

## **TEIL I – Begründung zum B.- Plan Nr. 01.107 – Ahorn- / Eschenallee –**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Hamm, Flur 24 und 25, er wird begrenzt im Norden von der Ahornallee, im Osten von der Westgrenze des Flurstückes 1084 aus der Flur 24, im Süden von der Eschenallee und im Westen von der Kleingartenanlage sowie von der Wohnbebauung Ahornallee Nr. 46, und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha Größe.

### **2. Planerfordernis**

Mit der 199. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ahornallee / Eschenallee – und der im Parallelverfahren durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.107 – Ahornallee / Eschenallee – werden die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes geschaffen. Auf einer Fläche, für die bisher kein Bebauungsplan besteht und die in der Vergangenheit überwiegend als Grabeland genutzt wurde, sollen ca. 35 – 40 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Atriumhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll ausschließlich von der Eschenallee aus erfolgen. Im Nordwesten und Nordosten wird das Neubaugebiet zusätzlich mit Fuß- und Radwegen an die umliegenden Bereiche angebunden. Am westlichen Rand ist die Einrichtung von ca. 10 Kfz-Stellplätzen für den Bedarf der Kleingartenanlage vorgesehen. Dort ist ferner die Anlage eines Spielplatzes geplant. Die Nutzung eines Großteils des Planbereiches als Grabeland wurde in jüngster Vergangenheit bereits im Zuge der Projektentwicklung durch den privaten Flächeneigentümer beendet. Seit der Räumung der Grabelandparzellen liegt dieser Bereich brach. Die Grundstücke Eschenallee 33 und 35 werden in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um auch hier zu einer städtebaulichen Ordnung und zu einer Entwicklung im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke zu gelangen.

### **3. Übergeordnete Vorgaben**

#### **3.1 Landes-/Gebietsentwicklungsplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm, stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit überwiegend als Grünfläche gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Er soll daher in die Darstellung Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO geändert werden. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches ist die B 63n als überörtliche Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt. Die Planungen zu dieser Straße sind aufgegeben worden. Die Darstellung kann somit zugunsten der Umgebungsdarstellung aufgehoben werden.

### **4. Standortbewertung**

Der Planbereich ist aufgrund der ehemaligen Straßenplanung im Zuge der B 63n jahrzehntelang weitgehend unbebaut geblieben und die aus damaliger Sicht zunächst als Übergangslösung gedachte Zwischennutzung als Grabeland hatte sich hier entsprechend lange verfestigt. Das Gebiet ist heute – nach der Aufgabe dieser Straßenplanung – eine zentral im Stadtgebiet liegende und dennoch in vorhandene Grünstrukturen eingebettete Fläche, die sich in

hervorragender Weise für Wohnbebauung eignet. In der jüngsten Vergangenheit wurden bereits nördlich und östlich angrenzend Neubaugebiete angelegt (An der Erlöserkirche, Im Süderholt), die sich erfolgreich entwickelt haben. Für die Folgejahre zeichnet sich auch südlich dieser Fläche auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne „Cromwell-Barracks“ eine Entwicklung ab, die eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung auf dieser Fläche zur Folge haben wird. Durch diese weitere Aufwertung des Umfeldes und durch die direkte Anbindung des geplanten Neubaugebietes Ahornallee / Eschenallee an den Grünzug auf der ehemaligen B 63n-Trasse sind gute Voraussetzungen für einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort gegeben. Es gibt zudem in Hamm keinen zentraler gelegenen Standort für familienorientierte Reihenhausbebauung als an dieser Stelle. Die Nahversorgungseinrichtungen an der Werler Straße, sämtliche Schulformen und die Hammer Innenstadt sind von diesem Neubaugebiet zu Fuß und mit dem Rad bequem erreichbar.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Bereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bbauungsplan. Im Baugebietsplan ist der gesamte Planbereich als kreuzungsfreie Anschlussstelle der geplanten B 63n an die Ahornallee dargestellt, mit weit auskragenden Auf- und Abfahrspuren.

### **5.2 Städtebauliche Strukturen**

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Planbereiches ist gekennzeichnet im Westen durch die vorhandene Kleingartenanlage, im Nordwesten durch die vorwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung in offener Bauweise auf der Südseite der Ahornallee, im Norden durch die Ahornallee als überörtlicher Hauptverkehrsstraße, im Osten durch zweigeschossige, verdichtete Reihenhausbebauung im Neubaugebiet „Im Süderholt“, im Südosten durch vorwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung in offener Bauweise auf der Nordseite der Eschenallee (Nr. 33 und 35) sowie im Süden von den bis zu viergeschossigen Gebäuden auf dem ehemaligen Kasernengelände südlich der Eschenallee. Die bereits beschlossene Rahmenplanung sieht für diesen Bereich eine Bebauung vorwiegend mit Reihen- und Doppelhäusern vor. Vereinzelt können dort auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

### **5.3 Verkehrliche Situation**

Der Planbereich wird im Norden von der Ahornallee tangiert. Diese Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung ist in diesem Abschnitt anbaufrei. Sie ist hier so stark befahren, so dass mit erheblichen Lärmeinwirkungen auf das geplante Neubaugebiet zu rechnen ist. Im Kapitel „Immissionsschutz“ ist dargelegt, wie diesem Problem begegnet wird. Die am Südrand des Planbereiches verlaufende Eschenallee kann zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes genutzt werden. Sie ist zweistreifig mit einem separierten Querschnitt und in einer großzügigen Breite von ca. 15 m ausgebaut, und kann die zusätzlichen Verkehre, die durch die geplanten ca. 35 – 40 Wohneinheiten erzeugt werden, problemlos aufnehmen. Der Schlepplweg als asphaltierter Weg kreuzt den Planbereich derzeit in nordwestlich-südöstlicher Richtung. Er ist eine Hauptroute für den Fußgänger- und Radverkehr zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten südlich der Eschenallee. In der nordwestlichen Ecke des Planbereiches wird der Schlepplweg von den Anwohnern der Häuser Ahornallee Nr. 42 – 46 als Garagenzufahrt genutzt. Im mittleren Abschnitt verkehren ausschließlich Fußgänger und Radfahrer sowie Autos, die die Kleingartenanlage zum Ziel haben. Zu diesem Zweck ist eine Parkplatzfläche vor dem östlichen Eingang dieser Kleingartenanlage als provisorische Schotterfläche hergerichtet worden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliche Zielsetzungen**

Im Planbereich soll ein Neubaugebiet mit ca. 35 – 40 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Atriumhäusern geschaffen werden. Inmitten einer geplanten Ringerschließung sollen die Atriumhäuser angeordnet werden. Dort sollen seniorenrechtliche, ebenerdige und barrierefreie Wohnungen mit kleinen Gärten / Freisitzen auf der von der Straße abgewandten Seite entstehen. Westlich und östlich davon sollen familienfreundliche Reihenhausezeilen in west-östlicher Ausrichtung mit Südgärten entstehen. Die rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen Wohnhäuser Eschenallee Nr. 33 und 35 sollen aufgrund ihrer üppigen Größe und aufgrund der Struktur der südlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Neubaugebiet entspricht von seiner Nutzungstypik einem allgemeinen Wohngebiet und wird daher als solches festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls den nordwestlich und südöstlich an den Planbereich angrenzenden Nutzungsformen.

#### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird im Bereich außerhalb der geplanten Ringstraße mit 0,4 für die GRZ und mit 0,8 für die GFZ festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine ausreichende bauliche Ausnutzung der geplanten Grundstücke im Bereich der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen. Innerhalb der Ringstraße wird das Maß der baulichen Nutzung mit 0,4 für die GRZ und mit 0,5 für die GFZ festgesetzt. Dieses Maß ist für die dort vorgesehene Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern bzw. Bungalows ausreichend.

