Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 07.071

- Kurze Brede -

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

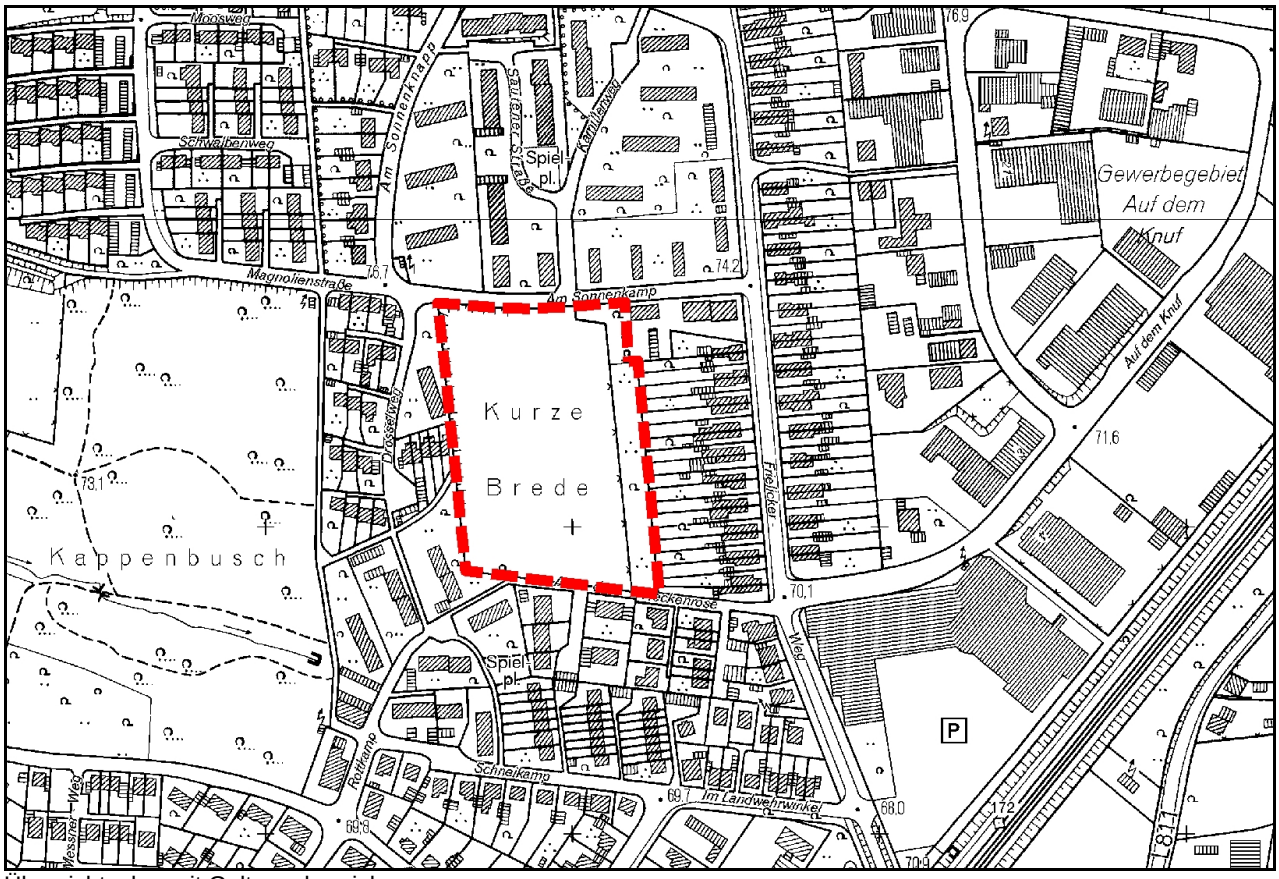
1. Räumlicher Geltungsbereich 2
2. Planungsanlass und Planungsziele 2
3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand 3
4. Vorhandene Planung 3
4.1. Regionalplanung 3
4.2. Flächennutzungsplanung 3
4.3. Verbindliche Bauleitplanung 4
5. Inhalt des Bebauungsplans 4
5.1. Erschließung 4
5.2. Bauliche Nutzung 5
5.2.1. Art der Nutzung 5
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 7
5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 8
5.4. Örtliche Bauvorschriften 9
6. Natur und Umwelt 11
6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren 11
6.2. Umweltauswirkungen 11
6.3. Artenschutz 11
7. Immissionsschutz 12
8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau 12
8.1. Altlasten 12
8.2. Kampfmittel 12
8.3. Bergbau 13
8.4. Methangas 13
9. Denkmalschutz 13
10. Ver- und Entsorgung 14
10.1. Versorgung des Plangebietes 14
10.2. Entwässerung des Plangebietes 15
Anhang 1 17
Tabellarische Zusammenfassung 17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das 2,25 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - umfasst ein im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Heessen gelegenes, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gelände, das von der Straße „Am Sonnenkamp“ im Norden, wohnbaulich genutzten Grundstücksflächen entlang des „Frielicker Wegs“ im Osten sowie entlang des „Drosselwegs“ im Westen und der Straße „An der Heckenrose“ im Süden umschlossenen wird.

