



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03.093 – ehem. Pfarrhaus Reginenstraße –

Begründung zum Bebauungsplan
vom 19.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung	4
3.1	Regional- und Flächennutzungsplan	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.3	Weitere Planungen	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
4.1	Standortbewertung	6
4.2	Öffentliche Infrastruktureinrichtungen	6
4.3	Städtebauliche Struktur	6
4.4	Bodenverhältnisse im Plangebiet	7
4.5	Überflutungsgebiet	7
5	Städtebauliches Konzept / Wettbewerb	8
6	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.3	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
6.3	Erschließung	14
6.4	Grünstrukturen	14
7	Natur und Umwelt	14
7.1	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen	14
7.2	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	15
7.3	Artenschutz	15
8	Immissionsschutz	16
9	Altlasten/ Kampfmittel / Bergbau	19
9.1	Altlasten	19
9.2	Kampfmittel	19
9.3	Bergbau / Bergrechte und Erlaubnisfelder	19
9.4	Methangas	20
9.5	Hinweise	20
10	Denkmalschutz/ Bodendenkmäler	20
10.1	Ehemaliges Pfarrhaus	20
10.2	Bodendenkmäler	21
11	Ver- und Entsorgung	22
11.1	Versorgung des Plangebietes	22
11.2	Entwässerung des Plangebietes	22
11.3	Überflutungsnachweis	23
12	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	23
13	Anhang	24
13.1	Tabellarische Zusammenfassung	24
13.2	Quellen	25
13.3	Pflanzliste	25

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 umfasst die Flurstücke Nrn. 596, 583 und 582 (Gemarkung Rhynern, Flur 2) – das Grundstück des ehemaligen evangelischen Pfarrhauses (Reginenstraße Nr. 2) – sowie einen Teil der Straße 'An der Windmühle' – Flurstück Nr. 665 (Gemarkung Rhynern, Flur 2). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.960 m². Die genaue Gebietsabgrenzung lautet wie folgt: der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 umfasst den Bereich zwischen

- der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 666 (Reginenstraße),
- der nordwestlichen Grenze der Flurstücke Nrn. 581, 595, 149 und 607,
- der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 146 bis hin zu einer gedachten in Abstand von 5,0 Metern verlaufenden parallelen Linie der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 665 (Straße 'An der Windmühle'),
- der gedachten in Abstand von 5,0 Metern verlaufenden parallelen Linie der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 665 (Straße 'An der Windmühle') auf einer Länge von 64,0 Metern und
- einer im letztgenannten Punkt um 146 Grad abknickenden gedachten Linie, als Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 665 (Straße 'An der Windmühle').

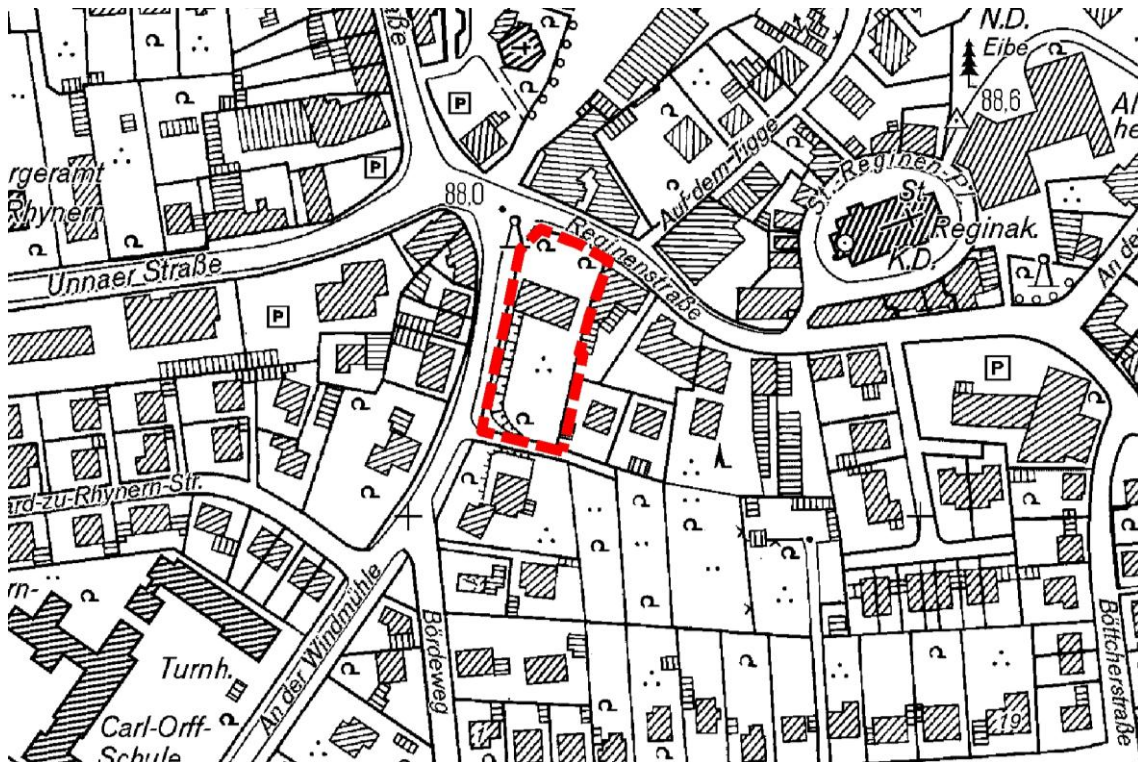


Abbildung 1 – Übersichtskarte (Deutsche Grundkarte, ohne Maßstab)

Das Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses befindet sich in zentraler Lage von Hamm-Rhynern im Kreuzungsbereich von Reginenstraße und der Straße 'An der Windmühle' und ist teilweise Teil des Bereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern Rhynern aus dem Jahre 1990.

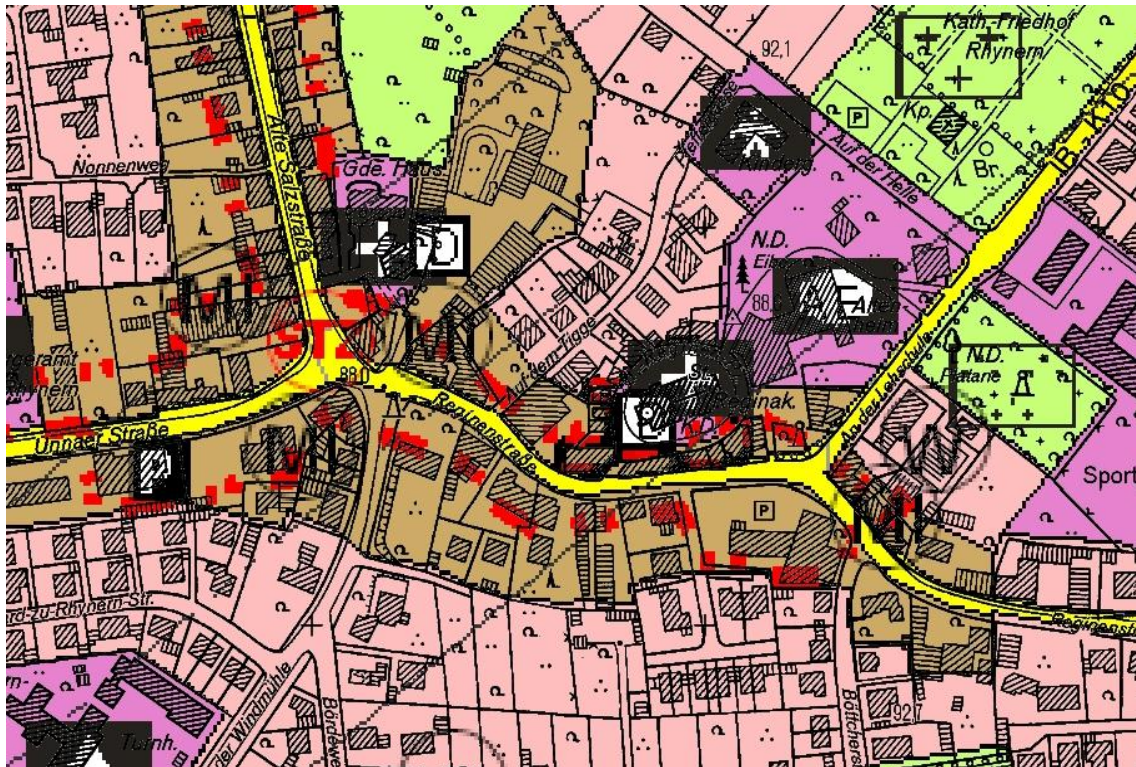
2 Anlass und Ziele der Planung

Das evangelische Pfarrhaus in Rhynern (Reginenstraße Nr. 2) wird seit dem Umzug des Pfarrers im Sommer 2013 in seiner bisherigen Funktion und Nutzung nicht mehr benötigt. Die Notwendigkeit von Seiten des Eigentümers, der Evangelische Emmaus-