### **6.3 Bauweise, Geschossigkeit, Anordnung der überbaubaren Flächen**

Im Bebauungsplan wird entsprechend den umliegenden Bebauungsstrukturen offene Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit wird entsprechend der im Nordwesten und Südosten an den Planbereich angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung für den Bereich außerhalb der Ringstraße auf maximal zwei Vollgeschosse, innerhalb der Ringstraße auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im Bereich innerhalb der Ringstraße werden zwei überbaubare Flächen in Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt. Dort sollen 10 Wohneinheiten in Atriumhäusern entstehen. Westlich und östlich der Ringstraße werden insgesamt 8 überbaubare Flächen in West-Ost-Ausrichtung festgesetzt. Dort sollen 8 Hausgruppen mit jeweils 3 bis 5 Wohneinheiten entstehen. Entsprechend wird dort festgesetzt, dass ausschließlich Hausgruppen zulässig sind. Auf dem rückwärtigen Teil der Grundstücke Eschenallee Nr. 33 und 35 werden vier überbaubare Flächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die bestehenden Wohnhäuser Eschenallee Nr. 33 und 35 werden im Bestand gesichert; entsprechend werden dort zwei überbaubare Flächen festgesetzt.

### **6.4 Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück**

Aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und verkehrlichen Gründen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung auf zwei, im Bereich der Hausgruppen auf eine festgesetzt. Durch die

Verhinderung von Wohngebäuden mit einer größeren Anzahl von (Kleinst-) Wohnungen wird einer zu großen Verdichtung mit ihren Folgewirkungen (hohe Kfz-Dichte, hohes Verkehrsaufkommen durch Ballung von Single-Haushalten) vorgebeugt, die an diesem Standort nicht gewollt ist.

## **6.5 Erschließung / ruhender Verkehr**

### **6.5.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr**

Das geplante Baugebiet wird für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich über die Eschenallee angebunden, die aufgrund ihres großen Querschnittes und ihrer ausreichenden Kapazitäten den zusätzlichen Verkehr mühelos aufnehmen kann. Von einer einzigen Zufahrt in das Baugebiet (Planstraße A) zweigt eine Ringstraße (Planstraßen B, C und D, Breite 6,50 m) ab, über die alle Grundstücke erschlossen werden. Von der Ringstraße zweigt im Nordosten die Planstraße E ab. Sie endet nach ca. 32 m und mündet in einen Fuß- und Radweg, der in östliche Richtung führt. Die meisten Reihenhäuser und der rückwärtige Bereich der beiden Grundstücke Eschenallee Nr. 33 und 35 werden über private Wohnwege erschlossen. Hierfür werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Stadtwerke festgesetzt. In den geplanten Wohnstraßen entstehen 10 öffentliche Stellplätze. Dies entspricht insgesamt einem Schlüssel von ca. 1 Stellplatz je 3,5 Wohneinheiten. Die Stellplätze der geplanten Wohneinheiten werden auf den privaten Grundstücken angeordnet. Zusätzlich ist geplant, ca. 25 Stellplätze in den Lärmschutzwall zu integrieren. In diesem Bereich wird der Lärmschutzwall als private Grünfläche ausgewiesen. Es sind folglich keine Probleme mit Parkplatzknappheit zu befürchten. In der Südwestecke des Planbereiches entstehen 10 Stellplätze, die den Bedarf der Kleingartenanlage abdecken. Der hierfür derzeit bestehende geschotterte Bereich wird künftig wohnbaulich genutzt. Es handelt sich folglich um eine Verlagerung vorhandener Stellplätze innerhalb des Planbereiches.

### **6.5.2 Fuß- und Radwege**

Am westlichen Rand des Planbereiches besteht ein Fuß- und Radweg, der von der Ahornallee im Norden bis zur Eschenallee im Süden verläuft. Im Süden wird dieser Weg für die in Kapitel 6.5.1 beschriebene Stellplatzanlage der Kleingartenanlage aufgeweitet und künftig von parkenden Fahrzeugen mitgenutzt. Im Norden wird dieser Weg – wie bisher auch – von den Anwohnern der Häuser Ahornallee Nr. 42-46 genutzt, die so ihre 3 Garagen und einen Carport anfahren. An der Südgrenze der Garagen und an der Nordgrenze der Kleingarten-Stellplätze können Poller aufgestellt werden, die das Befahren des mittleren Weg-Abschnittes mit Kfz verhindern. Am östlichen Rand, knapp außerhalb des Planbereiches, verläuft ein Fuß- und Radweg von der Ahornallee im Norden bis zur Eschenallee im Süden. Dieser Weg ist von einer ca. 10 bis 15 m breiten Grünanlage gesäumt. Es handelt sich um ein Teilstück des Haupt-Radweges auf der ehemaligen B 63n- Trasse. Das Neubaugebiet Ahornallee / Eschenallee wird mit einem auf der Südseite des geplanten Lärmschutzwalles verlaufenden Fuß- und Radweg direkt an diesen bedeutenden Weg und damit an das Hauptradwegenetz der Stadt Hamm angeschlossen. Der auf der Nordseite der Eschenallee bereits westlich des Hauses Nr. 33 bestehende Fuß- und Radweg soll später nach Osten verlängert werden. Hierfür wird eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wodurch das nahe an der Straße stehende Wohnhaus Nr. 35 überplant wird. Dieses Haus genießt Bestandsschutz. Im Falle eines Abrisses kann es ca. 20 m weiter nördlich neu errichtet werden.

## **6.6 Grün- und Freiflächen**

In der Nordwestecke wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine städtische Fläche, die an den Anwohner Ahornallee 46 langfristig zur gärtnerischen Nutzung verpachtet ist. Östlich davon wird längs der Ahornallee eine ca. 170 m lange und ca. 10 m breite öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Der

hier zu errichtende Lärmschutzwall mindert die Lärmemissionen, die von der Ahornallee ausgehen und auf das Neubaugebiet einwirken. Am westlichen Rand des Planbereiches wird eine öffentliche Grünfläche – Spielplatz – festgesetzt. Entsprechend dem in diesem Stadtviertel bestehenden Spielflächenbedarf und angesichts der geplanten Ansiedlung von Familien ist diese Ausweisung sehr sinnvoll. Die Lage des Spielplatzes am Fuß- und Radweg und abseits der Straßen ist günstig. Für den Bereich des Lärmschutzwalles, im Bereich von Stellplatzanlagen und am südlichen Rand der Bebauung entlang der Eschenallee werden Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient einer Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die festgesetzten Maßnahmen werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die Begrünung des Lärmschutzwalles, die Umpflanzung von Stellplatzanlagen und die Pflanzung einer Hecke entlang der Eschenallee haben auch eine stadtgestalterische Funktion und Bedeutung.

## **7. Entwässerung des Plangebietes**

### Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz ausgewählt werden. 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

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage Hamm-West vorhandenen Mischwassersystems kann das Plangebiet an den Mischwasserkanal in der Eschenallee angeschlossen werden.

### Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation analog zur Regenwasserableitung.

### Weitere Hinweise

Aufgrund der geringen Flurabstände 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.

## **8. Immissionsschutz**

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Ahornallee beträgt 12.824 Kfz/24h. Der Lkw-Anteil liegt bei 2,6% tagsüber und bei 6,3% nachts. Entsprechend sind die höchsten Schallimmissionen durch Verkehr im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit Beurteilungspegeln am Tag bis 62 dB (A) und in der Nacht bis 56 dB (A) festzustellen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden an den der Ahornallee zugewandten Fassaden sowie an den westlichen und den östlichen Fassaden der dieser Straße nächstgelegenen Wohngebäude am Tage um bis zu 7 dB (A) und nachts bis 11 dB (A) überschritten.

