

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.030**

**- Ammerweg -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:  
Satzungsbeschluss

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 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 .....                                  | 3  |
| 4.3.  | Verbindliche Bauleitplanung .....                             | 3  |
| 4.4.  | Landschaftsplanung .....                                      | 4  |
| 5.    | Inhalt des Bebauungsplans.....                                | 4  |
| 5.1.  | Erschließung .....  | 4  |
| 5.2.  | Bauliche Nutzung.....   | 5  |
| 6.    | Natur und Umwelt .....  | 6  |
| 6.1.  | Rechtliche Grundlage / Verfahren .....                        | 6  |
| 6.2.  | Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....                | 6  |
| 6.3.  | Artenschutz .....   | 6  |
| 7.    | Immissionsschutz .....  | 7  |
| 8.    | Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....                        | 7  |
| 8.1.  | Altlasten .....   | 7  |
| 8.2.  | Kampfmittel .....   | 7  |
| 8.3.  | Bergbau .....   | 7  |
| 8.4.  | Methangas .....   | 8  |
| 9.    | Denkmalschutz .....   | 8  |
| 10.   | Ver- und Entsorgung.....                                      | 9  |
| 10.1. | Versorgung des Plangebietes .....                             | 9  |
| 10.2. | Entwässerung des Plangebietes .....                           | 9  |
|       | Anhang.....   | 11 |
|       | Tabellarische Zusammenfassung .....                           | 11 |
|       | Pflanzenarten-Liste.....                                      | 12 |



Das Änderungsverfahren kann gemäß § 13 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden, da die nachfolgend erläuterten Änderungssachverhalte keine Beeinträchtigung der Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 02.030 bewirken.

### **3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand**

Der etwa 2.380 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich am Rand des Ursprungsbebauungsplans liegt inmitten des Siedlungsschwerpunktes Hamm-Werries und ist von Wohnquartieren umgeben. An das Plangebiet grenzen unmittelbar westlich am Julienweg viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise an. Ansonsten ist die Bebauung entlang des Julienwegs durch eine offene und überwiegend zweigeschossige Bauweise geprägt, die aus einem Mix von Einzel-, Doppel-, kleineren Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen besteht.

Das südlich angrenzende Wohngebiet am Blaukehlchenweg ist ein Einfamilienhausgebiet in zweigeschossiger Bauweise, wobei sich das zweite Geschoss auf die vollausbaufähigen Dachgeschosse bezieht. Hier sind die Dächer ausschließlich als Satteldächer mit 40 bis 45° Neigung ausgeführt.

An das Wohngebiet am Blaukehlchenweg grenzt südlich ein in Ost- und Westrichtung verlaufender Grüngürtel an. Diese Grünfläche mit einem Spielplatz ist Teil des Hauptgrünzugs „Kurpark-Maximilianpark“ (Ost-West-Achse), und bindet das Gebiet an die in der Umgebung gelegenen Erholungsbereiche an.

In einem Radius von einem Kilometer zum Plangebiet befinden sich drei Kindergärten. Die nächste Grundschule liegt westlich in ca. einem Kilometer Entfernung. Weiterführende Schulen sind mit der Erlenbachschule, der Realschule Mark und dem Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums im näheren Umkreis vorhanden.

Die Nahversorgung ist insbesondere durch das ca. 800 m östlich gelegene Stadtteilzentrum (Maxipark-Center), das einen Versorgungsschwerpunkt darstellt, gewährleistet. An der Kreuzung Papenweg / Alter Uentropen Weg in ca. 750 m Entfernung befindet sich zudem das Paracelsus-Haus, indem Ärzte sowie eine Apotheke ansässig sind. Außerdem sind in fußläufiger Erreichbarkeit am Alten Uentropen Weg weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter, ein Blumenhandel, ein Fahrradfachhandel und zwei Tankstellen vorhanden.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich, wie bereits erwähnt, um Grundstücke, die zum Julienweg hin bereits seit vielen Jahren mit zwei Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach bebaut sind und ansonsten überwiegend als Gartenland genutzt werden. Durch Bäume und Sträucher sind die Gärten stark begrünt und eine bauliche Nutzung ist nur durch Schuppen und ein Gartenhaus vorzufinden.