Bei einer ersten Begehung durch den Eigentümer zusammen mit der Stadtverwaltung im Sommer 2013 wurde der erhebliche Modernisierungs- und Sanierungsbedarf in der Gebäudestruktur sichtbar. Eine sofortige wirtschaftliche Nachnutzung konnte somit nicht erfolgen. In ersten Gesprächen zwischen der Ev. Emmaus-Kirchengemeinde Hamm, dem Evangelischen Kirchenkreis Hamm und der Stadtverwaltung wurde daher über die Erfordernis eines Nachnutzungskonzeptes gesprochen. In einem weiteren Schritt wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs als geeignetes Instrument vereinbart, um ein der prominenten Lage des Plangrundstückes im Dorfkern Rhynern angemessenes konkretes Konzept zu erarbeiten.

3 Übergeordnete Vorgaben / Vorhandene Planung

Im **Regionalplan** ist das Grundstück Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).



Seite 4 von 25

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hamm ist das Grundstück als Teil einer Mischgebietsfläche gem. § 5 (2) BauGB dargestellt und liegt teilweise innerhalb der Darstellung ‚Stadtteilzentrum‘.

Ziel ist es, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an der Darstellung des Flächennutzungsplanes orientiert und somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden kann.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Früher galt für den Bereich ein Baustufenplan, der jedoch keine Rechtswirkung mehr entfaltet, da er in der Vergangenheit außer Kraft gesetzt wurde. Weiteres Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes besteht nicht und muss daher erstmals geschaffen werden.

3.3 Weitere Planungen

Im Jahre 1989 wurde im Auftrag der Stadt Hamm ein **Städtebaulicher Rahmenplan** „Ortskern Hamm-Rhynern“ erarbeitet, der sich umfassend mit der Stadterneuerung im Ortskern befasst. Auch der Bereich der Reginenstraße Nr. 2 ist Teil dieses Rahmenplanes. Jedoch gibt es keine konkreten städtebaulichen Maßnahmen oder Konzepte für das Grundstück bzw. Vorgaben für Nutzung oder das städtebauliche Bild.

Für das Kriegerdenkmal im Kreuzungsbereich Reginenstraße/ An der Windmühle und somit unmittelbar für die Grundstücksgrenze gibt es eine Maßnahmenbeschreibung für die Gestaltung des öffentlichen Raumes: *„Gestaltung des Vorplatzbereiches am Denkmal „An der Windmühle“ (Sitzbänke, Pflasterung, Poller) und Rückbau des gesamten Kreuzungsbereiches auf das verkehrstechnische Mindestmaß (Lkw ohne Benutzung der Gegenfahrbahn).“* (Auszug Rahmenplan unter Pkt. 6.4.3)

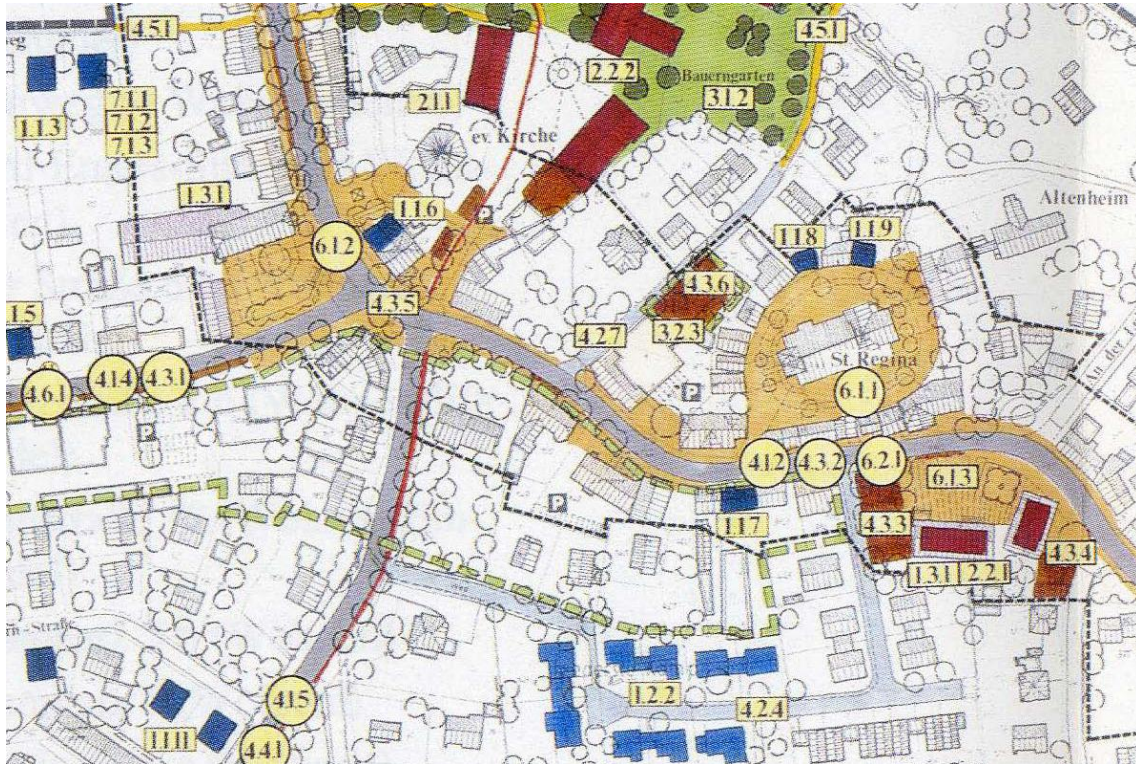


Abbildung 3 – Auszug Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Hamm-Rhynern (ohne Maßstab)

Eine erste Umsetzung der genannten Gestaltungsmaßnahmen aus dem Rahmenplan erfolgte zeitnah nach dessen Erarbeitung. Mitte der 1990iger Jahre wurden die Neugestaltung des Kreuzungsbereiches ‚Reginenstraße/ An der Windmühle‘ und die Gestaltung der anschlie-

ßenden Straßenräumen Alte Salzstraße und Reginenstraße fertiggestellt. Weiterer Handlungsbedarf aus dem Städtebaulichen Rahmenplan ergibt sich für das Kriegerdenkmal und dessen Vorplatzgestaltung. Dies muss daher bei einer Nachnutzung und Neuordnung im Bereich mit dem evangelischen Pfarrhaus entsprechend berücksichtigt werden.