Am nördlichen Rand des Neubaugebietes wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles geplant, um die Schallemissionen, die von der Ahornallee auf das Neubaugebiet einwirken, entsprechend der immissionsrechtlichen Bestimmungen abzumildern. Die Höhe der Walkrone beträgt 3,0 m über dem Fahrbahnniveau der Ahornallee. Das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner (Ahaus) hat ein Schallgutachten erstellt, um die Auswirkungen des Verkehrslärms von der Ahornallee auf den Bebauungsplanbereich zu untersuchen und um Maßnahmen zu definieren, die erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Hierfür wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Die hiervon betroffenen Baufelder sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Maßnahmen sind per textlicher Festsetzung auf der Planurkunde ersichtlich. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrslärmemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) 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 der Ahornallee die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumart				Entspricht der Schallschutzklasse für Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719 für Wohnungen
		Aufenthaltsräume in Wohnungen		Büroräume und ähnliches		
		Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (R'w) des Außenbauteils (in dB(A))				
		Außenwand	Fenster	Außenwand	Fenster	
<b>II</b>	56 bis 60	<b>35</b>	<b>30</b>	30	25	<b>2</b>
<b>III</b>	61 bis 65	<b>40</b>	<b>35</b>	30	30	<b>3</b>

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. Schlafräume, die den Straßenlärmquellen zugewandt sind, sind mit zusätzlichen schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) erreichen. 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. Darüber hinaus sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

#### Abweichung durch Einzelfallnachweis

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

#### Hinweis zu gewerblichen Geräuschimmissionen

Im Südosten des Plangebietes sind auf dem Grundstück Eschenallee 35 gewerbliche Nutzungen vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Firmen GGT Datentechnik und um die Schroeder & Walter Fenster & Türen Vertriebs GmbH. Für beide Betriebe ist von einer ausschließlichen Tagesnutzung auszugehen. Die Zufahrt und der Parkplatz der Gewerbeeinheiten liegt östlich des Gebäudebestandes und damit auf der dem Plangebiet abgewandten Seite. Nach Einschätzung des Gutachters sind relevante Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden Gewerbeeinheiten an den geplanten Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Diese Einschätzung gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass schutzbedürftige Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits bestehen, an denen die schalltechnischen Anforderungen für Gewerbegeräusche schon eingehalten werden müssen.

## 9. Eingriffsregelung und Flächenbilanz

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs für den Biotopverlust ist nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Hamm (Stand 01.03.2002) durchgeführt worden. Eine mit verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen differenzierte Biotoptypenwertliste der Stadt Hamm bildet die Grundlage für den Bewertungsrahmen. Jedem dieser Biotop- und Nutzungstypen ist bei der Bewertung des Eingriffs ein bestimmter Wertfaktor (von 0,0 bis 0,9) zugeordnet. Die Bestimmung und Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte somit auf der Grundlage der o.g. Biotoptypenwertliste. Der Gesamt- Biotopwert des Plangebietes wird dabei nach den Biotoptypen und deren Flächengrößen ermittelt. Die Berechnung der Biotopwerte erfolgt getrennt nach Ausgangszustand (Bestandskartierung: September 2005) und Planung. Die Gegenüberstellung des Ist- und Soll-Zustandes des Planbereiches (gesamter Geltungsbereich) ist in der Anlage dargestellt und ergibt zusammenfassend folgende Werte:

+ Biotopwert gemäß Bebauungsplan (Planung/Soll- Zustand)	+ 3.495,93	Punkte
- Biotopwert des Ausgangszustandes (Bestand/ Ist-Zustand)	- 5.414,64	Punkte
= Differenz (Soll- Zustand abzüglich Ist- Zustand)	- 1.918,71	Punkte

Das auszugleichende Defizit beträgt somit 1.918,71 Punkte und kann im Plangebiet nicht restlos kompensiert werden. Das bestehende Defizit soll an externer Stelle ausgeglichen werden. Bei einer durchschnittlichen Biotopwertsteigerung um 0,5 Wertpunkte pro qm entsteht hierzu ein Flächenbedarf in Höhe von 3.837,42 qm. Bei einem Preis von 6,70 €/qm für Aufforstungen, entstehen somit Gesamt-Ausgleichskosten i. H. v. 25.710,71 € (= Ersatzgeld).

Sinnvoll könnte dieser Betrag für Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes z.B. im Bereich der Lippeaue, der Ahseae und des Hochzeitswaldes (Pelkum) verwendet werden.

### Flächenbilanz

Anzahl der geplanten Wohneinheiten	35 - 40 WE
Größe des Plangebiets	18.969,00 qm
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	12.501,79 qm
Öffentliche / Private Verkehrsfläche	4.998,64 qm
Öffentliche Grünfläche	1.468,57 qm

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Bestand an Biotoptypen)</b>						
<b>Fläche Nr.</b> (s. Plan Ausgangssituation)	<b>Biotoptyp</b> (lt. Biotop-typenwertliste)	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Grundwert A</b>	<b>Korrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwert</b>	<b>Einzelflächenwert</b>
1	Nr. 1.1a - Versiegelte Flächen (Gebäude)	915,54	0	1	0	0,00
2	Nr. 1.1b - Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton usw.)	1.501,13	0	1	0	0,00
3	Nr. 1.3 - Wassergebundene Decke (Schotter, Kies, Sand)	1.032,46	0,1	1	0,1	103,25
4	Nr. 4.1.1a - Priv. Grünflächen, Hausgärten	3.593,26	0,3	1	0,3	1.077,98
5	Nr. 4.1.1b - Priv. Grünfläche, Grabeland	4.712,75	0,3	1	0,3	1.413,82
6	Nr. 4.1.1c - Priv. Grünfläche, devastierter Bereich *)	810,19	0,3	1	0,3	243,06
7	Nr. 4.6 - Extensivrasen	2.614,44	0,3	1	0,3	784,33
8	Nr. 5.1a - Brachfläche, < 5 Jahre	2.086,17	0,4	1	0,4	834,47
9	Nr.5.1b - Brachfläche, < 5 J., devastierter Bereich *)	877,38	0,4	1	0,4	350,95
10	Nr. 7.1 - Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	537,68	0,7	1	0,7	376,38
11	Nr. 7.2 - Laub- u. Nadelgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen, Waldflächen	288,00	0,8	1	0,8	230,40
Gesamtfläche		18.969,00	Gesamtflächenwert A			5.414,64
<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß der Festsetzungen des Bauleitplanes (Planung neuer Biotoptypen)</b>						
<b>Fläche Nr.</b> (s. Plan Ausgangssituation)	<b>Biotoptyp</b> (lt. Biotop-typenwertliste)	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Grundwert A</b>	<b>Korrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwert</b>	<b>Einzelflächenwert</b>
1	Nr. 1.1a - Versiegelte Flächen (Gebäude)	4.610,38	0	1	0	0,00
2	Nr. 1.1b - Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton usw.)	3.899,00	0	1	0	0,00
3	Nr. 1.5 - Versiegl. Fl. (Baum-überstanden, Verk.Grün)	1.099,64	0,3	1	0,3	329,89
4	Nr. 4.1.1a - Priv. Grünfläche - Hausgärten	6.898,29	0,3	1	0,3	2.069,49
5	Nr. 4.1.2b - Priv. Grünfl. m. Pflanzgebot - Lärmschutzwall	254,28	0,4	1	0,4	101,71
6	Nr. 4.2.2a - Öffentl. Grünfl. m. Pflanzgebot - Spielplatz	361,56	0,5	1	0,5	180,78
7	Nr. 4.2.2b - Öffentl. Grünfl. m. Pflanzgebot - Lärmsch.wall	1.107,01	0,5	1	0,5	553,51
8	Nr. 4.8 - Intensive Dachbegrünung als Priv. Grünfläche	466,61	0,15	1	0,15	69,99
9	Nr. 7.1 - Hecken, Gebüsche, Abpflanzungen	272,23	0,7	1	0,7	190,56
Gesamtfläche Bauvorhaben		18.969,00	Gesamtflächenwert B			3.495,93
C. Gesamtwiszenbilanz ( Planung - Bestand )						1.918,71



## **TEIL II – Umweltbericht zum B.- Plan Nr. 01.107 – Ahorn- / Eschenallee –**

---

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **1.1.1 Angaben zum Standort**

