. 0424/15</i>)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 15.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	als gemeinsame Bürgerversammlung am 02.02.2016
	Landesplanerische Abstimmung	Abstimmung mit Schreiben vom 10.06.2015
	Offenlegungsbeschluss	14.02.2017 (<i>Vorlage-Nr. 1035/16</i>)
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017
	erneute Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom 03.05.2017 bis einschließlich 17.05.2017
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	- Berichtigung des FNP gem. §13a (2) Satz 2 BauGB - Wohnbauflächentausch in Verbindung mit der 20. Änderung des FNPs – nördlich Straße 'Zum Wiescherbach' –	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die Weetfelder Straße - Innere Erschließung über öffentliche Planstraße	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, maximal <u>zwei</u> Vollgeschosse, offene Bauweise - örtliche Bauvorschriften zum Thema Dächer und Dachbegrünung, Fassade, Stellplätze und -anlage sowie Begrünung	

Grünflächen	- öffentliche Grünfläche 'Spielplatz 440 m²' - private Grünfläche 'Grünland' - Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	
Verkehr	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: nächstgelegene Buslinien ‚Friedenskirche‘ (Linie 83, Taxi-Linie T13)	
Entwässerung	- Mischsystem - Neubau eines Mischwasserkanals in der Weetfelder Straße vom Einmündungsbereich der Carl-Zeiss-Straße bis in die Planstraße	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<i>nicht erforderlich (Verfahren gem. 13a BauGB)</i>	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz (Dipl. Geograph Michael Wittenborg)	<i>April 2016</i>
	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Dipl. Geograph Michael Wittenborg)	<i>Dezember 2016</i>
	Immissionsschutz – Anlagenlärm Nettomarkt und Verkehrs- und Gewerbelärm (Büro Graner+Partner Ingenieure)	<i>März 2016/ November 2016</i>
Anzahl der Wohneinheiten	Einzel- /Doppelhäuser und Hausgruppen	30-33 WE
	Mehrfamilienwohnhaus	20-25 WE
Fächenbilanzierung	Wohnbaufläche	ca. 13.081 m²
	Öffentliche Verkehrsfläche 'Planstraße' und 'Stellplätze'	ca. 1.818 m²
	Öffentliche Verkehrsfläche 'Straßenseitengraben entlang der Weetfelder Straße'	ca. 587 m²
	Private Grünfläche – Grünland –	ca. 416 m²
	Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	ca. 386 m²
	Öffentliche Grünfläche – Spielplatz 440 m² –	ca. 442 m²
	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 16.730 m²

12.2 Quellen

Lärmschutz

- **Schalltechnisches Prognosegutachten** zum Netto-Markt (Bebauungsplan Nr. 04.073) des Ingenieurbüros Graner + Partner GmbH aus Bergisch Gladbach - März 2016 -
- **Schalltechnisches Prognosegutachten** zum Bebauungsplan Nr. 04.074 des Ingenieurbüros Graner + Partner GmbH aus Bergisch Gladbach - November 2016 -

Artenschutz

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - April 2016 -

Umwelt

- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - Dezember 2016 -

12.3 Pflanzliste

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Fluttergras-Buchenwald“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

Pflanzenarten-Liste: Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts
(Stellplätze/Planstraßen, Bankette)

Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn, kegelförmig
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Esche, Sorte "Westhof's Glorie"; nicht fruchtend
Fraxinus excelsior "Atlas"	Esche, Sorte "Atlas"
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, StU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelpfahl ; offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (*Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.*)

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrerschutz ist zu verzichten.

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Hecken und Sträucher -
(heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; strauchartig
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

(eingebürgerte, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten; bevorzugt im Vorgartenbereich)

Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster; Immergrüne Heckenpflanze
Rosa rugosa (i.S.)	Apfelrose (in Sorten)
Spiraea spec. (i.S.)	Spierstrauch (in Sorten)

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.