Die wesentlichen Inhalte des Rahmenplanes sind zusätzlich in die **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** für den Ortskern Hamm-Rhynern eingeflossen. Nach der geltenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind das Gebäude ‚Reginenstraße Nr. 2‘ und ein Teil des Grundstückes dem Sorgfaltsbereich II zugeordnet, in dem Gebäude vom Grundsatz zu erhalten sind. Dies gilt nicht für nachträglich errichtete Anbauten und Garagen. Genehmigungspflichtig sind Abbruch, Umnutzung, gestalterische Änderungen und die Errichtung baulicher Anlagen. Die Satzung beschreibt weiterhin Vorschriften für Neubauten, für bestehende Gebäude und Allgemeine Vorschriften, die zu berücksichtigen sind. Der rückwärtige Teil des Grundstückes (Gartenland südlich des Pfarrhauses) ist nicht Teil des Sorgfaltsbereiches und somit auch nicht Teil der Satzung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist teilweise eine Änderung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern Hamm-Rhynern vorgesehen, die für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht. Gründe hierfür sind zum einen, dass das ursprüngliche Hauptgebäude Reginenstraße Nr. 2 (ehem. Pfarrhaus) nicht erhalten bleibt, und zum anderen, dass sich das konkrete Vorhaben mit dem geplanten Neubau nicht vollständig an der Satzung orientiert. Aus Sicht der Verwaltung wird jedoch grundsätzlich an den Zielen der Satzung festgehalten, die Änderung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung betrifft nur den Bereich des geplanten Vorhabens.

Gestalterische Anforderungen soll es somit auch für das neue Vorhaben geben. Diese werden zukünftig durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Standortbewertung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses und befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Hamm-Rhynern. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt nordöstlich die Bäckerei Erdmann und im weiteren die Volksbank. Südöstlich und südlich grenzen wohnbauliche Nutzungen und deren Freiflächen an das Plangebiet. Nördlich und westlich jeweils die HAUPTerschließungsstraßen Reginenstraße und Straße 'An der Windmühle'. Die Nachbarschaft im weiteren Umfeld ist vorwiegend mischgenutzt geprägt. Das Wohnen wird kombiniert mit gewerblich- und dienstleistungsorientierten Nutzungen (vorwiegend in den Erdgeschossbereichen).

4.2 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Durch die Lage des Grundstücks im Ortskern von Rhynern sind Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden und gut erreichbar. Schulen (Grundschule), Kindergärten und kirchliche Einrichtungen liegen ebenfalls in fußläufiger Nähe.

4.3 Städtebauliche Struktur

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es eine ortsbildprägende bauliche Struktur unmittelbar im Bereich der Reginenstraße mit dem evangelischen Pfarrhaus, bestehend aus einem Haupthaus mit Nebengebäude. Südlich daran angrenzend befindet sich des Grün- und Gartenland zugehörig zum ehemaligen Pfarrhaus. Das Haupthaus wurde offensichtlich 1868 als massives Mauerwerksgebäude errichtet. Es ist zweigeschossig mit den zum damaligen Zeitpunkt üblichen, großen Geschosshöhen im Erd- und Obergeschoss.

Aus den wenigen vorhandenen Bestandsplänen des Pfarrhauses gehen verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen hervor, die zu einer Veränderung des ursprünglichen Bildes der Gebäude geführt haben. Die ursprünglichen, hohen Fensterformate, Lisenen und Gesimse sind heute nicht mehr da. Auf der Gartenseite entstand eine Gebäudeerweiterung im Keller- und Erdgeschoss, die mit einem Balkon (Dachterrasse) im Obergeschoss endet. Im Anschluss an das Haupthaus wurde ebenfalls später auf der östlichen Seite ein Anbau als Ökonomiegebäude mit Stallungen und Wirtschaftsräumen in zweigeschossiger Bauweise ohne Unterkellerung mit nicht ausgebautem Dachgeschoss angebaut, der zu einem späteren Zeitpunkt auf der Gartenseite noch einmal erweitert worden ist. Die Fußböden der Haupt- und Nebengebäude befinden sich auf verschiedenen Höhen. Die Verbindung findet über ein Zwischenpodest des Haupthauses statt.

Das Pfarrhaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die große Wohnfläche kann nur eingeschränkt vermietet werden. Das Gebäude ist nicht in die Denkmalliste eingetragen und in seiner äußeren Erscheinung auch kein erhaltenswertes Gebäude. Die ursprünglichen Strukturen der Fassade sind nicht erhalten. Auch ein Ensemble mit den umliegenden Gebäuden ist nicht erkennbar.

4.4 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Das Untersuchungsgebiet wird von ca. 2 bis 3 m mächtigen, schluffigen, z. T. feinsandigen Sedimenten (Löß) über Geschiebemergel der Grundmoräne eingenommen. Der Löß weist eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-7} m/s (gering durchlässig) auf. Der Boden des Untersuchungsgebietes ist als schutzwürdiger Böden (Fruchtbarkeit, Stufe 2, sehr schutzwürdig) eingetragen.

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Das Plangebiet liegt demnach in Zone 1: Bislang keine Methanausgasungen an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

Grundwasser

Der mittlere Flurabstand beträgt 0 – 1,5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 88 bis 90 m über NHN. Das Gefälle ist nach Norden gerichtet.

4.5 Überflutungsgebiet

Die stadtgebietsweite Überflutungsanalyse hat die angrenzende Straßenfläche (Reginenstraße und teilweise Straße 'An der Windmühle') als gefährdet identifiziert. In der nachfolgenden Abbildung ergeben sich, bei einem Starkregenereignis Index 5 nach Schmidt, bei ausgelasteter Kanalisation Wasserstände von 50 cm bis 100 cm. Bei stärkeren Ereignissen muss ggfs. auch mit höheren Wasserständen gerechnet werden. Daher sollte eine Geländeabsenkung kritisch abgewogen werden.

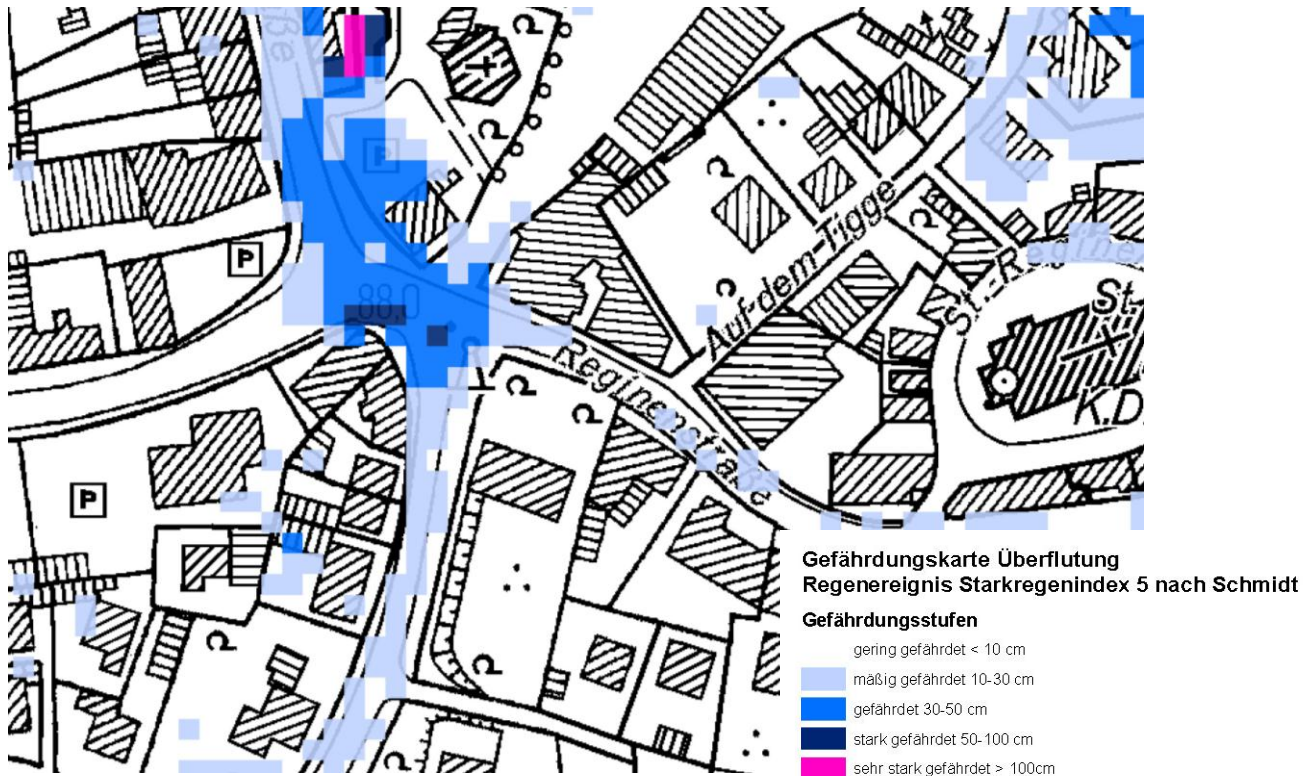


Abbildung 4 – Gefährdungskarte Überflutung (ohne Maßstab)