Der Untergrund des Plangebiets wird von etwa 5,0 bis 7,0 m mächtigen Fein- bis Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Durchlässigkeit der Sande ist bei ca.  $10^{-4}$  m/s zu erwarten (durchlässig). Die Durchlässigkeit des Oberkreidemergels liegt bei ca.  $10^{-8}$  bis  $10^{-9}$  m/s (nahezu undurchlässig). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im Bereich 1,50 m bis 3,00 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 61,5 m über NN. Das Gefälle ist nach Nordwesten gerichtet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Siedlungsklimas (Leichte Dämpfung der Klimatelemente; z. T. deutlicher Einfluß der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima).

## 4. Vorhandene Planung

### 4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan Dortmund - westlicher Teil - stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.030 als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (s. Abb. 2). Die Planung ist somit an die regionalen Planungsziele angepasst.

### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar (s. Abb. 3). Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.030 - Ammerweg - kann somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

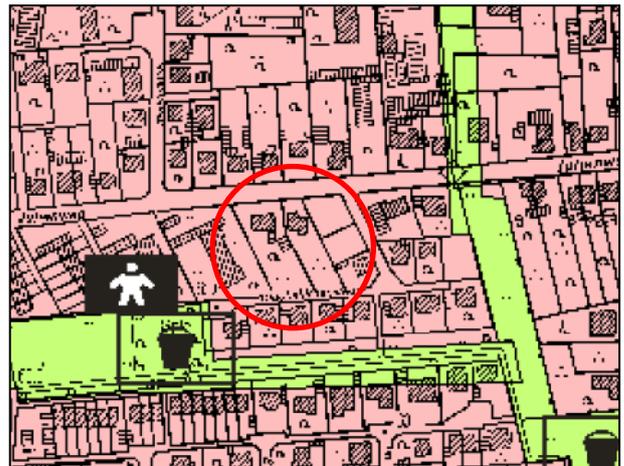


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 02.030 – Ammerweg – ist am 14.12.1964 rechtskräftig geworden und überplante ursprünglich ein großflächiges, damals schon teilweise bebautes Gebiet, das begrenzt wurde durch den Alten Uentropfer Weg im Norden, die ehemalige Stadtgrenze im Osten, den Grenzweg im Süden sowie den Papenweg und die Heithofer Allee im Westen. In dem Bereich wurden überwiegend Wohngebiete und städtische Grünflächen festgesetzt. Bisher ist der Ursprungsbebauungsplan in drei Änderungsverfahren rechtskräftig angepasst worden. Zudem wurden Teile des Bebauungsplans durch neuere Bebauungspläne überplant und damit aufgehoben. Diese Änderungen und Neuaufstellungen erfassten jedoch nicht den aktuellen Änderungsbereich, sodass die Festsetzungen aus dem Jahr 1964 hier noch bestehen.

Wie bereits erwähnt, liegt der 2.380 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich am nordöstlichen Rand des heutigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 begrenzt. Zudem ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Das Baufeld befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks mit Orientierung zum Julienweg. Die Fläche zwischen Baufeld und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Vorgarten und zugleich nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für den heutigen Gartenbereich ist keine weitere Baumöglichkeit vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 02.094 grenzt südlich und östlich direkt an das Plangebiet an. Dieser erlangte am 27.09.2000 Rechtskraft und überplant zu weiten Teilen den im Bebauungsplan Nr. 02.030 festgesetzten Grünzug. Die ursprünglich über 100 m breite Grünfläche wird auf eine verbleibende Breite von ca. 20 bis 40 m reduziert. Die dadurch zur Verfügung stehenden Flächen sind für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Zudem wird für die nördlich des aktuellen Änderungsbereichs liegenden Grundstücke am Julienweg eine Bebauung der hinteren Bereiche ermöglicht und südlich eine weitere Häuserreihe zugelassen. Zur Erschließung

dieser Bereiche ist ein weiterer Wohnweg vorgesehen. Das Baugebiet ist heute nach den Festsetzungen des Plans realisiert und der Wohnweg als Blaukehlchenweg ausgebaut.

#### **4.4. Landschaftsplanung**

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

Das Ziel der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.030 besteht wie bereits erwähnt darin, eine maßvolle Nachverdichtung am Blaukehlchenweg in Form einer zusätzlichen Bebauung der Gartenbereiche der Grundstücke Julienweg 59 und 61 mit zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Um die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist insbesondere ein zusätzliches Baufeld festzusetzen.

