

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 05.077

- Große Heide / südlich Holzstraße -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I - Städtebauliche Begründung

| | | |
|--------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich..... | 1 |
| 2. | Planungsanlass und Planungsziele | 1 |
| 3. | Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand | 2 |
| 4. | Vorhandene Planung | 3 |
| 4.1. | Regionalplanung | 3 |
| 4.2. | Flächennutzungsplanung | 4 |
| 4.3. | Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung..... | 4 |
| 4.4. | Landschaftsplanung..... | 4 |
| 5. | Inhalt des Bebauungsplans..... | 5 |
| 5.1. | Erschließung | 5 |
| 5.2. | Bauliche Nutzung..... | 5 |
| 5.2.1. | Art der Nutzung | 5 |
| 5.2.2. | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.3. | Weitere planungsrechtliche Festsetzungen..... | 7 |
| 5.4. | Örtliche Bauvorschriften..... | 8 |
| 6. | Natur und Umwelt..... | 9 |
| 6.1. | Rechtliche Grundlage / Verfahren | 9 |
| 6.2. | Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft..... | 9 |
| 6.2.1. | Bilanzierung | 9 |
| 6.2.2. | Kompensationsmaßnahmen..... | 9 |
| 6.3. | Artenschutz..... | 10 |
| 7. | Immissionsschutz | 11 |
| 8. | Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas | 13 |
| 8.1. | Altlasten..... | 13 |
| 8.2. | Kampfmittel..... | 13 |
| 8.3. | Bergbau..... | 14 |
| 8.4. | Methangas..... | 14 |
| 9. | Denkmalschutz | 14 |
| 10. | Ver- und Entsorgung..... | 15 |
| 10.1. | Versorgung des Plangebietes | 15 |
| 10.2. | Entwässerung des Plangebietes..... | 15 |
| | Anhang..... | 17 |
| | Tabellarische Zusammenfassung | 17 |

Teil II - Umweltbericht

Der Umweltbericht ist integrierter Teil der Begründung, besitzt aber ein eigenes Inhaltsverzeichnis.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Herringen, in der Gemarkung Herringen, Flur 8 und wird begrenzt durch

- die Nordostgrenze des Flurstücks 536,
- eine in 53 m Entfernung zur Südostgrenze des Flurstücks 517 liegende Parallele durch die Flurstücke 536, 82, 81 und 80,
- eine in 10 m Entfernung der Ostgrenze des Flurstücks 254 Richtung Süden verlaufenden Parallele durch das Flurstück 80,
- die Südgrenzen der Flurstücke 80 und 254,
- die Westgrenze des Flurstücks 254 mit einer Verlängerung zur Nordgrenze des Flurstücks 517,
- die Nordgrenze des Flurstücks 517 sowie
- eine geradlinige Verbindung zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 536.