Dabei handelt es sich namentlich um den in der Gemarkung Heessen, Flur 18 liegenden Bereich zwischen

- den Nordgrenzen der Flurstücke 499, 1014 und 505,
- der Ostgrenze des Flurstücks 505,
- dem daran östlich anschließenden Abschnitt der Nordgrenze des Flurstücks 36,
- der Ostgrenze und der Südgrenze des Flurstücks 36 und 568,
- der Südgrenze der Flurstücke 568 und 19 sowie
- dem daran anschließenden und bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 497 reichenden Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks 19.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das inmitten eines Wohnquartiers als „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ gelegene Gelände ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) bereits seit langem als potentielle wohnbauliche Entwicklungsfläche vorgesehen. Nunmehr sind die liegenschaftlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung dieser maßgeblichen planerischen Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Stadt Hamm gegeben. Wohnbauflächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen bestehen im Stadtbezirk Heessen nicht mehr.
Vorgesehen ist die Schaffung von Baumöglichkeiten vorwiegend für ca. 46 Eigenheime. Der Standort ist jedoch ebenfalls für Mehrfamilienhausprojekte geeignet. Auch für diese werden daher

Bauflächen (für insgesamt ca. 30 bis 40 Wohneinheiten) vorgesehen. In beiden Segmenten ist aktuell ein anhaltend reges Bauinteresse zu verzeichnen.
Die verkehrliche und technische Erschließung des Areals kann über die angrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Die angestrebte wohnbauliche Nutzung der betroffenen Grundstücksflächen erfordert die Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 07.071 - Kurze Brede - wird auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses beschleunigte Verfahren sind gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan wird darauf abzielen, die neuen Nutzungen im Hinblick auf die Vorgaben zu Art und Maß baulicher Nutzung sowie auch in Bezug auf gestalterische Aspekte städtebaulich sinnvoll und spannungsfrei in die Strukturen der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen einzufügen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Bei dem ca. 2,25 ha großen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - handelt es sich um ein überwiegend bisher landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenland genutztes Gelände im Norden des Stadtteils Hamm-Heessen.

Das ausschließlich wohnbaulich geprägte direkte städtebauliche Umfeld des Bebauungsplan-Geltungsbereichs charakterisiert sich durch eine Mischung aus überwiegend zweigeschossigen Eigenheimen und bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach.
Auch das weitere städtebauliche Umfeld des Plangebiets kennzeichnet sich hauptsächlich durch Wohngebiete. Westlich befinden sich zudem das Waldgebiet „Kappenbusch“ und in dessen Umgebung die Kappenbuschschule, das Hallenbad „Familien-Oase Heessen“, die Marienkirche nebst zugehörigem Kindergarten sowie das Sportzentrum Heessen. Im Süden liegt das Gewerbegebiet „Zeche Sachsen/Ökozentrum“, der Bahnhof Heessen und im weiteren Anschluss das Stadtteilzentrum Heessens. Im näheren östlichen Umfeld ist ferner das Gewerbegebiet „Auf dem Knuf“ zu finden.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit fast ausschließlich als ackerbaulich genutzte Fläche dar. Im östlichen Randbereich befindet sich ein gärtnerisch geprägter Grundstücksstreifen. Baum- und Gehölzbestand weist das Areal nur in sehr geringem Umfang in seinen Randbereichen auf.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans liegen bei der Stadt Hamm keine Angaben zum Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten vor.