#### **5.1. Erschließung**

Das bereits seit Jahren bebaute Wohngebiet – Ammerweg – ist über den Papenweg an den Alten Uentropfer Weg und damit auch an die innerörtlichen sowie überregionalen Verkehrswege (A2) angebunden. Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Werries ist mit dem Auto in ca. 800 Metern, die Innenstadt von Hamm und der Hauptbahnhof in rund fünf Kilometern zu erreichen. In einer Entfernung von ca. 400 Metern liegt die nächstgelegene Bushaltestelle Zobelweg. Über diese ist die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit den Stadtbuslinien 1 und 3, die im Viertelstundentakt zwischen Werries, über das Stadtzentrum, und Pelkum bzw. Herringen verkehren, gesichert. Zusätzlich wird die Haltestelle auch im Stundentakt von der Linie 33 angefahren, die sowohl in Richtung Uentrop als auch in die Stadtmitte verkehrt.

Der Planbereich ist über den Blaukehlchenweg an den Grünzug angebunden, sodass eine Erreichbarkeit der Grünfläche mit ihren Einrichtungen (Spielplätze etc.) gewährleistet ist. Über die hier bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Kurpark und Maximilianpark ist die Anbindung an das weiterführende Netz gewährleistet.

Wie bereits erwähnt, ist der aktuelle Änderungsbereich im Süden durch den Blaukehlchenweg und im Norden durch den Julienweg erschlossen. Durch die vorliegende 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.030 wird die Verkehrsführung im Wesentlichen nicht verändert. Die verkehrliche Erschließung der Bestandsgebäude im Plangebiet erfolgt weiterhin über den Julienweg. Die geplante Bebauung wird über den Blaukehlchenweg erschlossen.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum eingerichtet, jedoch ist bereits heute ein gewisser Parkdruck im Blaukehlchenweg zu verzeichnen, sodass - insbesondere im Zuge einer Verdichtung des Wohngebiets - weiterer Stellplatzbedarf besteht. Daher ist der Blaukehlchenweg im Bereich der Baugrundstücke um 2,50 m zu verbreitern und die dadurch hinzugewonnene Verkehrsfläche als Parkstreifen für öffentliche Stellplätze auszubauen.

Die bei der baulichen Realisierung notwendigen privaten Stellplätze sind gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der dazu gefassten Verwaltungsvorschrift auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Zufahrten zu diesen Stellflächen sind so vorzusehen, dass die öffentlichen Stellplätze am Straßenrand realisiert werden können. Aufgrund dessen werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Einfahrtbereiche gekennzeichnet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Bereich der neuen Bebauung eine Ordnung der Vorgartenbereiche zur eindeutigen Definition des Straßenraums anzustreben. Im WA2-Gebiet sind daher Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 (6) BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Darüber hinaus soll die Entstehung weiterer privater Parkplätze gefördert werden, um einen weiter ansteigenden Stellplatzbedarf im Blaukehlchenweg zu vermeiden. Daher ist auf den Baugrundstücken im WA2-Gebiet vor Garagen und Carports, die im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung errichtet werden, ein Abstellplatz

(Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

## 5.2. Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse bleiben unverändert. Im WA1-Gebiet bleiben ebenfalls die Festsetzungen GRZ 0,4 und GFZ 0,7 erhalten.

Im Ursprungsbebauungsplan sind die Bereiche zwischen der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie des Julienwegs und den überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgarten und zugleich nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die mit Rasen anzulegen sind. Zulässig sind auf dieser Fläche Bäume, Ziersträucher und die notwendigen privaten Verkehrsflächen. Um eine Begrünung der Grundstücke weiterhin zu fördern, wird im WA1-Gebiet festgesetzt, dass Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind. Dadurch wird neben begrünten Vorgartenbereichen auch eine stärkere Begrünung der gesamten Grundstücksflächen unterstützt.

Um die angestrebte Nachverdichtung des Wohngebiets am Blaukehlchenweg zu ermöglichen, wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans im derzeitigen Gartenbereich ein weiteres Baufeld festgesetzt. Um eine harmonische Einpassung des Vorhabens in die bestehende Baustruktur am Blaukehlchenweg zu unterstützen, werden die Festsetzungen im WA2-Gebiet überwiegend an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 02.094 angeglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt, sodass eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird.