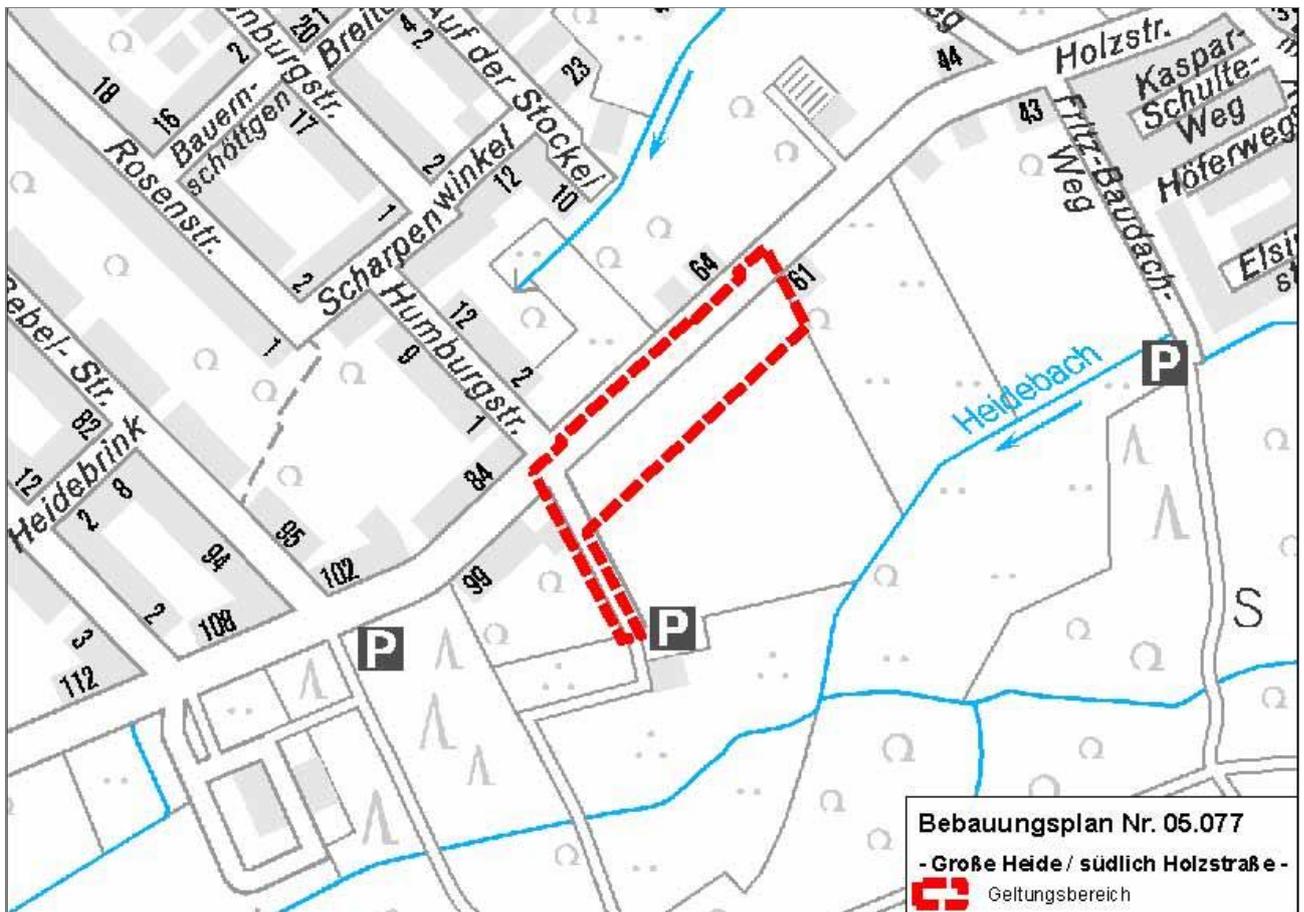


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.077

Der circa 1,9 ha große Planbereich befindet sich im Stadtbezirk Herringen südlich der Holzstraße auf Höhe der gegenüberliegenden Humburgstraße zwischen den Grundstücken der Holzstraße 81 und 89. Ein Teil der Holzstraße sowie der Weg zur südlich gelegenen Kleingartenanlage werden in die Planung mitaufgenommen, der überwiegende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Bereits am 09.12.2008 sah der Rat der Stadt Hamm mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05.066 - Große Heide - vor, diesen Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 05.077 - Große Heide / südlich Holzstraße - umfasst nun einen südwestlich gelegenen Teilbereich des circa 4,9 ha großen Ursprungsgeltungsbereiches.

Westlich der historischen Ortsmitte Herringens mit dem Marktplatz und den hier zahlreich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen befindet sich die so genannte Rentenkolonie oder Randsiedlung. Mit dem Beginn des Bergbaus in Herringen durch die Zeche de Wendel im Jahre 1901 begann im Jahre 1910 der Bau dieser ehemaligen Zechensiedlung. Planungsüberlegungen der 1990er Jahre, diesen Siedlungsbereich mit dem Ortskern zusammenwachsen zu lassen, wurden aus städtebaulichen und demographischen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Rentenkolonie, die als eigenständiger Siedlungsbereich bewusst baulich getrennt von der Ortsmitte errichtet wurde, soll deshalb ihre Randsiedlung behalten. Darüber hinaus verknüpft der zwischen Ortsmitte und Rentenkolonie verbleibende Grünzug den Wald Sundern (mit der Sundernhalde) im Süden mit der Lippeaue im Norden.

Zur städtebaulichen Arrondierung dieses Siedlungsgefüges soll dieser südöstliche Bereich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans einer Bebauung zugeführt werden, um auch zukünftig ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtbezirk Herringen bereithalten zu können und auf diesem Sektor handlungsfähig zu bleiben. Da mit der Holzstraße bereits eine Erschließung vorhanden ist, kann der Erschließungsaufwand relativ gering gehalten werden.

Aufgrund von aufgetretenen Erschließungsproblemen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.066 soll nun in einem ersten Schritt ein südwestlicher Teilbereich dem entsprechenden Planungsrecht zugeführt werden. Die Eigentümer sind an einer Wohnbauentwicklung interessiert und mit einer entsprechenden Bitte an das Stadtplanungsamt herantreten. Daher wird dieser Bebauungsplan Nr. 05.077 aus dem Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 05.066 herausgetrennt, um unabhängig von diesem eine Entwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 05.077 - Große Heide / südlich Holzstraße - wird im Vollverfahren gemäß §§ 2ff Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der circa 18.926 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.077 befindet sich am südöstlichen Rand der sogenannten Rentenkolonie oder Randsiedlung im Stadtbezirk Hamm-Herringen. Er schließt sich südlich an die Holzstraße an und umfasst den Abschnitt zwischen den Hausnummern Holzstraße 81 und 89. Der westliche Randbereich verbindet die Holzstraße mit dem südlich gelegenen, dem Heidebach zulaufenden Graben sowie der Kleingartenanlage Zum Heideblick. Aktuell wird das Areal als Straßenverkehrsfläche (Holzstraße als Verbindung zwischen dem Marktplatz Herringen und der Sandbochumer Straße), Straßengraben, Weg zur Kleingartenanlage sowie überwiegend als Acker genutzt.

Nordwestlich schließt sich ein Wohngebiet an, wobei sich unmittelbar nördlich der Holzstraße einige noch unbebaute Flächen befinden. Östlich grenzen das Wohngrundstück der Holzstraße 81 sowie anschließend der zwischen der Rentenkolonie und dem Ortskern gelegene Grünzug an. Die Fläche südlich wird bis zu dem Bereich, in dem sich der Heidebach und die Kleingartenanlage Zum Heideblick anschließen, landwirtschaftlich genutzt. An die westlich gelegene Zuwegung zur Kleingartenanlage schließt sich weitere Wohnbebauung an.

Der Marktplatz Herringen als Zentrum des Stadtteils liegt mit seinen Versorgungseinrichtungen in einer Entfernung von circa 850 m zum Plangebiet. Die Stadtmitte mit seinem Hauptbahnhof ist in Luftlinie ungefähr sechs Kilometer entfernt. Der nächst gelegene Kindergarten sowie die ehemalige Michael-Ende-Schule, in die ab dem Schuljahr 2017/18 ein Teilstandort für das Friedrich-List-Berufskolleg (Unterstufen der Höheren Handelsschule und Berufsfachschule) einziehen soll, befinden sich etwa 600 m nördlich innerhalb der Rentenkolonie. In gleicher Entfernung befindet sich die Lessingschule (Grundschule) im Ortskern. Für die circa 1.000 m nordöstlich gelegene Arnold-Freymuth-Schule ist die Umwandlung der Sekundar- in eine Gesamtschule vorgesehen.