4. Vorhandene Planung

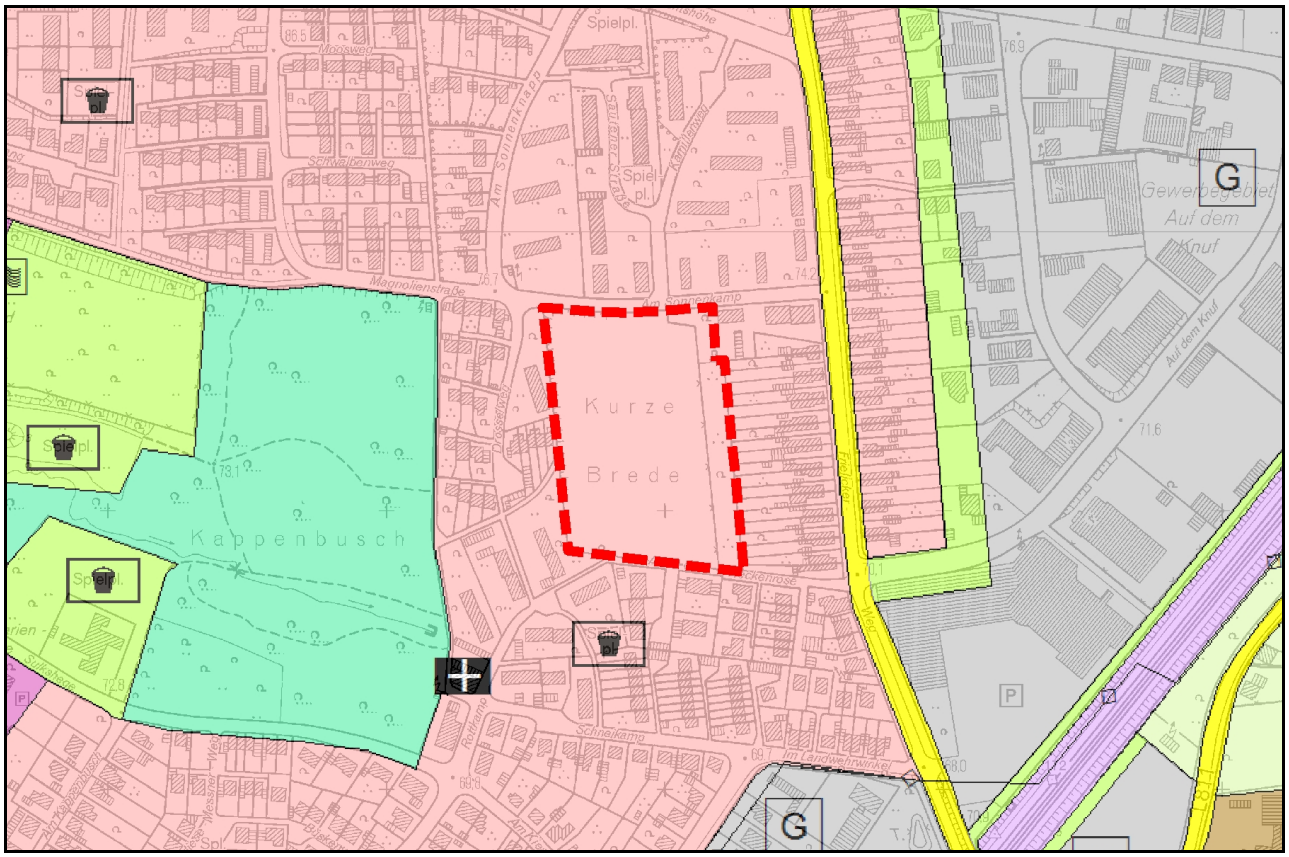
4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 bereits als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar. Der

Bebauungsplan kann somit in Gänze aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Die Plangebietsflächen werden bislang noch nicht durch den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans erfasst. Die angestrebte wohnbauliche Nutzung der betroffenen Grundstücksflächen erfordert daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.
Bereits im Jahre 1990 hat der Rat einen ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 07.071 - Kurze Brede - (ebenfalls mit der Zielsetzung einer wohnbaulichen Flächenentwicklung) gefasst. Aus liegenschaftlichen Gründen ist es bisher jedoch nicht zu einer Konkretisierung von Planungen gekommen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Die Haupterschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - erfolgt von Norden her durch Anbindung einer Planstraßenspange an die Straße „Am Sonnenknapp“.

Über die Straße „Am Sonnenknapp“ ist in östlicher Richtung der Frielicker Weg zu erreichen, welcher wiederum in Richtung Süden den Anschluss an das Zentrum von Heessen mit zahlreichen Versorgungs-, Dienstleistungseinrichtungs- und Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

In Richtung Westen geht die Straße „Am Sonnenknapp“ in die „Magnolienstraße“ über. An diese grenzt unmittelbar das Waldgebiet „Kappenbusch“ an. Die Magnolienstraße führt im Weiteren in das nordwestliche Heessener Quartier „Dasbeck“.

Die Wegestreckendistanz zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum von Hamm beträgt etwa 6 km.

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf dem Frielicker Weg verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet. In einer Entfernung von 500-700 m südlich des Planungsraums befindet sich zudem der Heessener Bahnhof.

Obgleich mit der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „An der Heckenrose“ eine weitere potentielle Erschließungsoption für das Baugebiet „Kurze Brede“ existiert, konzentriert die Planungskonzeption die Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr auf die beiden oben bereits erwähnten, von der Straße „Am Sonnenknapp“ ausgehenden Planstraßenanbindungen. Die nur mit einem schmalen Querschnitt versehene Wohnstraße „An der Heckenrose“ wird somit von Ziel- und Quellverkehren des neuen Wohnquartiers freigehalten. Jedoch erhält die Straße „An der Heckenrose“ eine Geh- und Radwegeanbindung an das Neubaugebiet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 geplanten Erschließungsflächen sind als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Der Straßenausbau soll als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine entsprechende Zweckbestimmung verbindlich aus.
Die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen sind ca. 140 bis 150 m lang, die Querspange im Süden des Plangebietes ca. 120 m. Alle Straßen weisen eine Breite von 6,50 m auf. Auf den Bau einer platzintensiven Wendeanlage kann im Rahmen der gewählten Erschließungskonzeption verzichtet werden.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat in erster Linie auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums enthält der Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB, die die Vorhaltung eines mindestens 5 m tiefen Stauraums (Pkw-Abstellplatz) im Vorfeld der auf den Baugrundstücken errichteten Garagen und Carports fordert.

Im öffentlichen Straßenraum ist ergänzend ferner der Bau von insgesamt mindestens 23 öffentlichen Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Am südlichen Rand der Straße „Am Sonnenknapp“ werden auf Höhe des Plangebietes zusätzlich 3 öffentliche Stellplätze entstehen.