Auf Grund der ehemaligen Straßenplanung im Zuge der B 63n ist der B.- Planbereich jahrzehntelang weitgehend unbebaut geblieben. Die aus damaliger Sicht zunächst als Übergangslösung gedachte Zwischennutzung als Grabeland hatte sich hier entsprechend lange verfestigt. Das Gebiet ist heute – nach der Aufgabe der Straßenplanung – eine zentral im Stadtgebiet liegende und in vorhandene Grünstrukturen eingebettete Fläche, die sich sehr gut für eine Wohnbebauung eignet. Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Planbereiches ist im Westen gekennzeichnet durch die vorhandene Kleingartendaueranlage, im Nordwesten durch die vorwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung in offener Bauweise auf der Südseite der Ahornallee, im Norden durch die Ahornallee als überörtlicher Hauptverkehrsstraße, im Osten durch zweigeschossige, verdichtete Reihenhausbebauung im Neubaugebiet „Im Süderholt“, im Südosten durch vorwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung in offener Bauweise auf der Nordseite der Eschenallee (Nr. 33 und 35) sowie im Süden von den bis zu viergeschossigen Gebäuden auf dem ehemaligen Kasernengelände südlich der Eschenallee. Für die Folgejahre zeichnet sich auch südlich dieser Fläche auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne eine Entwicklung ab, die eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung zur Folge haben wird. Wenn dort nach der Zielsetzung der vorhandenen Rahmenplanung eine Wohnnutzung etabliert wird, ist das Neubaugebiet Ahornallee / Eschenallee allseitig von Wohn- und Grünflächen umgeben. Durch diese weitere Aufwertung des Umfeldes und durch die direkte Anbindung des geplanten Neubaugebietes Ahornallee / Eschenallee an den Grünzug auf der ehemaligen B 63n-Trasse sind beste Voraussetzungen für einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort gegeben.

##### **Verkehrliche Situation**

Der Planbereich wird im Norden von der Ahornallee tangiert. Diese Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung ist in diesem Abschnitt anbaufrei. Sie ist hier so stark befahren, so dass mit erheblichen Lärmeinwirkungen auf das geplante Neubaugebiet zu rechnen ist. In den Kapiteln „Immissionsschutz“ und „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ ist dargelegt, wie diesem Problem begegnet wird. Die am Südrand des Planbereiches verlaufende Eschenallee kann zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes genutzt werden. Sie ist zweistreifig mit einem separierten Querschnitt und in einer Breite von ca. 15 m ausgebaut, und kann die zusätzlichen Verkehre, die durch die geplante Wohnbebauung erzeugt werden, problemlos aufnehmen. Der Schleppweg kreuzt als asphaltierter Weg den Planbereich z. Zeit diagonal in nordwestlich-südöstlicher Richtung. Er ist eine Hauptroute für den Fußgänger- und Radverkehr zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten südlich der Eschenallee. In der nordwestlichen Ecke des Planbereiches wird der Schleppweg von den Anwohnern der Häuser Ahornallee Nr. 42 – 46 als Garagenzufahrt genutzt. Im mittleren Abschnitt verkehren ausschließlich Fußgänger und Radfahrer, im südlichen Abschnitt Autos, die die Kleingartenanlage zum Ziel haben. Zu diesem Zweck wurde eine Parkplatzfläche vor dem östlichen Eingang dieser Kleingartenanlage als provisorische Schotterfläche hergerichtet.

##### **1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Im Plangebiet soll ein Neubaugebiet mit ca. 35 – 40 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Atriumhäusern geschaffen werden. Inmitten einer geplanten Ringschließung sollen die Atriumhäuser angeordnet werden. Dort sollen seniorengerechte, ebenerdige und barrierefreie

Wohnungen mit kleinen Gärten / Freisitzen auf der von der Straße abgewandten Seite entstehen. Die rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen Wohnhäuser Eschenallee Nr. 33 und 35 sollen auf Grund ihrer Größe und der Struktur der südlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 18.969,00 qm bzw. rd. 1,9 ha.

Straßenverkehrsfläche	3.899,00 qm
Parkplatzflächen incl. Verkehrsgrün	1.099,64 qm
Öffentliche Grünfläche	1.468,57 qm
davon Kinderspielplatz und Lärmschutzwall	361,56 qm 1.107,01 qm
Nettobauland (WA)	12.501,79 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.969,00 qm</b>

### 1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Boden umfasst 18.969,00 qm bzw. rd. 1,9 ha. Durch die im Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können bis zu 12.499,72 qm bzw. rd. 1,25 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### 1.2.1 Fachplanungen

- a) Landschaftsplan  
Im Landschaftsplan Hamm- Ost (Hamm 1997) finden sich *keine Aussagen*, da das Untersuchungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches liegt.
- b) Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) und Flächennutzungsplan (FNP)  
Der GEP - Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm - wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt: Er stellt jetzt für den gesamten Planbereich *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* dar. Der FNP (Hamm 1979) stellte bisher für den Planbereich *Öffentliche Grünfläche* dar und wird im Parallelverfahren (199. FNP- Änderung), gem. § 8 Abs. 3 BauGB, in *Wohnbaufläche* geändert. Am östlichen Rand des FNP - Änderungsbereiches ist die B63n als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Planungen zu dieser Straße sind obsolet. Somit kann die Darstellung zu Gunsten der Umgebungsdarstellung aufgehoben werden.
- c) Das Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Hamm (FREK, Hamm 1995)  
Das FREK plant und trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen und Empfehlungen:  
Revision bestehender Planungen (Verzicht auf die B63n- Trasse) bei gleichzeitigem Schutz von Freiräumen.  
Maßnahmen: Entwicklung von Stadtteilwegen - Freiraumvernetzung.
- d) Obstwiesen- Kartierung der Stadt Hamm (M. WELLMER, Hamm 1991 und D. Krax, Hamm 1993)  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde 1991/93 eine Obstwiese an der Eschenallee Nr. 33 kartiert, die Mitte der 90er Jahre zum größten Teil gerodet wurde und heute nur noch als Relikt in einer privaten Grünfläche in Erscheinung tritt.  
Planungsziel der Obstwiesen- Kartierung:  
Die Biotope sind zu schützen, zu entwickeln und planerisch zu sichern.

- e) Umweltqualitätsziele (UQZ) für die Stadt Hamm (Hamm, 1993)  
Die UQZ wurden aus den Grundsätzen des Umweltleitbildes der Stadt Hamm und den sieben daraus resultierenden Umwelt- Leitlinien (Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Flora/Fauna, Landschaft und Sachgüter u. kulturelles Erbe) entwickelt. Sie sind medienübergreifend angelegt, berücksichtigen Wirkungszusammenhänge und orientieren sich an der örtlichen Belastungssituation, an der Empfindlichkeit und an der Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Naturraumes.  
Laut Ratsempfehlung vom 10.03.1993, soll die Stadt ihr künftiges Handeln im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel an den beschriebenen Umweltqualitätszielen ausrichten.

### **1.2.2 Fachgesetze (u.a. Verordnungen und Satzungen, z. B. über Schutzgebiete oder Verkehrslärmschutz)**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 01. Oktober 2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Bezogen auf die auf das Bebauungsgebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme u. Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion durch Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen (Landschaftsbild und Barrierewirkung durch den Lärmschutzwall) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete und Kleingartendaueranlage unmittelbar betroffen. Die Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr - insbesondere durch die Ahornallee im Norden - ist für die angrenzende Wohnbebauung bis heute prägend. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist unter Zusatz der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes nach Norden von großer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm weist das Plangebiet bezogen auf das *Schutzgut Mensch* eine *hohe Empfindlichkeit* hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

## Erholung

Als innerstädtische Grün- und Freifläche hat das Gebiet grundsätzlich eine Bedeutung als wohnungsnaher Erholungsraum. Sowohl das Freiraumentwicklungskonzept (FREK) als auch die Leitbilder für den Freiraum stellen die Entwicklung und Stärkung einer Nord– Süd gerichtete Grünachse entlang der Fläche dar. Hinzu kommt die direkte Nachbarschaft zur Öffentlichen Grünfläche – Kleingartendaueranlage – im Westen. Allerdings weist die Fläche aufgrund fehlender Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit derzeit nur eine sehr eingeschränkte Qualität als wohnungsnaher Erholungsraum auf.