Die Fläche des Bebauungsplans sowie der nördlich der Holzstraße angrenzende Bereich wurden von circa 1829 bis etwa 1850 zuerst als Heidelandschaft, danach bis heute als Ackerland, Straße, Feldweg, Graben sowie unterkellerte Wohnhäuser mit Ställen, Garagen und Gartenland genutzt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Freilandklimas (ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt) und der Niederungsbereiche (Bildung von nächtlichen Bodeninversionen und erhöhter Bodennebelgefahr). Ein schmaler Randstreifen im Nordwesten (Holzstraße) liegt im Bereich des Parkklimas (Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima) und ein weiterer Randstreifen im Südwesten (ebenfalls Holzstraße) im Bereich des Siedlungsklimas (leichte Dämpfung der Klimaelemente; zum Teil deutlicher Einfluss der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima).

Das Untersuchungsgebiet wird großflächig von circa 2,5 bis 4,0 m mächtigen fein- bis mittel-sandigen, zum Teil schluffigen Sedimenten der Niederterrasse eingenommen. Darunter steht der Oberkreidemergel an. Die Durchlässigkeit liegt in der Niederterrasse bei etwa 10^{-4} bis 10^{-5} m/s (durchlässig), im Tonmergel bei 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig).

Der mittlere Flurabstand beträgt überwiegend 1,5 bis 3,0 m, in einem kleineren Streifen im Westen des Untersuchungsgebietes 0 bis 1,5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 56 bis 57,5 m über Normalhöhennull. Das Gefälle ist nach Osten gerichtet.

Auf beiden Seiten der Holzstraße sind Bäume des Straßenbaumkatasters eingetragen. Das Untersuchungsgebiet befindet sich bis auf die Straßenfläche im Bereich unzerschnittener Landschaftsraum (nach LINFOS - der Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Ein Regionalplan setzt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr (RVR).

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt die Fläche südlich der Holzstraße als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Die Grenze zum nördlich angrenzend ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) verläuft hier durch die Holzstraße.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

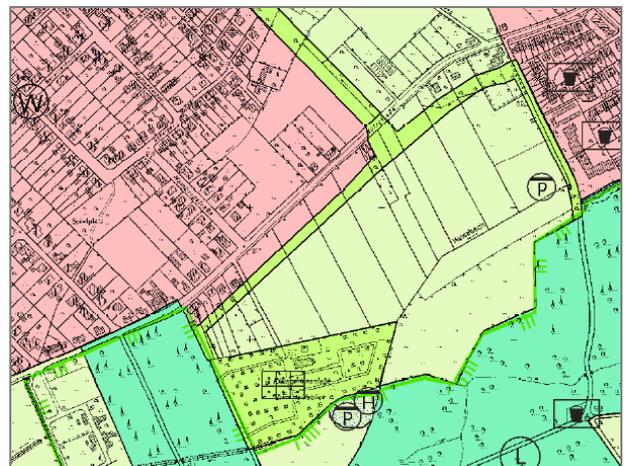


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Ein Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält in den Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbaufläche dar, die eine Straßenrandbebauung ermöglicht. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch einen Streifen Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Für den Betrachtungsbereich gibt es weder einen rechtsgültigen Bebauungsplan, noch einen Baugebiets- oder Fluchtlinienplan. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.066 - Große Heide -, der mit seinem circa 4,9 ha großen Geltungsbereich zusätzlich einen Bereich nordöstlich der Holzstraße umfasst, ist bislang nicht weitergeführt worden und entfaltet daher keine Rechtskraft. Hier sind lediglich am 09.12.2008 ein Aufstellungsbeschluss sowie im Jahr 2010 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Da die nun überplanten Flächen somit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen sind, ist für die beabsichtigte Planung ein Bebauungsplan aufzustellen.

4.4. Landschaftsplanung

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Hamm-West.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist u.a. dieser Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Entwicklungsziel 3 *„Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft. In diesen Räumen ist ein, den veränderten Bodenverhältnissen entsprechender, neuer Lebensraum zu schaffen, wobei eine möglichst große Artenvielfalt anzustreben ist.“* dargestellt. Der Landschaftsplan führt zum Entwicklungsziel 3 u.a. weiter aus: *„In den mit dem Entwicklungsziel 3 belegten Räumen sind Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Eingriffe derart verändert, dass eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht mehr möglich ist. In der Regel handelt es sich um großflächige Aufschüttungen von Bergematerial, Hausmüll oder sonstigen Reststoffen. In Siedlungsrandlagen sollen diese Räume als intensive Erholungsgebiete für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Eine fußläufige Anbindung an innerstädtische Grünzonen ist anzustreben. Dies bedeutet im Einzelnen: Der Ausbau für eine intensive Erholung darf nur in den nördlichen Bereichen erfolgen. Hierzu ist dieser Bereich mit einem dichten Wegenetz für den Erholungsverkehr zu erschließen, auch können weitere Einrichtungen für Freizeitaktivitäten geschaffen werden.“*

Nach § 22 (1) des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalens (LNatSchG NRW) sollen die Entwicklungsziele für die Landschaft bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