Wenngleich der Bebauungsplan im Sinne der Planungsflexibilität zugunsten der nachfolgenden Straßenausbauplanung keine verbindlichen planungsrechtlichen Vorgaben formuliert, wurden bereits Vorüberlegungen zur Straßenraumaufteilung/-gestaltung getätigt. Die Positionen der im Bebauungsplan gestrichelt dargestellten Stellplätze und die Standorte der abgebildeten Straßenbäume sind unverbindlich und können in der Ausbauplanung noch verändert werden.

Ein im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und § 9 (6) BauGB festgesetzter „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Straße „An der Heckenrose“ verhindert, dass die dort geplanten (von Norden her erschlossenen) Wohnbaugrundstücke mit weiteren Grundstückszufahrten von Südwesten bzw. Süden her ausgestattet werden können. So wird der Entstehung von Konflikten zwischen Gartennutzungen und potentiell entstehendem unerwünschtem Lärmemissionen vorgebeugt.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen sowie für den Bau zweier Mehrfamilienhäuser. Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets” (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet fügt sich damit uneinge-

schränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen ein.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die geplante Erschließungsstraße des Plangebietes sowie die umgebenden Zufahrtswege sind aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede -, Bauland für die Errichtung von Wohnungen bereitzustellen.
Unerwünschte Ziel- und Quellverkehre stellen gleichfalls einen Grund für den Ausschluss der gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes dar. Diese Nutzungsart widerspricht ebenso dem Ziel der Schaffung eines neuen, überwiegend durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnquartiers.

<u>Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -:</u>
Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz - festgesetzt.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht den Bau des ca. 500 m² großen Kinderspielplatzes im zentral-nördlichen Bereich des Plangebietes in Form einer Flächenspange zwischen den beiden geplanten Erschließungsachsen vor.

Vorgesehen ist der Bau eines Spielplatzes des Typs B. Kinderspielbereiche dieses Typs sind zum einen für Kleinkinder sowie für jüngere Schulkinder vorgesehen. Sie sollen daher mit Spieleinrichtungen wie z.B. zum Hangeln, Rutschen oder Balancieren ausgestattet werden und auch Flächen für Bewegung und Ballspiele enthalten. Ergänzend sollen sie Spieleinrichtungen aufnehmen, die auf den Erlebnis- und Betätigungsdrang älterer schulpflichtiger Kinder (6 bis 14 Jahre) ausgerichtet sind (siehe auch Runderlass des NRW-Innenministers v. 31.7.1974 - V C 2 - 901.11).
Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielfläche orientiert sich an der gemäß der „Hinweise für die Planung von Spielflächen" für Spielbereiche des Typs B mit einer empfohlenen Mindestgröße von 400 m².

Im Zuge der Detailplanung und des Ausbaus der Spielplatzfläche ist neben den o.g. Standards auch die erforderliche Schaffung von Sitzmöglichkeiten für erwachsene Begleitpersonen zu berücksichtigen.

Die räumliche Anordnung des geplanten Spielplatzes im zentral-nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen den baugebietserschließenden Verkehrsflächen gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit, eine gute Einsehbarkeit und damit gute Voraussetzungen für eine wirkungsvolle soziale Kontrolle des Bereiches. Die angrenzenden Straßen sind im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße)" festgesetzt und als solches ebenfalls für die Nutzung durch spielende Kinder vorgesehen. Aufgrund des vorgesehenen Ausbaus und der Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich hat der Fahrzeugverkehr straßenverkehrsrechtlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Im Zuge von Planung und Ausbau des vorgesehenen Spielplatzes kann die Verkehrssicherheit durch geeignete Maßnahmen zusätzlich gefördert werden. Folgende Aspekte sind demnach planerisch und baulich zu beachten:
- Umgehende Einfriedung des Spielplatzes und eindeutige Festlegung der beiden Zugangsbereiche,
- Ausstattung des Zugangsbereichs bzw. der Zugangsbereiche mit versetzten Diagonalsperren, um ein ungebremstes Verlassen des Spielplatzes durch Kinder zu verhindern,

- deutliche Kennzeichnung des oder der Zugangsbereiche(s) im Straßenraum (z.B. durch auffällige Beschilderung, farblich ausdifferenzierte Straßenoberflächengestaltung oder Aufpflasterungen),
- Gewährleistung einer guten Einsehbarkeit des Spielplatzes (z.B. durch Vermeidung einer vollständigen bzw. überhöhten Eingrünung sowie durch regelmäßigen Eingrünungs-Rückschnitt), um den Blickkontakt zwischen Verkehrsteilnehmern im Straßenraum und spielenden Kindern zu ermöglichen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu First- und Traufhöhen benannt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO:
Für alle festgesetzten Wohnbauflächen (d.h. im gesamten Geltungsbereich) ist eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig.