5 Städtebauliches Konzept / Wettbewerb

Anfang 2014 wurde von der Evangelische Emmaus-Kirchengemeinde Hamm in Verbindung mit dem Evangelischen Kirchenkreis Hamm, dem Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Hamm ein städtebaulicher Wettbewerb ausgearbeitet. Als begrenzter Investorenwettbewerb und Einladungswettbewerb wurde dieser im Zeitraum von April bis Anfang Juli 2014 durchgeführt. 8 Teams aus Architekten und Investoren haben sich beworben und wurden zur Teilnahme aufgefordert. Durch die frühzeitige Beteiligung von Investoren an dem Verfahren soll eine möglichst qualitätsvolle Umsetzung des städtebaulichen Ergebnisses sichergestellt werden. Die inhaltliche Konzeption blieb grundsätzlich den Wettbewerbsteilnehmern vorbehalten.

Ende Juni 2014 haben 6 Teams ihren Wettbewerbsbeitrag eingereicht. In der Jurysitzung am 07.07.2014 wurden die Beiträge ausführlich besprochen und bewertet. Es gab drei Preisträger, die einstimmig von der Jury benannt wurden. Den ersten Rang hat dabei das Team bestehend aus dem Architekturbüro Vedder + Berndes, Architekten BDA (Menden) und dem Investor Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH Co. KG belegt. Die Beurteilung der Jury zum Wettbewerbsbeitrag wird an dieser Stelle vollständig (entsprechend dem Protokoll des Preisgerichtsverfahrens) wiedergegeben:

„Häuser machen Orte‘: diesem selbst gesetzten Ziel werden die Verfasser mit ihrem Entwurf gerecht. Die sorgfältig austarierte Gebäudestellung und die Öffnung des Geländes zum Ortskern führen zu einem neuen qualitätvollen Vorbereich. Die vorgeschlagene Durchwegung des Ensembles setzt diese Öffnung konsequent fort und führt zu einer Bereicherung des öffentlichen Raumes. Sehr gelungen ist auch die zur Reginenstraße orientierte Eingangssituation mit einem auch architektonisch signifikanten Portal. Terrassengarten, Blumenwiese, Obstwiese und Spielwiese sind freiraumbezogene Angebote mit hohem Aufenthaltswert. Die Nutzungsmischung wird erreicht durch verschiedene Wohnformen, wie Senioren-WG, unterschiedliche Wohnungsgrößen auch für Familien sowie durch eine Gewerbe-

einheit, die allerdings stärker noch zur Ortsmitte annonciieren könnte. Der Bezug der Baukörper auf Sichtachsen schafft einen besonderen Reiz. Die unterschiedlichen Dachformen setzen variierende Effekte. Die diagonal angeordneten Gebäudebrücken stören allerdings das positive Gesamtbild. Die bauliche Ausformung ist sowohl innerhalb des Ensembles als auch in ihrer städtebaulichen Einordnung geglückt.

Die Jury diskutiert kontrovers den eher siedlungstypischen Duktus. Die Lage der Zufahrt wird kritisch gesehen, Alternativen sollten geprüft werden.“



Abbildung 5 – Auszug aus dem Wettbewerbsbeitrags des Architekturbüro Vedder + Berndes, Architekten BDA (Menden) – Lageplan – (ohne Maßstab)

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses fanden weitere Gespräche mit dem Planer, dem Investor und der Verwaltung statt. Ergebnis dieser Gespräche ist eine grundlegende Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrages. Unter Beteiligung der Fachämter in der Stadtverwaltung und nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung am 17.11.2016) haben Planer und Investor in der nun aktuellen Planung unterschiedliche Anforderungen an die Erschließung berücksichtigt, aber auch nachbarschaftliche Aspekte und ortstypische Merkmale eingearbeitet.

In der nachfolgenden Abbildung ist das neue städtebauliche Konzept dargestellt, welches Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Erkennbar ist gegenüber dem Wettbewerbsentwurf die Reduzierung der baulichen Anlagen auf drei Gebäudeteile, die oberirdische Anordnung der privaten Stellplätze, die Durchgrünung des Grundstückes und der Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen. Die geplanten Gebäudeteile sind auf dem gesamten Grundstück verteilt und so geplant, dass eine Durchwegung des Ensembles möglich ist. Diese Durchwegung wird kombiniert mit freiraumbezogenen Angeboten, die einen hohen Aufenthaltswert besitzen.



Abbildung 6 – aktueller Lageplan des Architekturbüro Vedder + Berndes, Architekten BDA (Menden), Stand April 2017 (ohne Maßstab)

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.960 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) wird das konkrete Vorhaben festsetzen und ergänzt durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt im Wesentlichen das Vorhaben mit seinen baulichen Strukturen (Gebäude, Außenanlagen / Stellplätze). Für die Absicherung der Durchführung des Vorhabens wird als weiterer Baustein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6.1.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des ehemaligen evangelischen Pfarrhauses sowie einen Teil der Straße 'An der Windmühle'. Das Grundstück liegt zentral im Ortskern Rhynern und ist eingebunden in nachbarliche Nutzungsstrukturen, die

geprägt sind von Mischnutzungen aus Handel, Dienstleistung und Wohnen. In diesem räumlichen Zusammenhang ist auch die zukünftige Nachnutzung auf dem Grundstück des ehemaligen evangelischen Pfarrhauses zu sehen. Mit der bisherigen Nutzung "Evangelisches Pfarrhaus und Räumlichkeiten für die Gemeindearbeit" diente das Grundstück bisher der Unterbringung besonderer Wohnformen und Nutzungen. Mit der nun geplanten wohnbaulichen Nutzung für die Nutzergruppen Familie und Senioren im Ortskern Rhyern soll an diese Tradition angeknüpft werden.

Die Bebauung umfasst drei Wohngebäude, die zusammen mit den angrenzenden nachbarlichen Mischstrukturen auch zukünftig einer gemischten Nutzungsstruktur entsprechen. Angestrebt ist eine innerörtliche Wohnform mit Mehrfamilienhäusern die dem Ortsbild und der Lage entsprechen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.093 wird daher, der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend, ein Mischgebiet festgesetzt. Dies steht im Einklang mit der nachbarlichen Mischstruktur, die ebenfalls ortkerntypisch als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Weiterhin gilt für das Mischgebiet (MI-Gebiet), die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Ziffer 6: Gartenbaubetrieb, Ziffer 7: Tankstellen und Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner gilt für das MI-Gebiet, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls unzulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, die dem konkreten Vorhaben entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt. Die drei Gebäude werden in einer offenen Bauweise festgesetzt. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) ist auf 0,4 und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Grundsätzlich sind maximal zwei **Vollgeschosse** gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

Um die **Höhenlage** der geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung anzupassen, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dabei werden die Oberkanten der Gebäude entsprechen der nachstehenden maximalen Höhen beschränkt:

Haus A an der Reginenstraße: max. 100,80 m ü NHN,

Haus B an der Straße 'An der Windmühle': max. 101,00 m ü NHN,

Haus C: max. 101,00 m über NHN.