Gemäß Kapitel 1.27.1 des Runderlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (Beiräte bei den Landschaftsbehörden) ist der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde (inzwischen umbenannt in die Untere Naturschutzbehörde) u.a. bei der Behandlung von Bauleitplänen zu hören. Der Landschaftsbeirat (inzwischen umbenannt in Naturschutzbeirat) hat in seiner Sitzung am 08.09.2016 u.a. über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.077 beraten und sich der in diesem Kapitel wiedergegebenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angeschlossen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Verkehrsfläche Holzstraße, die u.a. den Marktplatz Herringen mit der Sandbochumer Straße verbindet, erschlossen. Der derzeitige Ausbau der Straße mit einem Gehweg auf der nördlichen Straßenseite und einer einseitigen Baumreihe und Graben an der südlichen Seite soll um insgesamt vier private Stichwege zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke ergänzt werden. Jede Grabenüberfahrt ist vor der Herstellung zu beantragen und darf erst mit entsprechender Genehmigung der Unteren Wasserbehörde hergestellt werden. In diesen Abschnitten wird eine Verrohrung des Grabens mit einem Durchmesser von mindestens DN 300 erforderlich werden. Für die als Verkehrsgrün dargestellten und von den Privatwegen unterbrochenen Teile der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt ausgewiesen, um das Erschließungskonzept und die Absicht des Schutzes der bestehenden Straßenbäume und deren Wurzelbereiche zu verdeutlichen. Zusätzliche Überfahrten von Fahrzeugen und damit einhergehende Verdichtungen des Bodens und eventuelle Verletzungen von Wurzeln sollen dadurch verhindert werden. Die Zu- und Abfahrten zu den geplanten Baugrundstücken sollen über die vorgesehenen vier Stichwege erfolgen, deren Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen sind. Die Zuwegung von der Holzstraße zur Kleingartenanlage Zum Heideblick wird in seinem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen und somit planungsrechtlich gesichert. Sie soll zudem als Bewirtschaftungsweg für den Regenwasserableitungsgraben in den Heidebach sowie als Zuwegungsmöglichkeit zur rückwärtig der geplanten Wohnbebauung gelegenen Ackerfläche und der Anpflanzfläche dienen. Hierfür wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger in den Bebauungsplan eingetragen.

Das Zentrum von Herringen mit dem Marktplatz und dem zentralen Einkaufsbereich Lippe-Carrée liegt etwa 900 m nordöstlich des Plangebietes. Die Stadtmitte mit seinem Hauptbahnhof ist in Luftlinie ungefähr sechs Kilometer entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle Humburgstraße befindet sich etwa 20 m nordwestlich des Planbereiches an der Holzstraße. Hier verkehrt die Linie 1 zwischen dem Maximilianpark in Werries über den Hauptbahnhof in Hamm-Mitte und der August-Bebel-Straße in Herringen.

Die für die zusätzlich geplante Wohnbebauung nötigen öffentlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes in den Bereichen neben den privaten Zufahrten untergebracht werden. Vorgesehen sind hier zwei Besucherstellplätze je Stichstraße, also insgesamt acht Stellplätze. Der üblicherweise angenommene Bedarf von je einem öffentlichen Stellplatz je drei Wohneinheiten kann im Plangebiet bei den - aufgrund der vorgegebenen Mindestgrundstücksbreiten - maximal möglichen 15 Einzelhäusern, die maximal zwei Wohneinheiten beinhalten dürfen, wobei hier bei der Hälfte der Häuser eine solche Umsetzung angenommen wird, somit mit acht öffentlich zugänglichen Stellplätzen gedeckt werden. Die sonstigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Die Holzstraße sowie die Zuwegung zur südlich gelegenen Kleingartenanlage werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der südlich an die Fahrbahn der Holzstraße angrenzende Bereich, der Straßenbäume und einen Graben aufnimmt, wird dabei als Verkehrsgrün dargestellt. An vier Stellen neben bzw. zwischen der Baumreihe sollen von der Holzstraße private Stichwege zur Erschließung der südlich des kompletten Bereiches geplanten Wohnbaugrundstücke abgehen.

Diese Flächen werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind hier gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5

BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Die mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.077, Eigenheim-Baumöglichkeiten zu schaffen.

Südlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet wird eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen, in der für eine naturschutzrechtliche Kompensation - also einen Ausgleich für den durch eine Bebauung erfolgenden Eingriffes in Natur und Landschaft - erforderliche Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind (siehe Kapitel 6.2.2.). Auf diese Weise wird zudem der schon im Flächennutzungsplan durch Anlage eines Grünstreifens vorgesehene Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Zur Entwässerung des im Planbereich anfallenden Regenwassers wird parallel zur Zuwegung zur Kleingartenanlage eine Fläche für die Wasserwirtschaft geplant. Über diese soll das Oberflächenwasser gesammelt und in den südlich gelegenen Heidebach abgeleitet werden. Die öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Zuwegung zur Kleingartenanlage dient hier zusätzlich als Bewirtschaftungsweg.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die im Bebauungsplan Nr. 05.077 festgesetzten Bauflächen durch die Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen und durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu Trauf- und Firsthöhen benannt.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnumfeldbedingungen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die ebenso im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf zwei beschränkt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf eine Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, sodass sie eine maximale Gebäudehöhe von etwa elf Metern über Geländeoberkante ermöglicht. Bezugsgrundlage ist hier die bestehende Geländehöhe, die im Bereich des ausgewiesenen Baufensters von Nordosten nach Südwesten abfallend zwischen 56,22 m und 55,87 m über NHN (überwiegend in einer Spanne von circa 20 m zwischen 56,01 m und 56,20 m über NHN) liegt.