Die nachfolgenden weiteren Festsetzungen orientieren sich zu einem großen Teil an der im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Aufteilung des Plangebiets in drei unterschiedliche Baugebietstypen, die wiederum aus einer aktuell vielschichtigen Wohnungsnachfragesituation resultiert:

- Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1): Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Das WA1-Gebiet befindet sich im Norden des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, im direkten Anschluss an die Straße „Am Sonnenknapp“.
- Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2): Dieser im neuen Wohnquartier dominierende Baugebietstyp für das klassische Familien-Eigenheim bzw. Miet-Einfamilienhaus ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach.
- Allgemeines Wohngebiet 3 (WA3): Die zwischen der Straße „An der Heckenrose“ und der geplanten Straßenquerspange im Süden des Bebauungsplan-Geltungsbereiches befindlichen Bauplätze können ebenfalls mit Einzel- oder Doppelhausbebauung versehen werden. Hier sind jedoch nur eingeschossige Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig. Auch in diesem Bausegment ist aktuell eine bauherrenseitige Nachfrage zu verzeichnen. Bei den Interessenten handelt es sich oftmals um Senioren, die eine eingeschossige Wohnflächenorganisation im Sinne einer Barrierefreiheit bevorzugen.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO:
Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen erfolgt in Anpassung an die in den drei unterschiedlichen WA-Baugebietstypen (WA1, WA2, WA3) jeweils definierten zulässigen Vollgeschosszahlen:
WA1-Gebiet: Hier ist in Anpassung an eine maximal dreigeschossige Bebauung eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt Damit ermöglicht sich eine pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 1,2 m² Geschossfläche.
WA2-Gebiet: Hier ist in Anpassung an eine maximal zweigeschossige Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt Damit ermöglicht sich eine pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.
WA3-Gebiet: Hier ist in Anpassung an eine maximal eingeschossige Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt Damit ermöglicht sich eine pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,4 m² Geschossfläche.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO / Zulässige Vollgeschossanzahl:
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird

- im WA1-Gebiet auf maximal 3,
- im WA2-Gebiet auf maximal 2 und
- im WA3-Gebiet auf maximal 1 beschränkt.

Ergänzend werden in Abhängigkeit von der Höhenlage der jeweils grundstückserschließenden Straßenverkehrsflächen (im fertig ausgebauten Zustand) maximal zulässige Firsthöhen (höchster Punkt der äußeren Dachhaut - auch bei im WA1- und WA3-Gebiet möglichen Flachdächern) von

- 14 m im WA1-Gebiet,
- 11 m im WA2-Gebiet und
- 8 m im WA3-Gebiet festgesetzt.

Die entstehenden Gebäude werden sich damit in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientieren bzw. diese nicht störend beeinträchtigen.

Im Bebauungsplan wird als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe die „jeweilige Höhe des Straßenrandes der im Bebauungsplan festgesetzten, jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers“ bezeichnet. Für die an der Straße „Am Sonnenknapp“ im Norden des Plangebiets gelegenen Mehrfamilienhaus-Baugrundstücke ist entsprechend die Höhenlage des Straßenrandes der bereits vorhandenen Verkehrsfläche „Am Sonnenknapp“ als Bezugspunkt zu verwenden.
Die aus der Erschließungsplanung abgeleiteten projektierten Höhenlagen der Planstraßenränder sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes abschnittsweise zu entnehmen. Für die im Zuge des Bauantragsverfahrens anzufertigenden Lagepläne kann bauherrenseits zugunsten einer kleinmaßstäblichen Orientierung auch die fertige Straßenausbauplanung Verwendung finden.

Des Weiteren definiert der Bebauungsplan (ebenfalls in Abhängigkeit von der Höhenlage der jeweils grundstückserschließenden Verkehrsflächen (s.o.)) ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Traufen von Gebäuden im Plangebiet müssen im WA2-Gebiet Höhenlagen von mindestens 4 m und von maximal 6,50 m aufweisen. Damit ermöglicht sich hier sowohl die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk, als auch der Bau eines Obergeschosses mit Drempel bzw. Kniestock und „Dachschräge“. Die „Traufe“ wird im Bebauungsplan als „Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der fertigen Dachhaut/Dachoberfläche“ definiert.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung im WA3-Gebiet darf die Höhenlage der Traufe maximal 4 m betragen. Im WA3-Gebiet wird dagegen auf die Festsetzung eines Traufhöhenmaßes zugunsten eine größeren planerischen Flexibilität für die dort zur Umsetzung kommende Mehrfamilienhausarchitektur verzichtet.

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

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte offene Bauweise gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für den größten Teil der im Bebauungsplan Nr. 07.071 festgesetzten Wohnbauflächen (WA2- und WA3-Gebiet) besteht sowohl die Möglichkeit der Errichtung von Einzel- als auch von Doppelhäusern (s.o.). Einer stärkeren baulichen Verdichtung (z.B. durch Hausgruppen/Reihenhäuser) wird somit bereits auf diese Weise gezielt entgegen gewirkt und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines überwiegend durch aufgelockerte Eigenheim-Bebauung geprägten Wohnquartiers Rechnung getragen.

Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten im WA2- und WA3-Gebiet auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 3 BauGB stellt ein weiteres Instrument zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Einpassung des Neubauquartiers in seine Umgebung dar.
Doppelhausbaugrundstücke haben im gesamten Plangebiet eine Breite von mindestens 9 m aufzuweisen. Für Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, wird im überwiegenden Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs eine Mindestgrundstücksbreite von 15,50 m festgesetzt.