Diese Beschränkungen entsprechen den konkreten Vorhaben und können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

6.1.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die Grundrisse (beispielhaft Haus A) sind zur Verdeutlichung des Vorhabens Teil der Plannurkunde (VEP als Blatt 2). Zwecks Flexibilität werden Veränderungsmöglichkeiten an der Grundrissgestaltung zugelassen.

Zur Sicherung der **Zahl der Wohneinheiten** wird im MI-Gebiet die zulässige Zahl der Wohneinheiten für die jeweiligen Häuser (Haus A bis C) auf maximal sechs Wohnungen beschränkt. Somit umfasst die gesamte Baustruktur maximal 18 Wohneinheiten.

Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Förderung eines attraktiven örtlichen Erscheinungsbilds sind **Ver- und Entsorgungsleitungen** sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden- und Dachgestaltung

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassade und zur Dachausführung getroffen.

Grundsätzlich sind die **Fassaden** und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Die Fassaden der Gebäude sind in hellen sandfarbenen Putz- oder beigen Klinkermauerwerk auszuführen. Polierte oder glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffenen Werkstein oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder –platten. Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig. Bei verputzten Gebäude oder Gebäudeteilen sind reliefartige Strukturputze unzulässig. Diese Gestaltungsvorgabe entstammt der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und soll hiermit auch Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Als zulässige **Dachform** wird im Bebauungsplan das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad festgesetzt. Das Satteldach ist für den Ortskern Rhynern ortstypisch und wird zudem als klassische und am weitesten verbreitete Form festgesetzt.

Die Eingrenzung der **Dachfarbe** ist ein typisches Gestaltungselement, welches auch im Bebauungsplan Nr. 03.093 Anwendung finden soll. Es erfolgt die Beschränkung auf den Bereich naturrot bis rot. 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. 4,60 m zulässig, und dürfen in der Summe nicht mehr als 40% der Gebäudelänge ausmachen. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

Die **Eindeckung der Dächer** darf grundsätzlich nur in nicht glänzender, nicht blendender bzw. nicht reflektierender Form erfolgen, da sich dies ansonsten nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden.

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

Müllbehälter

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

Einfriedungen

Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur in Form von standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Laubgehölz-Heckenpflanzungen oder als begrünte Stabgitterzäune zulässig und dürfen zur öffentlichen Fläche oder Straßen eine Höhe von

1,00 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind im Bereich von Hausgärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, sofern ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Straße eingehalten wird. Mauern oder Zäune können zugelassen werden, sofern sie zur öffentlichen Straße dauerhaft eingegrünt werden.

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten

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

Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Werbeanlagen

Innerhalb des MI-Gebietes soll auch die Gestaltung und die Art der Werbung gesteuert werden. Daher sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur im Erdgeschossbereich und mit Natriumdampf-Hochdrucklampen mit einer Spektralwirkung von 570-630 nm zulässig. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,50 m und nicht höher als 0,90 m sein. Flachwerbeanlagen und Kastenkörper sind unzulässig. Es dürfen nur Einzelbuchstaben mit max. 0,40 m Höhe angebracht werden. Weiterhin sind folgende Werbeanlagen im MI-Gebiet unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Werbeanlagen.

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt das Vorhaben konkret dar. Das Konzept des Vorhabenträgers wird durch Lageplan, Grundriss und Ansichten und eine Baubeschreibung fixiert und stellt im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine plangetreue Umsetzung sicher. Der dargestellte Grundriss (beispielhaft Haus A) hat erläuternden Charakter und kann geringfügige Änderungen erfahren, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes und die grundlegende Struktur davon unberührt bleiben. Der VEP ist von seiner Darstellung her ein eigenständiger Plan und wird auf Blatt 2 abgebildet.

Baubeschreibung

Es sind drei Gebäude in einheitlicher Gestaltung der Fassade und des Daches vorgesehen. Haus A und Haus C sind identisch. Haus B unterscheidet sich gegenüber den beiden anderen Gebäuden in der Ausrichtung – die Erschließung erfolgt von der Ostseite des Gebäudes (Häuser A und C haben ihre Erschließung auf der Westseite des Gebäudes). Zusätzlich gibt es einen gestalterischen Unterschied der Häuser A und C gegenüber dem Haus B. Die Ostfassade (Häuser A und C) haben 2 Dachgauben. Die vergleichbare Westfassade von Haus B orientiert sich zur Straße ‚An der Windmühle‘ und hat zwei ergänzende Giebel, die der Fassade eine besondere Gliederung und Gestaltung geben.

Beschreibung der prägenden äußeren Bauelemente

Gebäude – Dach und Fassade:

- Dacheindeckung mit Dachsteinen naturrot/rot
- Dachüberstand hellgrau
- Fassaden Erdgeschoss/Obergeschoss mit Klinker beige
- Fassaden Staffelgeschoss mit Putz hell sandfarben
- Fenster Kunststoff grau/anthrazit
- Rollläden grau

- Haustüren Aluminium grau/anthrazit
- Geländer/Umwehrungen Edelstahl mit mattem Glas

Stellplätze, Carport und Nebenanlagen:

- Stahlkonstruktion verzinkt
- Bekleidungen mit Holz naturton
- befestigte Flächen Betonsteinpflaster beige/braun

Außenanlagen und Freiflächengestaltung:

- Wegeflächen Betonsteinpflaster beige/braun
- Stufen Beton mit Steinvorsatz beige/braun
- Handläufe Edelstahl
- Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
- Hecken als Buchenhecke
- Bäume als Obstbäume Apfel und Kirsche
- Grundstückseinfriedung Stabgitterzaun grau/anthrazit

6.3 Erschließung

Die nördlich des Planbereichs verlaufende Reginenstraße sowie die westlich gelegene Straße 'An der Windmühle' stellen Hauptverbindungsstraßen im Stadtbezirk Hamm-Rhynern dar. Nach Nordwesten mündet die Reginenstraße in die Alte Salzstraße und in die Unnaer Straße. Über die Reginenstraße und weiter über die Unnaer Straße in Richtung Westen ist die Anschlussstelle Rhynern der Autobahn 2 zu erreichen. Über die Alte Salzstraße ist der Anschluss in Richtung Innenstadt gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes soll direkt von der Reginenstraße und von der Straße 'An der Windmühle' erfolgen. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück als oberirdische Stellplätze an drei Stellen und dem jeweiligen Haus zugeordnet untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze werden laut Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend als Carports erstellt und entsprechend der Baubeschreibung gestaltet.

In der Straße 'An der Windmühle' wird aufgrund des obigen Bauvorhabens der Neubau eines Teilstückes Gehweg mit anschließendem Parkstreifen erforderlich. Hierfür sind etwa 100m² in entsprechendem Ausbaustandard der Stadt auszubauen. Die Übernahme der Kosten für den Straßenausbau wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.4 Grünstrukturen

Im Plangebiet sind vereinzelte **Baumstandorte zum Erhalt** festgesetzt. Es handelt sich dabei um erhaltenswerte Bäume (Kastanie und Hainbuche) mit einem Kronendurchmesser bis zu 12 Metern. Diese Baumstandorte sind Ortsbildprägend und daher entsprechend zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese Bäume entsprechend zu ersetzen. Weitere konkrete Vorgaben zur Qualität der Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7 Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 (6) Nummer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind unter anderem im Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen definiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03.093 wird in Verbindung mit einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

7.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher bestehen keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB.

7.3 Artenschutz

Innerhalb des Planbereiches konnten keine Hinweise gefunden werden, dass planungsrelevante Tierarten auf dem teilweise mit Gehölzen bestandenen Grundstück oder am oder im Gebäude brüten oder dort Quartiere nutzen.

Anhand einer Potentialanalyse (Stufe I) wurde eine überschlägige Prognose erstellt, die anhand vorliegender Informationen und unter Einbezug aller mit dem Vorhaben einhergehenden Wirkfaktoren mögliche artenschutzrechtliche Konflikte aufführt (gem. VV-Artenschutz).