Im gesamten Geltungsbereich müssen die Erdgeschossfußbodenhöhen zwischen mindestens 56,70 m über NHN und maximal 57,40 m über NHN liegen. Hintergrund ist, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe die Höhe der angrenzenden Straßen nicht unterschreiten soll, damit anfallendes Regenwasser von hier nicht zwangsläufig auf die Grundstücke abfließt und diese überschwemmt. Zwischen der Holzstraße und der geplanten Wohnbebauung liegt zwar südöstlich der Straßensäule ein Graben, der abgesehen von für Zufahrten notwendigen verrohrten Abschnitten erhalten werden soll, dennoch soll auch hier die Holzstraße mit ihrer im derzeitigen Ausbau bestehenden Höhe zwischen 56,17 m und 56,50 m über NHN als Bezugsgrundlage dienen. Der westlich an die geplanten Bauflächen angrenzende Weg zur Kleingartenanlage weist eine Höhe von circa 56,30 m über NHN auf. Der derzeit vorhandene kleine Geländesprung auf eine Höhe von circa 55,89 m über NHN im ausgewiesenen Wohngebiet macht auch hier die Festsetzung einer Mindesthöhe der

Erdgeschossfußbodenhöhe erforderlich. Die Vorgabe einer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe macht einerseits einen natürlichen Lichteinfall in ein möglicherweise geplantes Kellergeschoss möglich, verhindert andererseits zu große Höhensprünge innerhalb des Baugebietes.

Des Weiteren definiert der Bebauungsplan ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Traufe definiert sich als Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der fertigen Dachhaut / Dachoberfläche. Die zulässige Traufhöhe wird auf einen Bereich beschränkt, der mindestens eine Höhenlage von 61,90 m über NHN aufweisen muss, jedoch eine Höhe von 63,90 m über NHN nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung ermöglicht mit einer daraus entstehenden tatsächlichen Traufhöhe von 4,50 m bis 6,50 m über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe - in Anpassung an die Umgebungsbebauung - sowohl die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk, als auch den Bau eines Obergeschosses mit Drempe bzw. Kniestock und Dachschräge.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. 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 festgesetzte offene Bauweise, bei der Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen und mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken. Um eine zur Holzstraße ausgerichtete einreihige Straßenrandbebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen, wird eine abgesehen vom seitlichen Grenzabstand die vollständige Länge des allgemeinen Wohngebietes umfassende, durchgehende überbaubare Fläche mit einer Tiefe von zwölf Metern ausgewiesen. Die Firstrichtung ist dabei einheitlich von Nordost- in Südwest-Richtung und damit parallel zur Holzstraße vorgegeben. Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 3 BauGB stellt ein weiteres Instrument zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Einpassung des Neubauquartiers in seine Umgebung dar. So müssen die Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksbreite von 16,00 m aufweisen.

Um der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Eigenheimbaumöglichkeiten im Plangebiet Rechnung zu tragen, sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen 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. Generell ist vor Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 (1) BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies verfolgt wiederum das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums. Gemeint sind untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen, also etwa Gartenhäuser und Geräteräume oder -schuppen.

Die Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch fachgerechte Ersatzanpflanzungen zu ersetzen. Dabei handelt es sich um 15 Ahornbäume südlich der Holzstraße. Drei bestehende Bäume müssen entfallen, um an diesen Stellen Zufahrten für die geplanten Wohnbauflächen zu ermöglichen. Die ortsbildprägende einseitige Straßenbaumreihe soll durch die genannte Festsetzung ansonsten erhalten bleiben.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen sowie sämtlichen Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen (gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB) festgesetzt.

Das anfallende Regenwasser soll von den Baugrundstücken über einen in der Holzstraße und dem Weg zur Kleingartenanlage zu errichtenden Kanal in die geplante Fläche für die Wasserwirtschaft geleitet werden. In dieser zehn Meter breiten Fläche soll das Oberflächenwasser gesammelt und in den südlich gelegenen Heidebach abgeleitet werden (siehe auch Kapitel 10.2.).

Vorgesehen ist im Bereich der Zufahrten zu den Wohnbauflächen neben der Anlage von jeweils zwei Besucherparkplätzen auch die Anlage von jeweils einem Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen. Auf diese Weise soll die städtische Müllentsorgung über ein direktes Anfahren und Halten an der Holzstraße ermöglicht werden.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

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

So sind die Fassaden entstehender Gebäude in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff Holz ist lediglich bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren folgenden Spielräume: Zulässig sind das Satteldach, das Walmdach sowie alternativ auch das Zeltdach. Die Dächer sind in einem Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° zu erstellen.

Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und gegebenenfalls zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Dacheindeckung ist nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun zulässig. Maßnahmen der Dachbegrünung sind zulässig.

Mit der Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes darf die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten maximal 3,00 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.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und zur Einpassung in das Landschaftsbild sind die Müllbehälter mit standorttypischen einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubgehölz-Heckenpflanzungen oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen bzw. der Hecken zum öffentlichen Raum kann aus den auf der Planzeichnung aufgeführten heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Alternativ können auch auf der Planzeichnung saufgelistete, eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen gewählt werden.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans um die Anwendung des Vollverfahrens handelt, wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die genannten Belange eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Deren Ergebnisse sind vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm, Oktober 2017) in einem Umweltbericht zusammengefasst worden, der den zweiten Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan bildet.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

6.2.1. Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Hier stehen sich die Situationen vor und nach dem Eingriff in Natur und Landschaft in Vergleichswerten von 34.212 und 34.344 Wertpunkten gegenüber. Der Gesamtflächenwert des Planzustandes weist somit gegenüber dem Bestandwert einen geringen Überschuss von 132 Wertpunkten auf. Der durch die geplante Wohnbebauung entlang der Holzstraße entstehende Eingriff kann demnach rechnerisch durch die ökologische Aufwertung und Anlage eines Grünstreifens innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden.