Ferner erfolgt hier eine Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude: In Einzelhäusern sind lediglich zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften maximal eine.
Auch damit wird der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Eigenheimbaumöglichkeiten im WA2- und WA3-Gebiet Rechnung getragen. Gleichzeitig wird eine höhere, für das Erschließungssystem unverträgliche Dichte an Wohneinheiten vermieden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums.

Vor Garagen oder Carports (überdachten Stellplätzen) ist zudem eine Stauraumfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan Nr. 07.071 zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf mindestens 0,20 m sowie maximal 0,70 m. Bezugsebene ist (wie auch für First- und Traufhöhen) die Höhenlage Straßenrandes der jeweils grundstückserschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Damit wird einerseits verhindert, dass mögliche Kellergeschosse oder Gebäudesockel übermäßig weit (d.h. mehr als ca. 0,70 m) aus der Grundstücksoberfläche hinausragen und ein Beitrag zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets geleistet.
Andererseits beugt die Definition einer Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens der Entstehung von Erdgeschossebenen vor, die sich unterhalb des Straßenniveaus befinden und aus diesem Grunde bei heftigen Regenereignissen überflutungsgefährdet sind.

Der Bebauungsplan sieht im Südwesten des Plangebiets (in westlicher Verlängerung der Planstraßenquerspange) eine Abwasserleitungstrasse vor. Die bauleitplanerische Sicherung der 6 m breiten Trasse erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung einer „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hamm und des Lippeverbandes zu belastenden Fläche“.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 sind nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 07.071 - Kurze Brede - auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die Fassaden entstehender Gebäude im gesamten Geltungsbereich in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff „Holz“ ist lediglich bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Doppelhäuser sind dabei in (für beide Hauseinheiten) einheitlichem Außenwandmaterial und in einheitlicher Farbe herzustellen.

Im Falle einer gemeinsamen Grenzbebauung (bei Doppelhäusern) sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu gestalten.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren (im WA2- und WA3-Gebiet) folgende Spielräume:
Zulässig sind das Satteldach, das versetzte Pultdach (auch Doppelpultdach genannt) sowie alternativ das Zeltdach und im WA3-Gebiet zusätzlich das Flachdach.
Dächer im WA2-Gebiet sind in einem Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° zu erstellen. Im WA3-Gebiet sind lediglich Dachneigungen bis zu 21° zulässig.
Im WA1-Gebiet werden zugunsten eines größeren architektonischen Spielraums für die hier vorgesehenen Mehrfamilienhausprojekte keine Vorgaben zu Dachform und Dachneigung gemacht.
Die Eindeckung der Dächer darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Dacheindeckung ist in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun zulässig. Maßnahmen der Dachbegrünung sind erlaubt.

Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe bis zu 5 m aufweisen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock/Drempel und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-) Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses entgegengewirkt.

Weitere bauordnungsrechtliche Bestimmungen verfolgen die Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes:
Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten darf maximal 3 m betragen. Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten.
Bei Doppelhäusern sind beide Hauseinheiten mit farblich und materiell einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Ferner definiert der Bebauungsplan im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen die zulässigen Hauptfirstrichtungen. Im vorliegenden Fall wird das Regelungsinstrumentarium einerseits zur Gewährleistung einer überwiegend einheitlichen Ausrichtung der entstehenden Wohngebäude im Sinne der Homogenisierung der Dachlandschaft eingesetzt.

Auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ab:
Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen Einfriedungen zudem lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Sie sind hier auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen.
Müllbehälterstellplätze auf den Privatgrundstücken sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, wirksam zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Im Rahmen dieser Vorgaben des Bebauungsplanes verbleiben den künftigen Bauherren noch immer ausreichende Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Umsetzung individueller baugestalterischer Vorstellungen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

6.2. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Verfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebiets bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende planerische Konzeption und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen nicht auf eine bauliche Mobilisierung eines bislang urban wenig beeinflussten Bereichs, sondern auf die Ausnutzung eines baulich deutlich umgrenzten Flächenpotentials der Innenentwicklung ab.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren aus dem baulichen Umfeld nicht zu erwarten.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.071 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg (Hamm) durchgeführt. Das Gutachten vom 07.12.2016 ist der Verfahrensakte des Bebauungsplans Nr. 07.071 beigefügt.

Folgendes ist der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Prüfung im Kapitel „Zusammenfassung und Fazit“ zu entnehmen:

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 07.071 - Kurze Brede - wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes, in Kombination mit eigenen Kartierungen, erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- *Biotopkataster des LANUV*
- *Landschaftsplan (LP-Hamm-West)*
- *Fachinformationssystem des LANUV (FIS)*

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde zunächst eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und/oder teilweise auch wegen der Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Um die theoretischen Überlegungen zu verifizieren, wurde an vier Terminen, einem davon abends, das Artenspektrum im Planbereich erfasst. Dabei konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Änderung des Bebauungsplans begründen könnten.“

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) 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.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Wohngebietes in ein vorwiegend 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. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Wohnquartiers sind als geringfügig einzustufen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.071 sind die von umgebenden Verkehrswegen („Am Sonnenknapp“, „Drosselweg“, „An der Heckenrose“) potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu betrachten. Die genannten Straßen sind jedoch nur geringfügig belastet. Der etwas stärker belastete, in einer Entfernung von ca. 70 m östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende Frielicker Weg ist durch Bebauung wirksam von den Plangebietsflächen abgeschirmt.