### Bewertung:

Die innerstädtische Grün- und Freifläche, als wohnungsnaher Erholungsraum, wird durch die geplante Wohnbebauung in ihrer Funktion eingeschränkt.

## Immissionen

Der auf den Geltungsbereich potentiell einwirkende Lärm resultiert aus der am Nordrand verlaufenden Ahornallee. Dies ist Gegenstand einer Schalluntersuchung, die in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.107 näher ausgeführt wird.

### Bewertung:

#### *Lärmimmissionen*

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen zu beachten.

#### *Luftschadstoffe*

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.

### Bewertung:

Für die gesamte Ortslage führt das Baugebiet gegenüber den vorhandenen Belastungen aus Heizanlagen und durch den Verkehr der Ahorn- und Eschenallee zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung.

## **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume (Biotope / Habitats) sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### Flora / Pflanzenwelt

#### *Die potentielle natürliche Vegetation*

Die potentielle natürliche Vegetation im Bebauungsplangebiet ist ein "Vorwiegend Buchen-Eichenwald mit Sternmieren- Eichen- Hainbuchenwald- Durchdringungen", nach E. BURRICHTER (1973), siehe nachfolgende Pflanzenliste:

Pflanzenliste für den "Vorwiegend Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringungen (Waldgesellschaft Nr. 8)"

1a. Bäume der natürlichen Waldgesellschaft

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ilex aquifolium</i>	Hülse / Stechpalme
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

1b. Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i> et	Ein- und
<i>C. oxyacantha</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Hülse / Stechpalme
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere

1c. Bodenvegetation (Stauden, Gräser und Farne)

<i>Anemona nemorosa</i>	Buschwindröschen
<i>Asperula odorata</i>	Waldmeister
<i>Athyrium filix-femina</i>	Frauenfarn
<i>Convallaria majalis</i>	Maiglöckchen
<i>Dryopteris spinulosa</i>	Dorniger Wurmfarne
<i>Hedera helix</i>	Efeu; kriechend
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt, kriechend
<i>Luzula pilosa</i>	Hainsimse; Behaarte
<i>Oxalis acetosella</i>	Sauerklee
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Salomonsiegel
<i>Pteridium aquilinum</i>	Adlerfarn
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
<i>Viola silvestris</i>	Waldveilchen

2a. Bäume der Pionier- u. Ersatzgesellschaften

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

2b. Sträucher der Pionier- u. Ersatzgesellschaften

<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt; rankend
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa carnea</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticos.</i>	Aggreg. Brombeerarten
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

### *Die reale Vegetation / vorhandene Biotoptypen*

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen angetroffen (Kartierung: D. A. SCHWARZ, September 2005):

- Grabeland als private Grünfläche, z. T. devastiert (Müll und Bau- / Abbruchmaterialien)
- Brachfläche, jung, (<5 Jahre) z. T. devastiert (Müll und Bau- / Abbruchmaterialien)
- Hausgärten (parkähnlich)
- Versiegelte Flächen (Gebäude, sowie ehem. Schreinerwerkstatt)
- Versiegelte Flächen ( Betonflächen, -fundamente, -platten, Asphaltflächen)
- Wassergebundene Wegedecke, Sand, Kies, Schotter
- Feldgehölze / Hecken
- Extensivrasen als Öffentliche Grünfläche
- Straßenbäume / Einzelbäume / Baumgruppen (Laub- u. Nadelgehölze)

### Nachrichtlich:

Öffentliche Grünflächen angrenzend (im Osten als Nord / Süd- Grünzug ausgebaut und im Westen als bestehende Kleingartendaueranlage)

- Bankette mit Straßenbäumen (Linden) und
- Straßenseitengraben im Norden (Ahornallee) angrenzend.

### Fauna / Tierwelt

Im Untersuchungsbereich wurden - lt. UIS / Auskunft vom 06.03.2006 -

- keine seltenen, schützenswerte Vogelarten und
- keine seltenen, schützenswerten Fledermausarten beobachtet bzw. kartiert.
- Keine Daten bzw. Nachweise liegen des Weiteren über das Vorkommen von seltenen, schützenswerten Amphibien- und Reptilienarten vor.

### *Arten- und Biotopschutz*

Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005:

- Die Fläche übernimmt z.Z. keine besonderen Funktionen für den Arten und Biotopschutz.
- In Nord-Süd – Richtung ist die Entwicklung einer Biotopverbundachse zur Vernetzung von Innen- und Außenbereich vorgesehen.

### Bewertung:

Angaben über schützenswerte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Die Entwicklung einer Biotopverbundachse zur Vernetzung von Innen- und Außenbereich kann bei einer Bebauung nur unzureichend realisiert werden.

## **2.1.3 Schutzgut Boden**

### Geologie

- Quartär; Fein- bis Mittelsande mit Schluff der Niederterrasse, ca. 3,0 m mächtig, grauweiß, über Geschiebesanden/-mergeln und Oberkreidemergeln, hellgrau.

### Bodentypen:

Im Planbereich grenzen zwei Bodentypen aneinander:

Im Westen, in der Mitte und im Südosten des Planbereiches steht ein Gley- Podsol aus Flugsand an (Pleistozän / Holozän); der Boden ist jeder Zeit bearbeitbar mit geringen Erträgen (Bodenwertzahl 15-28) und hat eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit.

Im Osten und Nordosten des Planbereiches herrscht ein schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch (Kulturboden durch künstlichen Bodenauftrag entstanden) aus humosen sandigem Bodenmaterial (Flugsande) vor, der jeder Zeit bearbeitbar ist, mit mittleren Erträgen (Bodenwertzahl 20-40) und hat eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund der bisherigen Nutzung z.B. als Grabeland, Intensivrasen, Hausgarten und Brachfläche besteht eine, in manchen Teilen des Baugebietes hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Die bisherige Durchlässigkeit des Bodens und die Speicherung des Oberflächenwassers werden reduziert, dies wirkt sich in erster Linie negativ auf den Wasserhaushalt aus.

#### Altlasten

Laut Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005, besteht eine Altlastenverdachtsfläche im Osten des Plangebietes (Fläche G 565). Dies wurde durch anschließende Recherchen von Stadtamt 62.4 bestätigt: „...Bei der Fläche G 565 (= Flurstücksnummern 145 / Eschenallee Nr. 35 und 1084 / Öffentliche Grünfläche) handelt es sich um eine ehem. Schreinerei (1925-1962), die im Jahre 1996 auf Altlasten untersucht wurde. Hierbei wurden im Untersuchungsgebiet des B.- Planes keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen festgestellt. ...“.

#### Bewertung:

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung z.B. als Grabeland, Intensivrasen, Hausgarten und Brachfläche besteht eine, in manchen Teilen des Baugebietes hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Die bisherige Durchlässigkeit des Bodens und die Speicherung des Oberflächenwassers werden reduziert, dies wirkt sich in erster Linie negativ auf den Wasserhaushalt aus. Es wurden keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Untersuchungsfläche übernimmt keine besonderen Funktionen für den Bodenschutz.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu forcieren, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) im Planbereich vorhanden.

#### Nachrichtlich:

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Straßenseitengraben der Ahornallee führt nur temporär Wasser.

#### Grundwasser

Angaben aus dem Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005:

- Der Grundwasserflurabstand beträgt 13 - 20 dm.
- Kein ergiebiges Grundwasservorkommen vorhanden.
- Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß der Hydrologischen Karte Nord bis Nordwest.

#### Bewertung:

Das Gebiet hat lt. Gebietssteckbrief keine besonderen Funktionen für den Wasserschutz. Als erhebliche Umweltauswirkung ist jedoch die Oberflächenversiegelung, bedingt durch die Bebauung einzustufen, da hierdurch die Fläche für die Oberflächenversickerung reduziert wird.