Nach der ersten Abfrage des FIS im Jahr 2014 wurde das Grundstück im Spätsommer 2014 durch eine ausführliche Untersuchung überprüft, um die (potentielle) Eignung als Lebensraum bzw. eine Nutzung, insbesondere durch die im FIS benannten planungsrelevanten Arten zu beurteilen. Bei der Begehung wurde insbesondere geprüft, ob die für die Arten erforderlichen Habitatrequisiten im Geltungsbereich vorhanden sind (Potentialanalyse). Weiterhin wurde auf indirekte Hinweise eines möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten, z. B. Nester geachtet.

Weiterhin wurden in der nachfolgenden Brutsaison (2015) stichprobenhafte Begehungen des Grundstücks durchgeführt, um ein mögliches Vorkommen der Arten zu prüfen. Die Termine orientierten sich dabei an den potentiell zu erwartenden Arten und wurden gemäß der Brutbiologie der möglicherweise betroffenen Vogelarten im Mai 2015 morgens und abends durchgeführt. Weitere Begehungen erfolgten am Abend im Juli und August 2015. Hier lag der Fokus auf dem möglichen Ausfliegen von Fledermäusen. Die Termine lagen dabei innerhalb der so genannten „Wochenstubenzeit“, bei denen sich die Weibchen in größeren Kolonien zusammenfinden, um die Jungen zu gebären. Desweiteren wurden die Dachböden der Gebäude im März 2017 begangen und auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten hin untersucht.

Ergebnisse Avifauna

Die Begehungen fallen in die Brutzeit der meisten Vogelarten, so dass hier eine Brutzeitfeststellung hätte erfolgen können. Insbesondere die theoretisch nicht vollständig auszuschließenden Heckenbrüter wie Nachtigall und Feldsperling lassen sich –neben vielen weiteren Arten – zu dieser Jahreszeit sicher im Brutrevier nachweisen. Ein Nachweis dieser planungsrelevanten Arten gelang allerdings nicht. In den Heckenstrukturen und Bäumen brüten nicht planungsrelevante Arten wie der Haussperling, Buchfink, Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube etc.. Am Gebäude selber konnten Dohlen am Kamin beobachtet werden. Eine Brut im Kamin ist nicht auszuschließen.

Die Begehung der Dachböden brachte keinerlei Anzeichen für eine mögliche Nutzung durch Vogelarten. Es bestehen keine Öffnungen nach außen, durch die die Tiere in das Gebäude gelangen könnten. Es wurden weder Kots Spuren noch Federn o.ä. gefunden.

Ergebnisse Fledermäuse

Die Begehungen zur Ausflugskontrolle fallen in die Wochenstubenzeiten der potentiell dort Quartier findenden Arten. Bei den Begehungen konnten allerdings weder Ausflüge aus dem Gebäude noch Flüge zur Nahrungssuche beobachtet werden. Letztere sind nicht ausgeschlossen, da der Planbereich jeweils nur eine relativ kurze Zeit beobachtet wurde und ein Überfliegen zu einem anderen Zeitpunkt denkbar ist. Grundsätzlich stellt der Garten mit seinen Baumbestände geeignete Jagdhabitats für diese Art dar.

Auch die Begehung der Dachböden erbrachte keinerlei Anzeichen für eine mögliche Nutzung durch Fledermausarten. Es bestehen auch für Fledermäuse keine geeigneten Einflugöffnungen. Das Dach des Anbaus ist noch relativ neu und weist eine geschlossene Bespannung mit Folie auf. Es wurden trotz intensiver Nachsuche keine Kotpellets oder sonstige Hinweise auf ein mögliches Vorkommen auf beiden Dachböden gefunden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung jeglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und einer möglichen Tötung nicht planungsrelevanter Vogelarten, die im Garten bzw. am Gebäude brüten, werden grundsätzlich folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Einhaltung einer Bauzeitenregelung: Eingriffe in den Gehölzbestand bzw. Durchführung des Abrisses in der Zeit außerhalb der Wochenstubenzeit und der Hauptbrutzeit (etwa März bis Mitte August) – Abbruch / Rodung also in dem Zeitraum Mitte August bis Mitte März.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Dieses ist für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03.093 – ehem. Pfarrhaus Rhynern - und die somit planerisch möglichen Vorhaben sowie dem im Vorfeld erforderlichen Abriss nicht zu erwarten. Es ist insofern nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen würden.

8 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.

Lärm

Der auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 potentiell einwirkende Lärm wird maßgeblich von dem Straßenlärm der Reginenstraße und der Straße 'An der Windmühle' bestimmt. Als Vorbelastung für den gesamten Ortskern Rhynern und somit auch für das Grundstück ist die BAB A2 zu sehen. In der Vergangenheit wurden im Zuge der durchgeführten Fahrbahnverbreiterung entlang der BAB A2 Lärmschutzmaßnahmen auf Basis der 16. BImSchV an der Nordseite der Autobahn errichtet. Entlang der Dammkrone sind Wall-/Wandkonstruktionen entstanden, die einen rechtlich ausreichenden Lärmschutz erwarten lassen und somit eine Verbesserung der Lärmsituation durch die BAB A2 im gesamten Ortskern Rhynern schaffen. Daher spielt bei der Betrachtung der Lärmim-

mission im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 die Trasse der BAB A2 nur eine untergeordnete Rolle. Neben den bisher durchgeführten vorab genannten Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB A2 wurde auch die Entfernung von ca. 380 m Luftlinie bei dieser Entscheidung mit berücksichtigt.

Für die Betrachtung der Verkehrslärsituation werden zwei Belastungsfälle mit Hilfe des fortgeschriebenen, rechnergestützten Verkehrsprognosemodells der Stadt Hamm näher untersucht:

- der A0-Fall 2015 (IST-Situation) und
- der P0-Fall 2025 (Prognose aus 2015)

Die Verkehrsbelastung der Reginenstraße liegt im A0-Fall bei 8.000 Kfz/24h (DTV) mit einem Lkw-Anteil (p) 2%. Dies beruht auf eine Zählung aus dem Jahre 2015. Es liegt eine Prognose für 2025 vor (P0-Fall) mit eine zukünftigen Verkehrsbelastung der Reginenstraße von 6.000 Kfz/24h (DTV) bei gleichbleibenden Lkw-Anteil (p) von 2%. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Reginenstraße liegt bei 30 km/h.

Für den Bereich der Straße 'An der Windmühle' gibt es nach heutigem Stand (A0-Fall) keine eigenen Zähldaten. Im Bestand (Modell 2014) liegt die Verkehrsbelastung der Straße 'An der Windmühle' bei 4.200 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil (p) 2%. In der Prognose für 2025 (P0-Fall) wird die zukünftige Verkehrsbelastung der Straße 'An der Windmühle' bei 5.000 Kfz/24h (DTV) und gleichbleibenden Lkw-Anteil (p) von 2% liegen. Die zulässige Geschwindigkeit ist hier ebenfalls bei 30 km/h.

Für den Bereich der Reginenstraße kommt es somit zukünftig zu einer Verbesserung im Bereich der Lärmimmissionen. Dies gilt jedoch nicht für die Straße 'An der Windmühle'. Daher sind für die Festlegung der Anforderungen an evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen erstmal beide Fälle zu betrachten und die jeweils ungünstigere Lärmsituation für die weitere Beurteilung anzusetzen.

Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräusche erfolgt nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, RLS-90.

Ergebnis der Lärmprognose

Die aktuelle Lärmsituation führt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung in beiden Verkehrsprognosemodellen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bei freier Schallausbreitung im nördlichen und westlichen Grundstücksbereich. Nur im südöstlichen Grundstücksbereich (im Bereich Haus C) und mit einer entsprechenden Entfernung zu den Verkehrsstraßen können die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die Überschreitungen liegen für den Tageszeitraum zwischen 1,1 dB(A) und im ungünstigsten Fall bei 3,1 dB(A) über den Richtwert für Mischgebiete. Die Überschreitungen für den Nachtzeitraum liegen im ungünstigsten Fall bei 4,9 dB(A) über den Richtwert für Mischgebiete. Für den Bereich des Haus C werden die Richtwerte in beiden Betrachtungsmodellen unterschritten.