Damit sich das geplante Vorhaben auch in die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude am Blaukehlchenweg optisch einfügt, bezieht sich die Festsetzung der zweiten Geschosse im WA2-Gebiet auf die vollausbaufähigen Dachgeschosse. Zudem ist die Traufhöhe, wie auch im angrenzenden Bebauungsplan auf etwa 4,00 m über Geländeoberkante der erschließenden Straße festgesetzt. Bezugspunkte sind die eingetragenen Höhenpunkte. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums ergibt sich damit der festgesetzte Höchstwert von 67,50 m über NHN. Zudem setzt der Bebauungsplan die Erdgeschossfußbodenhöhe auf mind. 63,30 m über NHN fest. Gemäß der Gefährdungskarte Überflutung sind Teile des Geltungsbereichs bei Starkregenereignissen mäßig gefährdet (10-30 cm). Durch die Festsetzung der Mindesthöhe kann ein Eintritt von Niederschlagswasser in die Gebäude verhindert werden. Zur weiteren Förderung der Einpassung in das Ortsbild sind zudem nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse ist damit gewährleistet. Die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen ist, wie im bestehenden Wohngebiet am Blaukehlchenweg, nur mit Satteldach oder begrünten Flachdächern zulässig.

Um die Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß zu beschränken, werden die Mindestbreiten der Baugrundstücke im WA2-Gebiet, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.094, auf 16 m festgesetzt. Zudem sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig und eine zweite Wohneinheit ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Größe der ersten Wohnung mindestens gegenüber der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

Derzeit wird ein großer Bereich der Grundstücke als Garten genutzt. Um trotz der angestrebten Nachverdichtung einen hohen Grünanteil zu erhalten, sind im WA2-Gebiet mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist die auf der Planzeichnung und im Anhang aufgeführte Pflanzenarten-Liste zu beachten, in der heimische bzw. eingebürgerte standortgerechte Arten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung) aufgeführt werden. Durch diese örtliche Bauvorschrift soll zudem ein verträglicher Übergang zum nahegelegenen Grünzug sowie eine Angleichung zu den angrenzenden Grundstücken am Blaukehlchenweg mit einem ebenso hohen Grünanteil erreicht

werden. Zusätzlich sind die Zufahrten und Stellflächen mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken auszubilden, sodass die Versiegelung und die Oberflächenwasserableitung in die Kanalisation auf ein Minimum reduziert werden.

Entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans sind zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds und zur Gestaltung des Straßenraums Einfriedungen entlang des Blaukehlchenwegs nur in Form von standorttypischen, einheimischen oder eingebürgerten Hecken und lebenden Gehölzen zulässig und auf eine Höhe von 1,00 m begrenzt. Im Bereich von Hausgärten sind abweichend Einfriedungen von bis zu 2,00 m zulässig, sofern sie einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Standortgerechte Heckenpflanzen sind in der Pflanzenarten-Liste aufgeführt, die zu beachten ist. Mauern oder Zäune können nur zugelassen werden, wenn sie zur Verkehrsfläche hin dauerhaft eingegrünt werden.

Zur Förderung der Durchgrünung des Quartiers sind auch Maßnahmen zur Dachbegrünung zulässig. Für eine extensive Dachbegrünung können Gräser, Kräuter oder Sedum-Arten gepflanzt werden. Die Nutzung der Sonnenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist ebenfalls zulässig und kann ggf. mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

## **6. Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren**

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§13 (1) Nr. 1 BauGB) und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13 (1) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB).

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.030 - Ammerweg - gegeben. Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

### **6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich ist seit vielen Jahren zum Julienweg mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bzw. Garagen bebaut. Der hintere Grundstücksbereich ist mit Ausnahme eines Gartenhauses sowie eines Schuppens als Gartenland angelegt und mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Das Gebiet ist durch die umliegende Bebauung vom weiteren Landschaftsraum deutlich abgegrenzt und befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. Der seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02.030 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest, sodass der Eingriff bzw. die Versiegelung der Grundstücksflächen bereits vor dieser Änderung zulässig gewesen wäre.

### **6.3. Artenschutz**

Zu dieser 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.030 – Ammerweg – im Stadtbezirk Hamm-Uentrop gehört die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 13.02.2018. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzbezogenen Verbots-Tatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## 7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen. Das Plangebiet ist schon seit Jahren als Allgemeines Wohngebiet bebaut und von reinen Wohnstraßen umgeben. Es sind keine Immissionen bekannt.

## 8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

### 8.1. Altlasten

Das Plangebiet wurde von ca. 1829 bis ca. 1929 landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland genutzt. Seit ca. 1930 (Julienweg 59) bzw. 1937 (Julienweg 61) befinden sich unterkellerte Wohnhäuser mit Schuppen, Garagen sowie Gartenland auf dem Areal.

Die Auswertung der großmaßstäbigen Luftbilder der Jahre 1944/45 weist für das Plangebiet selbst nicht auf einen Bombentrichter hin.