### 2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bei der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus Sicht ansteigender Verkehre und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Das geplante Baugebiet befindet sich laut der Synthetische Klimafunktionskarte / Klimaanalyse Stadt Hamm / (KVR 1993) und dem Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005, in einem Siedlungsbereich mit wechselnden Vegetationsstrukturen, und weist hiermit ein so genanntes "Parkklima" auf.

#### Bewertung:

Die Fläche hat lt. Gebietssteckbrief keine besonderen klimatischen/lufthygienischen Funktionen. Für die "Bodennahen Luftschichten" wird es weiterreichende Einschränkungen bei der Zirkulation durch die geplanten Gebäude(-riegel) und den geplanten Lärmschutzwall im Norden geben.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist im W/O-Längsprofil fast eben; es fällt nur um 30 cm im Quer-Profil von 63,10 m ü. NHN im Norden (Ahornallee) auf 62,80 m ü. NHN im Süden (Eschenallee).

Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Hamm (FREK, 1995):

- Das FREK stellt den B.- Planbereich als Teil der Nord – Süd verlaufenden "Stadtteilgliedernde Grünverbindung – ehem. Trasse der geplanten B63n" im städtischen Grünzugsystem dar. Das FREK empfiehlt die Freihaltung dieser Grünachse (Revision bestehender Planungen).
- Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005: "...Bei der Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Frei- bzw. Grünfläche, die deutlich anthropogen überprägt ist und innerhalb einer Nord- Süd gerichteten Achse von Grün-/ Freiflächen liegt (ehemalige B63n – Trasse)...".

Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild/Ortsbild wird im Norden durch die Lindenbepflanzung der Straße Ahornallee geprägt. – Gemindert wird diese Wirkung durch die Lücken im Bestand.
- Hecken aus Laubgehölzen (Ligusterhecken) im Süden und Westen - im Norden nur in Relikten das Grabeland umgebend - sowie Hainbuchenhecken, im Bereich der westlichen Kleingartendaueranlage, prägen das Landschaftsbild/ Ortsbild im restlichen Untersuchungsgebiet. Die Wirkung wird durch Lücken im Bestand gemindert.
- Der geplante Lärmschutzwall verhindert die Sichtbeziehungen zwischen geplantem Baugebiet und dem nördlichen Freiraum.

Landschaftsplan Hamm- Ost (1995)

Es finden sich

- keine speziellen Aussagen zum Untersuchungsgebiet,

da dies außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt (= Innenbereich).

#### Bewertung:

Der Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005, trifft folgende bewertende Aussagen:

Erhebliche Konflikte sind mit der Erholung und dem Arten- und Biotopschutz zu erwarten (Verringerung des Erholungsraumes, Reduzierung der Vernetzung von Innen- / Außenbereich) Beim Landschaftsbild/Ortsbild werden Konflikte durch die Sichtbarrierewirkung des Lärmschutzwalles erwartet.



### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet *nicht bekannt*. (Quelle: Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, 2005).

Bewertung:

Entfällt.

### 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsbelastung durch Verkehrslärm</li> <li>• Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes / Grünzuges</li> </ul>	**
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Teillebensräumen (Hecken, Brachflächen, Grabeland, Extensivwiesen und Relikten einer ehemaligen Obstwiese) und Abbruch der initiierten Sukzession im Bereich der Brachflächen</li> <li>• Verlust der großräumigen Biotopvernetzung</li> <li>• Chancen zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes</li> </ul>	**
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>• Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)</li> <li>• Potentieller Gewinn von Bodenfunktion durch Entfernung der Devastierungen</li> </ul>	**
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust von Oberflächenretention</li> </ul>	**
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtl. Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung; (= Barrierebildung für die Zirkulation der Bodennahen Luftschichten</li> </ul>	—
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichtbarrierebildung beim Landschaftsbild durch den Lärmschutzwall</li> <li>• Neustrukturierung des Landschaftsbildes</li> </ul>	*
Kultur- + Sachgüter Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgüter im Gebiet nicht bekannt</li> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug LANDSCHAFT / SIEDLUNG <u>zu</u> SIEDLUNG / SIEDLUNG</li> </ul>	entfällt

\*\*\*

\*\*

\*

-

sehr erheblich

erheblich

wenig erheblich

nicht erheblich

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind oben, unter Pkt. 2.1, detailliert beschrieben. Die Realisierung der Planung führt zu einer gleichzeitigen Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Laut der Ersteinschätzung im Gebietssteckbrief der UEP zur Neuaufstellung des FNP Stadt Hamm, sind hierzu Konflikte mit dem Landschaftsbild / der Erholung und dem Arten- und Biotopschutz (Erholungsraum, Vernetzung von Innen-/Außenbereich) zu erwarten. Konkret heißt das:

- Verlust von Teillebensräumen (Hecken, Brachflächen, Grabeland und Extensivwiesen) und Abbruch der initiierten Sukzession im Bereich der Brachflächen
- Verlust der großräumigen Biotopvernetzung
- Verlust einer großräumigen Querverbindung zum Nord / Süd- verlaufenden Grünzug
- Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung und
- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)
- Beeinträchtigung der Luftaustauschmöglichkeit im Bereich der "Bodennahen Luftschichten",
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Sichtbarrierebildung des Lärmschutzwalles
- Erfordernis einer Neustrukturierung des Landschaftsbildes
- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind zunächst keine besonderen Konflikte zu erkennen.

### 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- A Der westliche Teil (im Bereich des Schlepplweges) wird weiter, bei entsprechender Pflege, die Funktion einer Öffentlichen Grünfläche erfüllen
- C Der östliche Teil (die Flurstücke Nr. 1069 und 145 = Eschenallee, Hs.- Nrn. 33 u. 35) wird weiterhin als Wohnbaufläche - mit entsprechender Hausgartenfläche - genutzt werden.
- B Für den mittleren Bereich, einschließlich des nordöstlichen Flurstücks Nr.936, werden - je nach Funktion und/oder Bewirtschaftungsart - zwei Entwicklungsmöglichkeiten prognostiziert:
- B<sub>1</sub> Die natürlich eingeleitete Sukzession auf den Brachflächen wird sich schrittweise über Verbuschungs- und Vorwaldstadien zur Endgesellschaft - gem. der potentiellen natürlichen Vegetation (nach E. Burrichter (1973)) - zum "Vorwiegend Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringungen" (s. Kap. 2.1.2) entwickeln. Die Grabelandparzellen werden der vorgenannten Brachflächen- Entwicklung um 3 - 5 Jahre zeitversetzt folgen. Durch die vorhandenen Heckenstrukturen und die mosaikartig eingestreuten Großgehölze und die ehemalige, unterschiedliche kleinräumige Bodennutzung, hat dieser mittlere Bereich schon in frühesten Entwicklungsstadien einen sehr hohen potentiellen ökologischen Gesamtwert (Habitats für die Insekten- und Avifauna; Biotopverbund). Hinzu kommt ein erhöhter freiraumplanerischer Wert als Bindeglied an die großräumigen Nord / Süd - Grünverbindung. Die punktuell devastierten / vermüllten Flächen sind in der Ökologischen Wertigkeit entsprechend niedriger einzustufen.

- B<sub>2</sub> Aus wirtschaftlichen Gründen - und somit entsprechend realitätsnah - käme als Alternativprognose die erneute Verpachtung der Grabeland- Parzellen in Betracht. Im Falle der Wiederaufnahme der Grabelandnutzung - mit entsprechender Bewirtschaftung sowie gleichzeitiger Rückführung der jungen Brachfläche und Entfernung der punktuell devastierten Flächen - würde der mittlere Bereich in der Funktion einer privaten Grünfläche, eine hohe freiraumplanerische und ökologische Wertigkeit (Grünverbindung mit Trittsteinbiotop- Funktion) besitzen.