Vor dem Hintergrund des gegebenen städtebaulichen Siedlungsbildes im Stadtteilzentrum Rhynerns soll von der prioritär anzuwendenden aktiven Lärmschutzmaßnahme Abstand genommen und der erforderliche Lärmschutz allein durch passive Maßnahmen gewährleistet werden. Letztlich ist die Festlegung von nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausreichend, um eine Wohnverträglichkeit sicher zu stellen. Insofern ist im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festzusetzen, dass in den festgesetzten Lärmpegelbereichen bei den geplanten Neubauten die zum ständigen Wohnen vorgesehenen Räume

nach Möglichkeit nach Osten auszurichten sind. Sofern eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind entsprechende Fensterkonstruktionen für den Lärmpegelbereich II - IV auf den entsprechenden Gebäudeseiten der Häuser A bis C erforderlich. Schlafräume (zur lärmzugewandten Seite gelegen) sind zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten. Für beide Berechnungsmodelle wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt, dabei ist die ungünstigere Lärmsituation beim Prognosemodell (P0-Fall) ermittelt worden. Daher erfolgt die Darstellung der Pegelbereiche aus der Prognosemodellberechnung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.093.

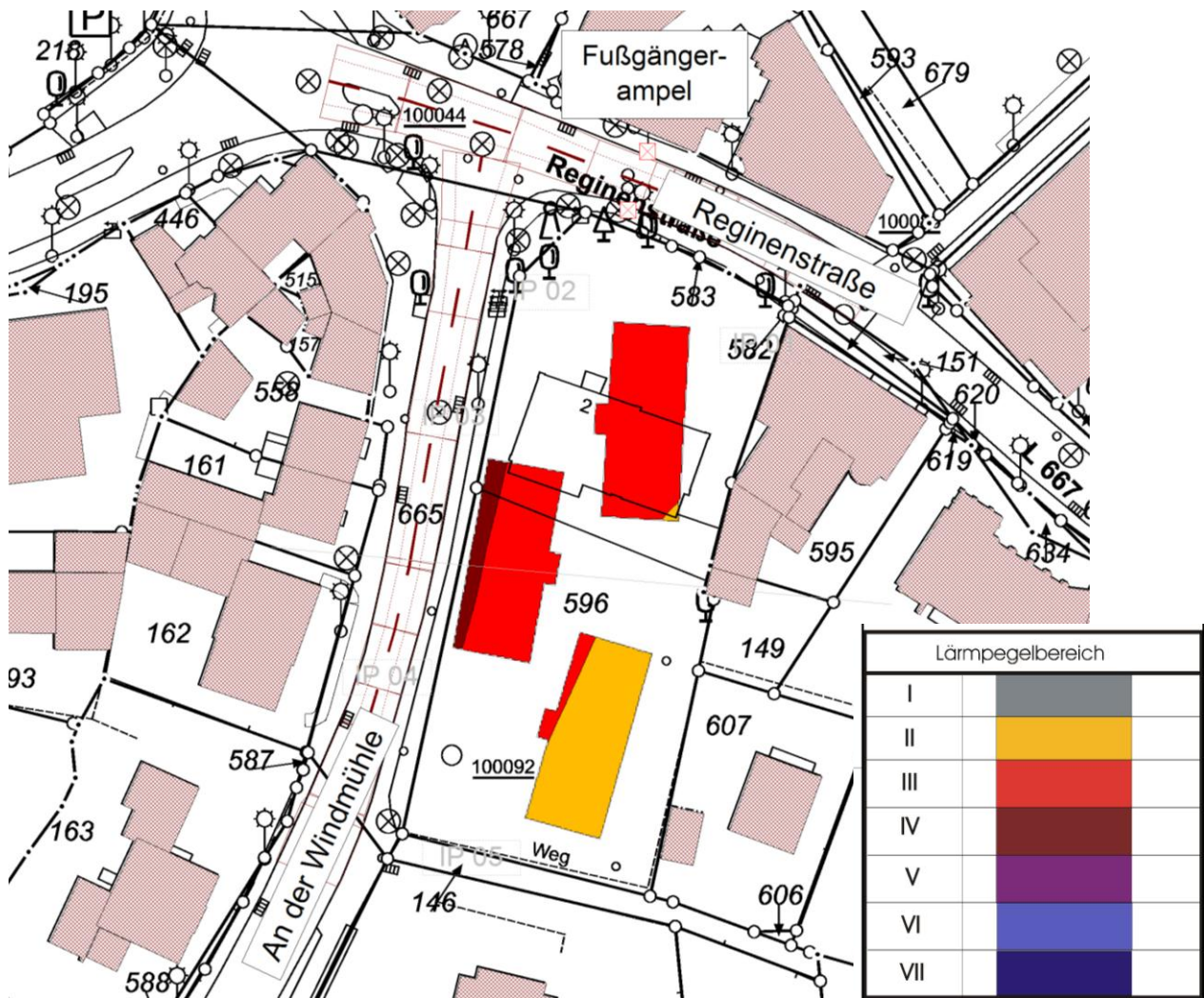


Abbildung 7 – Darstellung Lärmpegelbereiche (P0-Fall), Stand April 2017 (ohne Maßstab)

Seveso – III – Betrachtung

Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie befindet sich ein Gewerbebetrieb, der unter die Regelung der Seveso-III-Richtlinie fällt und als Störfallbetrieb (Betriebsbereich mit Grundpflichten, Lager für giftige und brandfördernde Stoffe) gilt. Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG und des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob bei der Ansiedlung empfindlicher Nutzungen, hier: Wohnnutzung, die Achtungsabstände zum Betrieb eingehalten werden können.

Das geplante Vorhaben liegt teilweise im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes (vorwiegend der südliche Grundstücksbereich). Unter Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 53 (Immissionsschutz) Chemieanlagen, Chemikalienlager und Anlagensicherheit (Störfall-V) wird das Vorhaben wie folgt bewertet:

Für das Grundstück besteht schon heute eine teilweise wohnbauliche Nutzung. Zudem bestehen im Umfeld weitere Wohnbebauungen, die wesentlich näher am Störfallbetrieb liegen. Somit bestehen aus störfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Grundgedanke des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie „Entzerrung von Wohngebieten und Störfallbetrieben“ ist hier nicht betroffen. Ergänzend dazu ist das geplante Vorhaben ein „Baulückenschluss“, welcher die Situation (Heranrücken von Wohngebieten an Störfallbetrieben) nicht verschärft.

9 Altlasten/ Kampfmittel / Bergbau

9.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

9.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 unter der Fundstellenummer 5/38328 Stellung genommen.

Danach liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wird daher ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den vorhabenbezogenen 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).“

Diese Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg beruht auf Luftbildern, die bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.

9.3 Bergbau / Bergrechte und Erlaubnisfelder

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg ist im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmaßnahme nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält jedoch grundsätzlich 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 weiterhin 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 Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. 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.

9.4 Methangas

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 liegt demnach in Zone 1: Bislang keine Methanausgasungen an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt somit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.093 in keinem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9.5 Hinweise

DIN-Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien 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 teilweise Gartenland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische 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).

10 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

10.1 Ehemaliges Pfarrhaus

Das Gebäude ‚Reginenstraße Nr. 2‘ – ehemaliges evangelisches Pfarrhaus in Rhynern – ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Am südlichen Ortsrand gelegen, wurde dieses Grundstück um 1663 der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde von Rhy-

nen überlassen zur Unterbringung des Pfarrers. Gleichzeitig entstand die evangelische Kirche unweit der alten Pfarrkirche St. Regina, in deren Besitz sich die katholische Kirchengemeinde behauptet hatte.