Ebenso kann vorausgesetzt werden, dass von den unmittelbar angrenzenden Nutzungen (ausschließlich wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen) keine unzumutbaren Immissionseinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung ausgehen werden.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 ergeben.
Aufgrund der im Plangebiet in Vergangenheit und Gegenwart betriebenen Nutzungen (Ackerland, Grünland, Gartenland) sind keine Bodenbelastungen zu erwarten.

8.2. Kampfmittel

Seitens der Stadt Hamm wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Plangebiet unter den Fundstellen-Nrn. 5/36967 und 5/37957 Stellung genommen.

Dabei ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle (Verdachtspunkt-VP-Nr. 2574) festgestellt worden. Bodeneingriffe jeglicher Art sind im Gefahrenbereich des Blindgängerverdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt und dürfen erst nach Überprüfung durch den KBD-WL und einer anschließenden Freigabe durch die Feuerwehr der Stadt Hamm durchgeführt werden.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang ggf. zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich:

- Oberflächendetektionen der Bauflächen,
- Sondieren von Keller- und Baugruben,
- Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten.

Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter feuerwehr-zs@stadt.hamm.de.

Bei Baugrundeingriffen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Diese Beurteilung des KBD-WL und der Feuerwehr der Stadt Hamm beruht auf Luftbildern, die bis Ende 2015 zur Verfügung standen. Insofern ist die Beurteilung nicht abschließend.

8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf den in der Vergangenheit unterhalb des Pangebiets erfolgten Bergbau. Jedoch hat die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW für den Bereich der Planmaßnahme nicht auf heute noch einwirkungsrelevanten Bergbau oder zukünftige bergbauliche Maßnahmen hingewiesen.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Bezirksregierung Arnsberg wies in ihrer Stellungnahme auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - in einem großflächigen Bereich, in dem Oberflächenausgasungen von bakteriell gebildetem Methan eine vorhergehende Prüfung der Wahrscheinlichkeit von Ausgasungen bei Bau- und Bohraktivitäten durch einen Sachverständigen notwendig machen. Zur Abschätzung des Gefahrenpotenzials sollte vorsorglich eine Methan-Messung des Grundwassers erfolgen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - weist keine denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Das geplante neue Wohnquartier entfaltet des Weiteren keinerlei negative Ausstrahlungswirkungen auf Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes weist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - (Außenstelle Olpe) auf Folgendes hin:

Nördlich und südöstlich des Plangebietes liegen eine neolithische und eine steinzeitliche Lesefundstelle (vgl. beigegebene Kartierung). Diese Fundstellen deuten darauf hin, dass sich hier ein Siedlungsplatz und/oder ein Bestattungsplatz dieser Zeitstellung befindet, der sich bis in den Planbereich hinein ausdehnen kann. Im ungünstigsten Fall kann es während der Bauphase zur Entde-

ckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führt, da nach Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen gemäß Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Um die archäologische Situation innerhalb des Plangebietes besser einschätzen und eventuelle Fundbereiche bzw. vermutete Bodendenkmäler definieren zu können, ist zunächst eine Grunderfassung (Sachstandsermittlung), d.h. eine Oberflächenprospektion durchzuführen (Oberflächenprospektion: Begehung, Aufsammeln und Kartierung von Oberflächenfunden).
Da eine Oberflächenprospektion auf Ackerflächen nur nach dem Pflügen und mehrmaligen Abregnen möglich ist, wäre es hilfreich, wenn der Vorhabenträger den LWL benachrichtigen würde, sobald die Flächen gepflügt wurden, so dass der LWL eine zeitnahe Oberflächenprospektion durchführen kann. Der LWL bittet in jedem Falle um Mitteilung, wann mit den Bodeneingriffen begonnen werden soll, sobald dies abschätzbar ist.

Erst auf Grundlage dieser ersten Sachstandsermittlung bzw. Grunderfassung wird sich beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit der Planung Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme (vor allem im Hinblick auf dann notwendige Baggersondagen) erforderlich machen. Sollten bei den Prospektionen relevante Oberflächenfunde gemacht werden, die somit an diesen Stellen Bodendenkmäler vermuten lassen, werden weitere Maßnahmen notwendig. In einem solchen Fall ist das Plangebiet durch Baggersondagen näher zu überprüfen um Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler zu klären. Baggersondagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden.

Es wird ferner allgemein darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im Plangebiet des Bebauungsplans liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die Erschließung von Baugrundstücken nutzbar sind. Die inneren Versorgungsanlagen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt.

Die Stadtwerke Hamm weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.071 innerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes der Fernwärme Hamm GmbH befindet. Eine Versorgung mit Fernwärme kann aus den nördlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Fernwärmeleitungen erfolgen. Zur Realisierung einer solchen Baumaßnahme ist die Fernwärme Hamm GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Für die Verlegung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Hamm werden im Regelfall öffentliche Flächen (öffentliche Straßen und Grünflächen) genutzt.