### 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als Zielvorstellungen zusammengefasst und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen auf Grund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die folgenden Teilbereiche bzw. Schutzgüter:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus den angrenzenden Verkehrsnutzungen,
- weitgehende Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes,
- Sicherung von natürlichen Vegetationsbestandteilen und / oder
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzgebote nach §1 (9) Nr. 25a BauGB bzw. Ersatzgeldzahlungen bei unvermeidbaren Eingriffen,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes durch neue Fuß- und Radwegeverbindungen u.
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

#### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Zur Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen und zur Sicherung der Attraktivität des Baugebietes werden planerische Maßnahmen als Vorkehrungen an Gebäuden und allgemeine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den betroffenen Bereichen entlang der bestehenden Straße getroffen:

- Lärmschutzwall (3,00 m über dem Niveau der Ahornallee) wird errichtet.
- Als Ausgleich / Ersatz für den Verlust an Erholungsraum wird der Restbestand an Öffentlicher Grünfläche ökologisch aufgewertet und zusätzlich mit einem Kinderspielplatz ausgestattet.
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes durch die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen,

#### Unvermeidbare Belastungen

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zur öffentlichen Auslegung eine detaillierte Lärmuntersuchung beigelegt. Eine Überbauung der Privaten- und z.T. Öffentlichen Grünflächen durch die Planung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung – bei allen o.g. Bemühungen - unvermeidbar.

#### 2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage der Eingriffsregelung und Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG werden

entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen getroffen. Die Planung sieht im Einzelnen folgende Maßnahmen vor:

A) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes vor Ort und in der unmittelbaren Nachbarschaft

- Generelle Schaffung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der "*Potentiellen natürlichen Vegetation*" nach E. BURRICHTER (1973), (s. Pflanzenliste im Kap. 2.1.2.).
- Anlage von Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen .
- Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Baumverpflanzungen der drei Linden (aus dem Bereich der Extensivwiesenflächen) auf den geplanten neuen Kinderspielplatz.
- Die Festsetzung, dass die nördlichen Garagen in den Lärmschutzwall integriert, übererdet und begrünt werden.

B) Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen an externer Stelle

Die Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs für den Biotopverlust ist nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Hamm (Stand 01.03.2002) durchgeführt worden. Eine mit verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen differenzierte Biotoptypenwertliste der Stadt Hamm bildet die Grundlage für den Bewertungsrahmen. Jedem dieser Biotop- und Nutzungstypen ist bei der Bewertung des Eingriffes ein bestimmter Wertfaktor (von 0,0 bis 0,9) zugeordnet. Die Bestimmung und Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte somit auf der Grundlage der o.g. Biotoptypenwertliste. Der Gesamt- Biotopwert des Plangebietes wird dabei nach den Biotoptypen und deren Flächengrößen ermittelt. Die Berechnung der Biotopwerte erfolgt getrennt nach Ausgangszustand (Bestandskartierung: September 2005) und Planung. Die Gegenüberstellung des Ist- und Soll-Zustandes des Planbereiches (gesamter Geltungsbereich) ist in der Anlage dargestellt und ergibt zusammenfassend folgende Werte:

+ Biotopwert gemäß Bebauungsplan (Planung/Soll- Zustand)	+ 3.495,93	Punkte
- Biotopwert des Ausgangszustandes (Bestand/ Ist-Zustand)	- 5.414,64	Punkte
= Differenz (Soll- Zustand abzüglich Ist- Zustand)	- 1.918,71	Punkte

Das auszugleichende Defizit beträgt somit 1.918,71 Punkte und kann im Plangebiet nicht restlos kompensiert werden. Das bestehende Defizit soll an externer Stelle ausgeglichen werden. Bei einer durchschnittlichen Biotopwertsteigerung um 0,5 Wertpunkte pro qm entsteht hierzu ein Flächenbedarf in Höhe von 3.837,42 qm. Bei einem Preis von 6,70 €/qm für Aufforstungen, entstehen somit Gesamt-Ausgleichskosten i. H. v. 25.710,71 € (= Ersatzgeld).

### Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung von bestehenden Lebensräumen durch die geplante Bebauung ist auf Grund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar und wird durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (Ersatzgeld) kompensiert.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Es ist geplant auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Versiegelung beschreiben, durch den Bebauungsplan zu reagieren:

- die GRZ beträgt 0,4 angepasst an die bestehende östliche Bebauung; die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 50 %; somit können bei ca. 12.501,79 qm Nettobauland => ca. 7.501,08 qm überbaut werden, und - zusammen mit 4.998,64 qm Verkehrsfläche - maximal 12.499,72 qm / 1,25 ha vollständig versiegelt werden.
- Die Verkehrsfläche von 4.998,64 qm teilt sich in 3.899,00 qm versiegelte, öffentliche- und private Erschließungsflächen sowie in 1.099,64 qm versiegelte, baumüberstandene (Verkehrsgrün) Parkplatzfläche auf.
- Im Norden werden die Garagen in den Lärmschutzwall auf ca. 75,00 m Länge (6,00 m Breite) integriert, d.h. eingebaut und übererdet. Der gesamte Flächenverbrauch für Stellplatzanlagen, in Form von Bodenversiegelung, wurde durch die vorgenannte Maßnahme um ca. 450,00 qm reduziert.

#### Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden durch die Planung ist auf Grund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar; alle Standortalternativen (s. Kap. 2.4) wurden hinreichend geprüft.

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur

Reduzierung der Oberflächenversiegelung (z.B. baumüberstandene Stellplätze und dachbegrünte Garagen) und zur

Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung (z.Z. ist in der Diskussion, ob das Niederschlagswasser über einen Stauraumkanal, der neu errichtet werden muß, gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden muß),

reagieren.

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung bei gleichzeitiger Verstärkung der Niederschlagswassereinleitung ist an dieser Stelle auf Grund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

### **2.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die Barrierewirkung durch die geplante Bebauung (insbes. die mittigen Hausgruppen u. der Lärmschutzwall im Norden) der Öffentlichen- und Privaten Grünflächen (Grünland / Gartenland / Brachland) als Bereiche für den Luftaustausch der "Bodennahen Luftschichten", wird durch die offene Bauweise im Westen und Osten (z.T. Bereiche mit größeren Hausgärten), gemindert.

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung der Freiflächen - als Luftaustauschmöglichkeit für die "Bodennahen Luftschichten" - ist auf Grund des Entwicklungszieles *Wohnbebauung* und dem implizierten Anspruch auf *Lärmschutz*, unvermeidbar.

### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten raumbedeutsamen Umwelteinwirkungen auf die Landschaft, verbunden mit dem Verlust wertvoller Vegetationsbestandteile, Beeinträchtigungen der vorhandenen Sichtbeziehungen und nachteilige Prägung des Landschaftsbildes, sind durch landschaftsgestaltende und -pflegerische Maßnahmen nach §1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Zu dieser Neustrukturierung der Landschaft zählen im Besonderen folgende Maßnahmen:

- die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch Pflanzung von - in der Nachbarschaft vorkommenden - Hainbuchen-/Ligusterhecken,

- die Begrünung bzw. optische Kaschierung des Lärmschutzwalles mit heimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Verwendung von hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen als Straßenbäume, mit einem Stammumfang von 16/18 cm,
- die Schaffung von neuen Sichtachsen in Nord-Südrichtung (zw. Kleingartendaueranlage und neuem Spielplatz) und in Ost-Westrichtung (parallel zum Lärmschutzwall) und
- die Lückenschließung bei den Bäumen a. d. Ahornallee durch Straßenbaumneupflanzung (Linden) als potentieller Ausgleich in der Nachbarschaft.

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Verstellung bestehender Sichtbeziehungen und Reduzierung der Freiflächen mit entsprechender Grünstruktur ist auf Grund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar und ist z.B. durch Neustrukturierung des Landschaftsbildes zu kompensieren.

### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Maßnahmen nicht erforderlich, da Kultur- und sonstige Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### Alternativen zum Standort

Bei dem Baugebiet Eschenallee / Ahornallee handelt es sich um eine Innenentwicklung. Im Stadtbezirk Hamm-Mitte gibt es kaum noch vergleichbare Flächen, auf denen eine flächensparende Reihenhausbebauung in dieser Größenordnung möglich ist.