Das neue evangelische Pastorat entstand auf einer Parzelle, die schon zuvor bewirtschaftet war: Hier hatte zuvor der Vikar des Dreikönigsaltars gewohnt, dessen Amt auf eine Stiftung des Ludeke Drove im Jahr 1457 zurückgeht. Seine Familie gab ihre Zustimmung zur Umnutzung des der Vikarie gehörigen Grundstückes.

Der Abgleich mit der Urkatasterkarte von 1830, dem ältesten Ortsgrundriss von Rhynern, zeigt, dass damals zwei Gebäude auf dem Grundstück lagen. Ob diese die Gebäude der spätmittelalterlichen Vikarie genutzt haben, ist eher unwahrscheinlich. Es ist zu vermuten, dass sich Reste der mittelalterlichen/neuzeitlichen Bebauung des Grundstückes im Boden erhalten haben. Somit liegen im Plangebiet Vermutete Bodendenkmäler.

Weiterhin kann chronologisch über das Gebäude ‚Reginenstraße Nr. 2‘ und seine Historie folgendes gesagt werden:

Anno	Baumaßnahmen / -änderungen
um 1831	Evangelisches Pfarrhaus (Altbau); Pläne liegen nicht mehr vor
1867	Neubau an gleicher Stelle (massiv aus Ziegelstein in 2 Geschossen und voll unterkellert) mit Wirtschaftsgebäude an der östlichen Seite (ebenfalls massiv gebaut); Bauzeichnungen liegen von 1909 vor
1885	Verkleidung der Westfassade mit Zink
1908	Anschluss an das Hammer Wasserwerk
1911	Reparaturmaßnahmen der gesamten Gebäudestruktur (Trockenlegung des Hauses, teilweise neu verputzt, Holz ersetzt, Fußbodenerneuert, Warmwasserheizung,
1914	Elektrisches Licht
1921	Umbau des Wirtschaftsgebäudes (Anbau mit Deelee und Stallungen) zu einem Gemeinderaum (ca. 50 m ²) im Obergeschoss
1961	Erweiterung und Umbau Gemeindesaal
1963	Umbau des Wohnhauses
1978	<i>Neubau des Pfarrheimes auf dem Kirchengelände (Angabe aus „Hausnummern. Die Häuser des Ortes Rhynern. Gestern und Heute“ [Hamm 2000], konnte nicht anhand der Bauakte oder des Landeskirchlichen Archives bestätigt werden)</i>
1980	Nutzung des Anbaues als Dienstraum und Archiv

Tabelle 1 – Quelle: Wolf, Heribert „Hausnummern. Die Häuser des Ortes Rhynern. Gestern und Heute“ [Hamm 2000] sowie Bauakte ‚Reginenstraße Nr. 2‘ und Lagerbuch des Landeskirchlichen Archives

10.2 Bodendenkmäler

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG

NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um Aufschluss zu erhalten über die ältesten Nutzungsphasen des ehemaligen evangelischen Pfarrhauses, ist folgendes Vorgehen notwendig:

Der Planbereich ist, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, zunächst durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13DSchG NW).

Endgültige Aussagen über die notwendige Tiefe und den Umfang der Baggersondagen lassen sich erst treffen, wenn genaue Planunterlagen vorliegen. Von den Ergebnissen dieser archäologischen Voruntersuchung wird abhängen, ob weitere archäologische Maßnahmen folgen müssen, deren Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt.

11.2 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 in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen untersucht worden. Eine natürliche und durchgängige Grundwasservorflut für potentiell zu versickerndes Wasser ist ortsnah nicht vorhanden. Aufgrund zu befürchtender Vernässungen ist eine Versickerung daher wasserwirtschaftlich planmäßig nicht sinnvoll. Die Entwässerung muss daher im Mischsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm-West. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an den Kanal in der Straße 'An der Windmühle' (Mischwasserkanal DN 900, Baujahr 1997) sowie an den Kanal in der Reginenstraße (Mischwasserkanal DN 1200, Baujahr 1997). Die nachbarschaftlichen Grundstücke 'An der Windmühle Hs.-Nr. 3 und 3a' (östliche Plangebietsgrenze) sind derzeit über einen Privatkanal an den Kanal in der Straße 'An der Windmühle' angeschlossen.

Weitere Hinweise

Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten.

Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

11.3 Überflutungsnachweis

Die geplanten Höhenlagen der Gebäude sind bei den untersuchten Ereignissen alle oberhalb der überfluteten Flächen. Nach DIN EN 752 ist als Mindestanforderung ein Überflutungsnachweis für $T_n = 30$ -jährig einzuhalten. Das bedeutet, dass nachgewiesen sein muss, dass bei einem Regenereignis bis zu dieser Jährlichkeit kein Wasser von der Straße auf das Grundstück eindringt. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dies eingehalten, wenn die Höhen der Grundstücksgrenzen als Mindesthöhen festgesetzt werden.

12 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Kosten

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind. In der Straße 'An der Windmühle' wird aufgrund des Vorhabens der Neubau eines Teilstückes Gehweg mit anschließendem Parkstreifen erforderlich. Die Übernahme der Kosten für den Straßenausbau wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Hamm, 19.10.2017

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

13 Anhang

13.1 Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Nr. 03.093 – ehem. Pfarrhaus Reginenstraße	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Rhynern, zentrale Lage im Kreuzungsbereich Reginenstraße und Straße ‚An der Windmühle‘	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Grundstück des ehemaligen evangelischen Pfarrhauses (Reginenstraße Nr. 2), - im nördlichen Grundstücksabschnitt mit einem Haupthaus und einem Nebengebäude aus verschiedenen Zeitepochen bebaut, - im südlichen Grundstücksabschnitt mit großzügigen Grün- und Gartenbereich, teilweise mit erhaltenswerten Baumbestand	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	- städtebauliche Zielvorgabe: Umsetzung und teilweise Anpassung des Wettbewerbsergebnisses (erster Preisträger) - drei Gebäude mit vorwiegend Wohnnutzung in ortskerntypischer Lage - Gebäude in zweigeschossiger Bauweise und mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss	
Art des Verfahrens	vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	09.12.2014 (Vorlage Nr. 0137/14)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 03.11. bis einschließlich 09.12.2016
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 17.11.2016
	Offenlegungsbeschluss	11.07.2017 (Vorlage Nr. 1186/17)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017
	Satzungsbeschluss	12.12.2017 (Vorlage Nr. 1309/17)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	- Äußere Erschließung über die Reginenstraße und die Straße ‚An der Windmühle‘ (Anbindung Pkw, Fuß und Rad) - Innere Erschließung über private oberirdische Stellplatzanlagen und private Fußwege	
Planausweisung / Dichtewerte	- Mischgebiet, maximal II Vollgeschosse in offener Bauweise - GRZ 0,4 und GFZ 0,8	
Grünflächen/ Erhalt	- private Außenanlagen mit zentral gelegener Spielfläche - Erhalt von schützenswerten Baumstrukturen	
Verkehr	- Parken: oberirdische Parkplätze mit dezentraler Anordnung	
Entwässerung	- Entwässerung im Mischsystem mit Anbindung an die vorhandene Mischwasserkanalisation (Ableitung zur Kläranlage Hamm-West)	

Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Erhalt von schützenswerten Baumstrukturen - weitere Kompensationsmaßnahmen entfallen	
Gutachten	Artenschutz	März 2017
	Immissionsschutz – Lärm	April 2017
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 2.960,40 m² (100%)
	Mischgebiet	ca. 2.640,70 m ² (89,2%)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 319,70 m ² (10,8 %)
	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	insgesamt ca. 887 m ²

13.2 Quellen

Lärmschutz

- **Lärmtechnische Prognose** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03.093 des Stadtplanungsamtes Hamm - April 2017 -

Artenschutz

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** des Büros Landschaftsökologie & Umweltplanung – Michael Wittenborg, Hamm - März 2017 –

13.3 Pflanzliste

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Flattergras-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: Bepflanzung - Hecken und Sträucher - (heimische, standortgerechte Heckenpflanzen-Arten)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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.