### 8.2. Kampfmittel

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen zurzeit keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte, deren Gefahrenbereiche (R = 20 m) betroffen sein könnten, vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) zu kontaktieren.

### 8.3. Bergbau

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.030 kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Therese“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Maximilian“ und „Therese“ ist die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1 in 44534 Lünen. Diese Gesellschaft erteilt keine Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse. Inhaberin der Erlaubnis „Hamm-Süd“ ist die Hamm-Gas GmbH & Co. KG, Südring 1/3 in 59065 Hamm. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung

konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

#### **8.4. Methangas**

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.030 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. 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 Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

### **9. Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Kulturdenkmale sind für den Bereich in der Denkmalliste der Stadt Hamm nicht verzeichnet.

Um sicherzustellen, dass auch noch nicht in die Denkmalliste eingetragene, evtl. aber denkmalwürdige Objekte berücksichtigt werden, wurde die untere Denkmalbehörde im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Laut Aussage der unteren Denkmalbehörde sind denkmalrechtliche Belange nicht betroffen. Es wurde auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans genannten Punkt „Denkmalschutz“ verwiesen:

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

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Versorgung des Plangebietes**

Laut Aussage der Stadtwerke kann die Erschließung der im südlichen Bereich geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser kann über die vorhandenen Leitungssysteme im Blaukehlchenweg erfolgen.

An der nördlichen Grenze der Flurstücke 1492 und 127 verläuft auf privatem Gelände ein Niederspannungskabel, von dem unter anderem die Gebäude Julienweg 59 und 61 mit Strom versorgt werden.

Als Versorgungsträger für den Planungsbereich ist die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH an den weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen.

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

### **10.2. Entwässerung des Plangebietes**

#### Ausgangssituation:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 02.030 Ammerweg wird im Trennsystem über Schmutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung des Plangebietes erschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Hamm-West.

#### Rechtsgrundlagen für die Abwasserbeseitigung:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz ausgewählt werden. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser gelten die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Beim Plangebiet (nördlicher Bereich WA1) handelt es sich um bereits in der Vergangenheit bebaute und erschlossene Grundstücke, die über den im Julienweg vorhandenen Regenwasserkanal das Niederschlagswasser ableiten.

Die Entwässerung des südlichen Plangebiets (WA2) muss auch im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser, das auf den Privatgrundstücken anfällt (Dachflächen, Zufahrten, Stellplätze usw.) ist vollständig zu versickern. Dazu sind Mulden mit ausreichender Dimensionierung zur Gewährleistung der Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

#### Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Schmutzwasser im nördlichen Plangebiet (WA1) ist weiterhin an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Julienweg anzuschließen.

Für das zukünftig anfallende Schmutzwasser im südlichen Plangebiet (WA2) besteht die Anschlussmöglichkeit im Bereich des Blaukehlchenwegs.

#### Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit dem Lippeverband Stadtentwässerung Hamm durchzuführen.

Hamm, 10.08.2018

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Gniot  
Städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Name des Verfahrens</b>  | 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.030<br>– Ammerweg –   |  |
| <b>Lage des Plangebietes</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk: Hamm-Uentrop</li> <li>- Ortsteil Werries</li> <li>- Grundstücke grenzen südlich an den Julienweg und nördlich an den Blaukehlchenweg an</li> <li>- Gemarkung Hamm, Flur 17, Flurstücke 127, 128, 1116, 1492</li> </ul>   |  |
| <b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet</li> <li>- Zwei Einfamilienhäuser mit tiefen Gartenflächen</li> </ul>  |  |
| <b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßvolle Nachverdichtung durch Schaffung eines weiteren Baufeldes im derzeitigen Gartenbereich</li> <li>- Vorhaben: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit jeweils einer Wohneinheit</li> </ul>  |  |
| <b>Art des Verfahrens</b>   | Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB  |  |
| <b>Verfahrensverlauf</b>  | Änderungsbeschluss   | Nicht erforderlich   |
|   | Scoping gem. § 4 (1) BauGB   | Nicht erforderlich   |
|   | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  | Nicht erforderlich   |
|   | Landesplanerische Abstimmung   | Nicht erforderlich   |
|   | Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 17.04.2018 bis 18.05.2018</li> <li>- Kombi-Beteiligung mit Auslegung gem. § 4a (2) BauGB</li> <li>-</li> </ul>  |
|   | Offenlegungsbeschluss  | Nicht erforderlich   |
|   | Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 17.04.2018 bis 18.05.2018</li> <li>- Kombi-Beteiligung mit Behördenbeteiligung gem. § 4a (2) BauGB</li> <li>- erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB vom 03.07.2018 bis 17.07.2018</li> </ul> |
| <b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>                                   | Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB  |  |
| <b>Organisation der Erschließung</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung vorhanden: Das Plangebiet ist nördlich über den Julienweg und südlich über den Blaukehlchenweg erschlossen</li> <li>- Verbreiterung des Straßenraums Blaukehlchenweg um 2,50 m im Bereich der Grundstücksflächen für öffentliche Stellplätze</li> </ul>  |  |
| <b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Rahmenkonzepte</li> <li>- Einzelhandelskonzept</li> <li>- Spielhallensteuerungskonzept</li> <li>- ...</li> </ul>   |  |
| <b>Planausweisung / Dichtewerte</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: WA</li> <li>- Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,7 (WA1) bzw. 0,8 (WA2)</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse: II</li> <li>- max. Traufhöhen im WA2: 67,50 m ü. NHN</li> <li>- offene Bauweise</li> <li>- Begrenzung der WE im WA2 pro Wohngebäude auf max. 1 + Einliegerwohnung</li> <li>- örtliche Bauvorschriften</li> </ul> |  |
| <b>Grünflächen</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im WA1-Gebiet sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen.</li> <li>- Im WA2-Gebiet sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen</li> </ul>  |  |
| <b>Verkehr</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksflächen; zusätzlich erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze durch neue</li> </ul>  |  |