6.2.2. Kompensationsmaßnahmen

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen zum einen die vorhandenen Straßenbäume - mit Ausnahme von drei für die Anlage von Zufahrtsstraßen abgängigen - erhalten werden und zum anderen eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche ökologisch aufgewertet werden, um im Übergang zur freien Landschaft einen Grünstreifen anzulegen.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend durch fachgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Bei der oben aufgeführten Ermittlung des Ausgleichsbedarfes lässt sich feststellen, dass die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen ist bzw. einen geringen Überschuss aufweist. Dies liegt darin begründet, dass in die Berechnung bereits die im Gebiet geplanten Flächenausweisungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in die Bilanzierung einbezogen wurden. Auf Grund der Flächenverfügbarkeiten konnte die Flächengröße (in diesem Fall die Breite des geplanten Pflanzstreifens) unmittelbar an den erforderlichen Flächenbedarf angepasst werden. Somit wurde das Plangebiet so groß gefasst, dass die Maßnahmenflächen integriert werden konnten, so dass keine Ausgleichsflächen außerhalb des Planbereiches erforderlich sind. Der für die Aufforstung vorgesehen Pflanzstreifen ist somit zwölf Meter breit.

Der neu anzulegende Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen soll durch Aufforstung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Herkunftsnachweis Westfälische Bucht) entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung einer Baumhecke, mit einem artenreichen Strauchunterwuchs. Die Gesamtbreite des Streifens beträgt zwölf Meter. Beidseits sind etwa 1,5 m breite Streifen als

Säume und Puffer zur angrenzenden Nutzung (Gartennutzung, Ackernutzung) anzulegen. Somit steht ein etwa neun Meter breiter Streifen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche ist zu den angrenzenden Nutzungen durch Eichenspaltpfähle (alle zehn Meter) deutlich abzugrenzen. Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Es kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Alternativ können auch eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen - wie nachstehend aufgelistet - gewählt werden:

Bäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher (40% am Pflanzgut):

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Dornsträucher (60% am Pflanzgut):

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C.monogyna*)

Die Sträucher sind zwei- bis dreimal verschult in einer Höhe von 60 bis 100 cm als ballenlose Ware zu pflanzen. Die Bäume sind dreimal verschult mit Ballen und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gemessen in einem Meter Höhe anzupflanzen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50 m mal 1,50 m und einer Pflanzung im Dreiecksverband ergibt sich bei den Sträuchern unter Berücksichtigung der beidseitigen Säume eine etwa 7-reihige Bepflanzung. Die Bäume sind in der Reihe im Abstand von etwa 15 m in der Mitte der Pflanzreihen mit ausreichendem Abstand zu angrenzenden Nutzungen zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen ist eine Anwuchskontrolle durchzuführen. In einem Pflegegang im ersten Jahr sind möglicherweise abgängige Pflanzen zu ersetzen. Eine Entwicklungspflege hat in den ersten drei Jahren zu erfolgen. Generell ist eine Unterhaltungspflege vorzunehmen, gegebenenfalls mit Schutz vor Verbiss durch Wildtiere.

6.3. Artenschutz

Vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm, 28.09.2017) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden, deren Ergebnis im Folgenden wiedergegeben wird:

„Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 05.077 - Große Heide / südlich Holzstraße - wurde unter anderem geprüft, ob durch die Aufstellung potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten in Kombination mit eigenen Kartierungen, erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- *Biotopkataster des LANUV*
- *UIS*

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

An Hand der autökologischen Habitatansprüche wurde zunächst eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten mit Ausnahme der Offenlandarten weitgehend ausgeschlossen werden kann. Um die theoretischen Überlegungen zu verifizieren, wurde an jeweils sechs Terminen in den Jahren 2012 und 2016 das Artenspektrum im Planbereich erfasst. Dabei konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Der Planbereich besitzt für einige planungsrelevante Arten ein Potential als Nahrungshabitat. Diverse nicht planungsrelevante Arten brüten im Umfeld und nutzen den Geltungsbereich als Nahrungshabitat. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Arten konnte nicht festgestellt werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.077 - Große Heide / südlich Holzstraße - begründen könnten.“

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 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.

Im Osten, Norden und Westen des Bebauungsplanbereiches liegen - wie auch in der vorliegenden Planung vorgesehen - Wohngebiete. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Kleingartenanlage an. Immissionskonflikte durch Staub oder Gerüche sind nicht zu erwarten, ausschließlich die Immissionsart Schall ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung (Arrondierung eines hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartiers durch ein wenig emissionsträchtiges Eigenheim-Wohngebiet) hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Die südlich gelegene Nutzung der Kleingartenanlage hat hier geringere Schutzansprüche hinsichtlich auf sie einwirkenden Lärms als allgemeine Wohngebiete. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten. Zudem erfolgt die verkehrliche Anbindung des wenig ziel- und quellverkehrserzeugenden Neubaugebietes an einem bislang anbaufreien Abschnitt der Holzstraße und somit an der im geringsten Maße konflikträchtigen Stelle des umgebenden Straßennetzes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.077 sind demnach die von der angrenzenden Holzstraße potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beleuchten. Hier herrscht derzeit eine Verkehrsbelastung von circa 3.200 Kfz / 24 Stunden bei einem Schwerverkehrsanteil von circa 7 %. Ob die von diesem Verkehrsweg ausgehenden Schallemissionen ein Erfordernis der Aufnahme emissionsschutzbezogener Festsetzungsinhalte in den Bebauungsplan Nr. 05.077 erzeugen, wurde im Rahmen einer Lärmprognose untersucht.

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gemäß den Bestimmungen der DIN 18005 zuzuordnen. Für den untersuchten Siedlungsbereich des Bebauungsplans sind für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) Orientierungswerte tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einzuhalten. Die Orientierungswerte sollten sich bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in dem jeweiligen Baugebiet beziehen.

Grundsätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen. Erst bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt im Allgemeinen die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Die Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeit wird bei einem Dauerschallpegel von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts endgültig überschritten. Die angesprochenen prognostizierten Pegelwerte entlang des betroffenen Teilstückes der Holzstraße bleiben sämtlich unterhalb dieses Schwellenbereichs.

Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Zielrichtung einer sich in die Strukturen einfügenden wohnbaulichen Entwicklung durch eine abschließende Straßenrandbebauung ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Abstände einhalten, Wall und / oder Wand, geschlossene Hauszeile / Stellung der Gebäude) an dieser Stelle nicht zweckdienlich. Der erforderliche Lärmschutz soll allein durch passive Maßnahmen (Grundrissausrichtung, Maßnahmen am Gebäude wie zum Beispiel Schallschutzfenster) gewährleistet werden. Hierfür werden im Bebauungsplan nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereiche definiert, in denen die Außenbauteile von Gebäuden spezifische Luftschalldämmeigenschaften aufweisen müssen. Für die Definition der Lärmpegelbereiche erhalten die prognostizierten Lärmpegel einen Aufschlag von 3 dB(A).

Für das Baufenster entlang der Holzstraße wird demnach im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten die Anforderungen an die Luftschalldämmung (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten.

Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109. Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen.

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (beispielsweise Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (zum Beispiel durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

Im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Hamm liegen keine Eintragungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

8.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KDB-WL) hat zu der Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter der Fundstellenummer 5/37460 Stellung genommen. Danach liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Planungsgebiet vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind nach Stand vom Januar 2018 im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen vom KDB-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich.

So muss vor der Bebauung die Baufläche vom KDB-WL überprüft werden. Die Fläche muss dazu entsprechend vorbereitet werden, indem die Baufläche abgesteckt wird (Grobabsteckung reicht aus) und abgeschoben sein muss (nach Möglichkeit bis auf gewachsenen Boden). Zudem darf kein RC-Schotter, sondern nur Naturschotter verwendet werden. Des Weiteren sind auf in unmittelbarer Nähe der Baufläche (mindestens 10 m Abstand) gelagerte bzw. aufgestellte metallene Gegenstände (Maschinen, Geräte, Baustahl und dergleichen) vor der Absuchung unbedingt zu entfernen. Die Detektion der Baufläche ist bei der Feuerwehr der Stadt Hamm (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) anzumelden, wenn die vorgenannten Voraussetzungen geschaffen sind. Der KDB-WL benötigt eine Vorlaufzeit von mindestens 20 Werktagen (Flächen < 1500 m²), ansonsten von mindestens 25 Werktagen (unverbindliche Angaben aufgrund von Erfahrungswerten der letzten Monate). Der Anmeldung beizufügen sind ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500, auf dem die geplante Baumaßnahme eingezeichnet und eindeutig erkennbar ist, sowie ein oder mehrere aussagekräftige Digitalfotos der Fläche für die Prüfung, ob sich diese in einem detektierbaren Zustand befindet.

Zusätzlich ist ein Sondieren von (Keller-)Baugruben (sofern vorhanden) erforderlich. Die Überprüfung ist nur möglich, wenn die Baugrube analog zu den Vorgaben für die Oberflächen-detektion (s.o.) vorbereitet ist. Die Anmeldung der Sondierung erfolgt ebenfalls per Mail (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de) unter Beifügung eines aussagekräftigen Digitalfotos.

Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen und dergleichen) bzw. Untergrund-erkundungen sind unter Anwendung und Beachtung des „Merkblattes für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW), insbesondere Ziffern 4 bis 6, auszuführen. Die vollständige TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter www.im.nrw.de/sch/725.htm abrufbar. Die Detektion der Bohrungen ist per Mail anzumelden (feuerwehr-zs@stadt.hamm.de), wenn die vorgenannten Voraussetzungen geschaffen sind. Der KDB-WL benötigt eine Vorlaufzeit von mindestens 20 Werktagen. Der Anmeldung beizufügen sind ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500, auf dem die Bohrungen eingezeichnet und numerisch eindeutig erkennbar ist, sowie ein oder mehrere aussagekräftige Digitalfotos der Fläche für die Prüfung, ob sich diese in einem detektierbaren Zustand befindet.

Abbrüche von Gebäuden und unterirdischen Anlagen hingegen dürfen ohne vorige Beteiligung des KDB-WL durchgeführt werden, wenn es dabei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt (siehe Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3-16.21 - vom 08.05.2006).

Generell ist bei allen Baugründeingriffen 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, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (02381 / 903-250, 02381 / 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

Diese Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem KDB-WL bis Januar 2018 zur Verfügung standen und ist nicht abschließend. Sie gilt nur für die angemeldete Maßnahme. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die zur dieser Zeit bestehende Kampfmittelsituation.

8.3. Bergbau

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

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen im Bereich der Planmaßnahme kein noch einwirkender Bergbau verzeichnet. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergwerks-, 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. 05.077 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Zone III). Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzept-erarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

In Hamm sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt, in der Umgebung des Planbereiches liegen eine mittelalterliche und eine steinzeitliche Lesefundstelle. Innerhalb des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans zwar noch keine archäologischen Fundstellen bekannt, jedoch konnte ein Vorhandensein bisher noch unbekannter Siedlungsreste im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um die archäologische Situation im Plangebiet besser einschätzen zu können und eventuelle Fundbereiche / vermutete Bodendenkmäler definieren zu können, ist daher zunächst eine Grunderfassung (Sachstand-ermittlung), d.h. eine Oberflächenprospektion in den Bereichen, in denen Bodeneingriffe geplant sind, durchgeführt worden (Oberflächenprospektion - Begehung, Aufsammeln und Kartierung von Oberflächenfunden).