Für Alternativstandorte am Stadtrand müssten zusätzliche Flächen versiegelt werden. Der ökologische Eingriff wäre dort deutlich höher als an diesem integrierten Standort, der bereits von Siedlungsflächen umgeben ist.

#### Alternativen zum Planinhalt

Durch die vorhandenen Wohnbaustrukturen nördlich, östlich und südlich des Plangebietes ist für eine städtebauliche Neustrukturierung innerhalb des Geltungsbereiches nur eine Wohnnutzung, angepasst an die Umgebung, als Lückenschluss denkbar.

Neben der geplanten flächensparenden Reihenhausbebauung wäre auch eine Variante möglich, die stattdessen eine lockere Einfamilienhausbebauung auf größeren Grundstücken vorsieht, bei gleichzeitiger Stärkung und Neuschaffung einer ausgeprägten West-Ost-Grünverbindung.

Dies würde die weiter oben beschriebenen Konflikte mit den Schutzgütern reduzieren (z.B. verringerte Versiegelung), aber auch gleichzeitig zur Minimierung der Wirtschaftlichkeit führen:

Um die gleiche Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen, müssten bei der lockeren Einfamilienhausbebauung zusätzliche Flächen am Stadtrand neu erschlossen und somit versiegelt werden. Hierdurch würden die positiven Effekte, die zu erzielen wären, um ein mehrfaches aufgewogen, und in der Gesamtbetrachtung wäre die ökologische Bilanz deutlich schlechter. Daher ist der flächensparenden Reihenhausbebauung an dieser Stelle aus ökologischen Gründen der Vorzug zu geben.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **3.1.1 Analysemethoden und – Modelle**

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet das Bewertungsverfahren der Stadt Hamm (Stand 01.03.2002). Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale (Biotoptypen) für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe der

Wertfaktoren für die jeweiligen Biotoptypen im Bestand und der Planung wurde die Differenz ermittelt und somit der erforderliche Kompensationsumfang, bzw. die Höhe des Ersatzgeldes errechnet.

### 3.1.2 Fachgutachten

Immissionen aus dem Straßenverkehr / Verkehrslärmuntersuchung

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wurde die DIN 18005-1 T1 sowie das Beiblatt1 herangezogen. Die DIN 18005 dient vorwiegend als Orientierungshilfe in der Beurteilung von Lärmimmissionen in der Bauleitplanung. Unter Anwendung der für die Stadt Hamm statistisch ermittelten Zuwachsraten im Verkehrsaufkommen der letzten Jahre sind die Verkehrsmengen auf das Jahr 2015 hochgerechnet. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurden anschließend mit Hilfe eines *rechnergestützten Lärmschutzprogramms* berechnet.

### 3.1.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Keine. - Die in der Regel sonst schwer erfassbaren und lieferbaren faunistischen Daten über Fledermäuse und Vögel konnten nach Anforderung - Dank des vorliegenden UIS der Stadt Hamm - schnell zur Verfügung gestellt und ausgewertet werden.

## 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring –

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen (Monitoring). Sie werden damit in die Lage versetzt, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall sind folgende Monitoring- Maßnahmen vorgesehen:

- Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Beobachtung der Luftschadstoffbelastung des Plangebietes mittels der kontinuierlichen Luftgüteüberwachung ausreichend ist.
- Die gutachterlich prognostizierten Verkehrs- Lärmimmissionen sind auf Abweichungen zu überprüfen.
- Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch das zuständige Fachamt beobachtet werden.
- Die nicht versiegelte Fläche ist festzustellen und mit der Versiegelungsprognose zu vergleichen.
- Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können für das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung erkannt werden
- Sollten bei den Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen/ -ausgasungen erkannt werden, so können diese, falls erforderlich, dann über ein spezielles Monitoring (Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen) überwacht werden.
- Auch Auswertungen der Beschwerdendatenbanken vom staatlichen und kommunalen Umweltamt sind für das Monitoring heranzuziehen, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.
- Das Monitoring beginnt 5 Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem 5-Jahres Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist

die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen. Das Monitoring wird von den zuständigen Behörden durchgeführt.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### Die Planung

Bei dem Baugebiet Eschenallee / Ahornallee handelt es sich um eine Innenentwicklung. Im Stadtbezirk Hamm-Mitte gibt es kaum noch vergleichbare Flächen, auf denen eine flächensparende Reihenhausbebauung in dieser Größenordnung möglich ist.

Für Alternativstandorte am Stadtrand müssten zusätzliche Flächen versiegelt werden. Der ökologische Eingriff wäre dort deutlich höher als an diesem integrierten Standort, der bereits von Siedlungsflächen umgeben ist. Der Bebauungsplan orientiert sich an der bestehenden Bebauung östlich des Planbereiches. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,9 ha (18.969,00 qm). Im Plangebiet soll ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet WA), mit ca. 35 – 40 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Atriumhäusern geschaffen werden, z.T. als seniorengerechte, ebenerdige und barrierefreie Wohnungen mit kleinen Gärten / Freisitzen. Die Grundstücke Eschenallee Nr. 33 und 35 sollen auf Grund ihrer Größe und der Struktur der östlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung angeglichen, mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Aus Immissionsschutzgründen wird das Plangebiet im Norden durch einen Lärmschutzwand, parallel zur stark befahrenen Ahornallee, begrenzt. Das Plangebiet wird über die angrenzende Eschenallee im Süden an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

#### Die Umweltprüfung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand des Plangebietes werden auf die sieben zusammengefassten Schutzgüter bezogen, im vorliegenden Umweltbericht dargestellt; um so die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Zusätzlich wird in einem nächsten Schritt eine Alternativprognose über die "Status-Quo-Entwicklung" des Plangebietes verfasst. Als voraussichtlich "*erhebliche Umweltauswirkungen*" im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind hier generell die Basis-Verkehrslärmbelastungen für die hinzuziehenden Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von entsprechenden Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden zusätzlich im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung über Großbaumverpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort bis hin zu externen Kompensationsmaßnahmen resultierend aus Ersatzgeldzahlungen in Höhe von 19.740,88 € (für 2.946,40 qm Aufforstungsfläche bei 1.473,20 auszugleichenden Wertpunkten). Abschließend werden Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4 c BauGB beschrieben.

Hamm, 14.11.2006

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Haggney  
Leitender städtischer Baudirektor



## Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Titel	Seite
Teil I	Begründung	
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planerfordernis	3
3	Übergeordnete Vorgaben	3
3.1	Landes-/Gebietsentwicklungsplanung	3
3.2	Flächennutzungsplanung	3
4	Standortbewertung	3
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.2	Städtebauliche Strukturen	4
5.3	Verkehrliche Situation	4
6	Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise, Geschossigkeit, überbaubare Flächen	5
6.4	Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der WE	5
6.5	Erschließung/ruhender Verkehr	6
6.5.1	Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	6
6.5.2	Fuß- und Radwege	6
6.6	Grün- und Freiflächen	6
7	Entwässerung des Plangebietes	7
8	Immissionsschutz	7
9	Eingriffsregelung und Flächenbilanz	9
Teil II	Umweltbericht	
1	Einleitung	11
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	11
1.1.1	Angaben zum Standort	11
1.1.2	Art und Umfang des Vorhabens	11
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	12
1.2	Umweltschutzziele	12
1.2.1	Fachplanungen	12
1.2.2	Fachgesetze	13
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	13
2.1.1	Schutzgut Mensch	13
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.1.3	Schutzgut Boden	16
2.1.4	Schutzgut Wasser	17
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	18
2.1.6	Schutzgut Landschaft	18
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.1.8	Zusammenfassende Umweltauswirkungen	19
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	20
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
2.3.1	Schutzgut Mensch	21
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
2.3.3	Schutzgut Boden	22
2.3.4	Schutzgut Wasser	23
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	23
2.3.6	Schutzgut Landschaft	23
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3	Zusätzliche Angaben	24
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	24
3.1.1	Analysemethoden und - Modelle	24
3.1.2	Fachgutachten	25
3.1.3	Schwierigkeiten bei der Erhebung	25
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring -	25
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26