|   |  |                                   |
|---|--|-----------------------------------|
|   | Stellplätze im Straßenraum gesichert<br>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf dem Alten Uentroper Weg   |                                   |
| <b>Entwässerung</b>                               | - Wahl des Entwässerungssystems: Trennsystem<br>- Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen<br>- Schmutzwasser: Ableitung in Kanal im Blaukehlichenweg |                                   |
| <b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b> | - eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist (§ 1a (3) BauGB)                              |                                   |
| <b>Gutachten</b>                                  | Artenschutzrechtliche Vorprüfung   | Vorliegend, 13.02.2018            |
| <b>Flächenbilanzierung</b>                        | <b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>   | <b>ca. 2.380 m<sup>2</sup></b>    |
|   | Grundstücksflächen Wohnen (WA)   | ca. 2.273 m <sup>2</sup> (95,5 %) |
|   | Verkehrsflächen  | ca. 107 m <sup>2</sup> (4,5 %)    |

### Pflanzenarten-Liste

Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Gestaltung von Garten- und Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

#### Standortgerechte Bäume (kleinkronig bis großkronig)

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Fagus sylvatica     | Buche                  |
| Quercus robur       | Stieleiche             |
| Quercus petraea     | Traubeneiche           |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn              |
| Carpinus betulus    | Hainbuche              |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche, weißblühend |
| Prunus avium        | Vogelkirscharten       |

#### Standortgerechte Sträucher für den Siedlungsbereich und den Übergangsbereich "Landschaft/Siedlungsrand"

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ilex aquifolium       | Hülse/Stechpalme, als Strauch gezogen                 |
| Corylus avellana      | Haselnuss   |
| Crataegus monogyna et | Ein- und  |
| Crataegus oxyacantha  | Zweiggrifflicher Weißdorn                             |
| Salix caprea          | Salweide, als Strauch gezogen                         |
| Cytisus scoparius     | Besenginster  |
| Prunus spinosa        | Schlehe   |
| Rosa canina           | Hundsrose   |
| Rubus idaeus          | Himbeere  |
| Salix aurita          | Öhrchenweide  |
| Salix cinerea         | Grauweide   |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball                                   |
| Amelanchier spec.     | Felsenbirne   |
| Buddleia spec.        | Schmetterlingssträucher/Sommerflieder                 |
| Deutzia spec.         | Deutzien/Sternchensträucher                           |
| Forsythia spec.       | Forsythien/Goldglöckchen                              |
| Philadelphus spec.    | Pfeifensträucher/Gartenjasmin                         |
| Rosa spec.            | Strauchrosen  |
| Spiraea spec.         | Spiersträucher  |
| Syringa vulgaris      | Flieder   |
| Weigelia spec.        | Weigilien/Glockensträucher - Eingebürgerte Vegetation |

Standortgerechte Heckenpflanzen

Crataegus oxyacantha

Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Ilex aquifolium

Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze

Ligustrum spec.

Liguster

Rosa spec.

Rosenarten

Spiraea spec.

Spierstrauch - Eingebürgerte Vegetation