Diese Oberflächenprospektion im Planungsbereich konnte am 27.10.2016 abgeschlossen werden. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Bodeneingriffe notwendig. Auszuschließen ist dennoch nicht vollständig, dass archäologische Befunde bei den Erdarbeiten entdeckt werden können. Aus diesem Grunde ist weiterhin Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Das Gebiet kann grundsätzlich über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Holzstraße mit Strom, Gas und Trinkwasser erschlossen werden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Herringen, Flur 8, Flurstück 80 befindet sich grenznah ein Niederspannungskabel der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH und ein städtisches Beleuchtungskabel. Diese Trasse befindet sich in der durch den Bebauungsplan Nr. 05.077 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche, die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Hamm ist daher nicht erforderlich.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz und 44 Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser wird nach Süden in einem Ableitungsgraben zum Heidebach (Gewässer Nr. 9.02.14) abgeleitet und gedrosselt eingeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird durch eine entsprechende Gestaltung des Ableitungsgrabens in diesem zur Verfügung gestellt.

Das Schmutzwasser wird zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Humburgstraße und weiter über die Kanalisation zur Kläranlage Hamm abgeleitet.

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.

Für die entwässerungstechnische Erschließung ist zudem der Neubau eines Regenwasserkanals bis zur Einmündung in den Ableitungsgraben und eines Schmutzwasserkanals in der Holzstraße erforderlich.

Bei der Erschließungsplanung sind die Grundstücke Holzstraße 68 und 81 zu berücksichtigen. Diese sind bisher nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Inwiefern die zusätzlichen Oberflächenentwässerungen über das dann zukünftig mehr Wasser führende Grabensystem zu Problemen für das Pumpwerk Sundern Wald führen, ist zu beobachten.

Hamm, den 23.03.2018

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Name des Verfahrens | 05.077 - Große Heide / südlich Holzstraße - | |
| Lage des Plangebietes | <ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Herringen, südlicher Randbereich der Rentenkolonie - südlich Holzstraße, im Kreuzungsbereich der Humburgstraße | |
| Struktur des Plangebietes (Bestand) | <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsfläche mit Baumreihe und Graben (Holzstraße) - größtenteils Ackerfläche | |
| Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur | <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Wohnbebauung (Einzelhäuser in Straßenrandbebauung) - städtebauliche Arrondierung des Siedlungsgefüges - Ableitung des Regenwassers in den südlich gelegenen Heidebach - Erhaltung der bestehenden Straßenbäume an der Holzstraße (15 von 18) - Pflanzmaßnahmen südlich der Wohnbauflächen zur Kompensation | |
| Art des Verfahrens | Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB | |
| Verfahrensverlauf | Aufstellungsbeschluss | 13.05.2014 (Vorlage-Nr. 1620/14) |
| | Scoping gem. § 4 (1) BauGB | 01.07.2016 bis 01.08.2016 |
| | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | Besprechungsmöglichkeit von 01.07.2016 bis 15.07.2016 |
| | landesplanerische Abstimmung | nicht erforderlich |
| | Offenlegungsbeschluss | 12.12.2017 (Vorlage-Nr. 1318/17) |
| | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 26.01.2018 bis 26.02.2018 |
| | Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | 26.01.2018 bis 26.02.2018 |
| | Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB | 14.02.2018 bis 03.02.2018 |
| Vorbereitende Bauleitplanung (FNP) | aus FNP abgeleitet gemäß § 8 (2) BauGB | |
| Relevante informelle vorbereitende Planungen | - | |
| Organisation der Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über 4 von der Holzstraße abgehende Privatwege (GFL) - Zuwegung zur Kleingartenanlage (auch als Bewirtschaftungsweg zur Fläche für die Wasserwirtschaft) - Geh- und Fahrrecht zur rückwärtig gelegenen Ackerfläche | |
| Planausweisung / Dichtewerte | <ul style="list-style-type: none"> - allgemeines Wohngebiet - Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8 - maximale Anzahl Vollgeschosse: 2 - max. Firsthöhe circa 11 m und Traufhöhen zwischen 4,50 und 6,50 m über derzeitiger Geländehöhe - offene Bauweise - Begrenzung von Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei | |
| Grünflächen | <ul style="list-style-type: none"> - 15 zu erhaltende Straßenbäume (von 18 vorhandenen) - Entwicklung einer Baumhecke als Kompensation | |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich acht öffentliche Parkplätze im Bereich der privaten Zufahrten - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinie 1 an der 20 m entfernten Haltestelle Humburgstraße; Entfernung zum Hauptbahnhof circa 6 km | |
| Entwässerung | <ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung im Trennsystem - Niederschlagswasserableitung über die Fläche für die Wasserwirtschaft in den Heidebach | |
| Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen | <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsbedarf ausgeglichen (Überschuss 132 Wertpunkte) - Entwicklung einer Baumhecke entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches | |
| Sonstige Anmerkungen | - | |
| Gutachten | Artenschutz | vorliegend, 28.09.2017 |
| | Straßenlärm | vorliegend, Oktober 2017 |
| Flächenbilanzierung | Gesamtfläche (Plangebiet) | ca. 18.926 m² |
| | Grundstücksfläche Wohnen (WA) | ca. 10.329 m ² (54,6 %) |

| | | |
|--|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| | Verkehrsfläche | ca. 4.881 m ² (25,8 %) |
| | Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 2.678 m ² (14,1 %) |
| | Fläche für die Wasserwirtschaft | ca. 1.038 m ² (5,5 %) |