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über die detaillierte Neuverlegung von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.
Die jeweiligen Leitungsträger (Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com oder HeliNET etc.) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 07.071 - Kurze Brede - ist der Neubau von Mischwasserkanälen in den Planstraßen erforderlich. Der neue Mischwasserkanal in der Planstraßenspange im Süden des neuen Wohnquartiers ist so zu bemessen, dass zukünftig auch eine Ableitung aus dem Bestandskanal im benachbarten Drosselweg möglich ist. Daher wird in westlicher Verlängerung der Planstraßenspange im Bebauungsplan (im Bereich der dortigen Wohnbauflächen) bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hamm und des Lippeverbandes zu belastende Fläche“ (gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB) eingetragen.

Gemäß Stellungnahme des Lippeverbandes sind darüber hinaus im Zusammenhang mit der Plangebietsentwässerung folgende Aspekte beachtlich:

„Rechtliche Grundlagen
Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) 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 Festsetzung des Plangebietes als reines Wohngebiet (WR) werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Niederschlagswasser
Im Bereich des Plangebietes gibt es keine direkte Vorflut zu Oberflächengewässern. Eine Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund der Entfernung zum Graben II (ca. 200 m), wasserwirtschaftlich und wirtschaftlich nicht vertretbar.
Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gegeben. Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen ist im Plangebiet der Oberkreidemergel von ca. 0,7 bis 1,5 m mächtigen schluffig-tonigen Sedimenten der Grundmoräne bedeckt. Die Durchlässigkeit liegt in der Grundmoräne und dem Oberkreidemergel bei ca. 10-8 bis 10-9 m/s (nahezu undurchlässig).
Das Niederschlagswasser wird daher überwiegend zum hydraulisch ausreichenden Mischwasserkanal in der Straße An der Heckenrose und weiter zum RÜ / RRB Frielicker Weg abgeleitet. Die nördliche Randbebauung wird an den Mischwasserkanal in der Straße Am Sonnenknapp angeschlossen.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke 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."

Hamm, 03.04.2017

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

Anhang 1

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 07.071 - Kurze Brede -	
Lage des Plangebietes	Nördlicher Bereich des Stadtbezirks Heessen, westlich des „Frielicker Weges“ und östlich des „Kappenbuschs“, zwischen den Straßen „Am Sonnenknapp“ und „An der Heckenrose“.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Ackerfläche, - gärtnerisch vorgeprägter, brachliegender Grundstücksstreifen im Osten des Plangebiets, - wenige Gehölze, Bäume im nördlichen und westlichen Randbereich.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- Wohnbauliche Nutzung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Ackerfläche, - Schaffung von Baumöglichkeiten für (teilweise auch seniorengerechte) Eigenheime und Mehrfamilienhäuser, - Integration eines Spielplatzes.	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschlüsse	08.12.2015 (Vorlage Nr. 0562/15) geplant: 23.05.2017 (Vorlage 1127/17)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	02.12.2015 - 08.01.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	24.11.2016
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.12.2016 - 30.01.2017
	Offenlegungsbeschluss	23.05.2017
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12.06.-12.07.2017
	Satzungsbeschluss (geplant)	17.10.2017
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die nördlich angrenzende Wohnsammelstraße „Am Sonnenknapp“ vorhanden. - Innere Erschließung: Anschluss zweier 140-150 m langer Erschließungsstraßen an die Straße „Am Sonnenknapp“. - Spangenbildung zwischen den beiden o.g. Straßen durch eine 120 m lange Querverbindung. - Straßenbreite: 6,50 m. - Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. Zusätzlich mindestens 26 öffentliche Parkplätze im Straßenraum. - Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. - Anbindung der inneren Quartierserschließung an die Straße „An der Heckenrose“ mittels Geh- und Radweg (Breite 6 m).	
Planausweisung / Dichtewerte	Bauliche Nutzung: - Ausschließlich WA (Allgemeines Wohngebiet), - ca. 46 Einzel- und Doppelhäuser, - zudem Bauflächen für Mehrfamilienhäuser für ca. 30-40 Wohnungen, - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, - Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,4 und 1,2, - teils max. 1 Vollgeschoss, teils max. 2 Vollgeschosse im Einfamilienhausbereich, - max. 3 Vollgeschosse im Mehrfamilienhausbereich, - max. Firsthöhen und min./max. Traufhöhen, - offene Bauweise, - Begrenzung von WE pro Wohngebäude überwiegend auf max. 2. (in den Eigenheimbereichen), - gezielte Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften.	

Grünflächen	- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, - Größe ca. 500 m², - Spielplatztyp B.	
Ruhender Verkehr / ÖPNV	- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich Bereitstellung öffentlicher Parkplätze im Straßenraum. - ÖPNV: Nahegelegene Buslinien auf dem Frielicker Weg. - Entfernung zum Bahnhof Heessen: ca. 500-700 m.	
Entwässerung	- Mischsystem - Ableitung über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	liegt vor / 07.12.2016
Flächenbilanzierung	**Gesamtfläche (Plangebiet)**	**ca. 22.453 m²**
	Wohnbauflächen (Allg. Wohngebiet)	ca. 18.783 m² (83,7 %)
	Straßenverkehrsflächen	ca. 3.171 m² (14,1%)
	Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	ca. 498 m² (2,2%)