

**Stadt Hamm**  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02. 103  
- Am Königskamp -

Begründung und Umweltbericht  
zum Bebauungsplan  
vom 28.01.2008

## Teil I - Begründung

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass / Ziele der Planung
3. Übergeordnete Vorgaben
  - 3.1. Landschafts- / Regionalplan
  - 3.2. Flächennutzungsplan
  - 3.3. Spielraumbedarfsplan
4. Erforderlichkeit der Planung
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse
  - 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - 5.2. Standortbewertung
  - 5.3. Städtebauliche Strukturen
  - 5.4. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen
  - 5.5. Verkehrliche Situation
  - 5.6. Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 5.7. Emissionen
  - 5.8. Bodenverhältnisse im Plangebiet
  - 5.9. Altlasten
  - 5.10. Denkmalschutz
6. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 6.1. Städtebauliche Zielsetzungen
  - 6.2. Art der baulichen Nutzung
  - 6.3. Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4. Bauweise
  - 6.5. Örtliche Bauvorschriften
  - 6.6. Erschließung / ruhender Verkehr
    - 6.6.1. Erschließung für den Individualverkehr
    - 6.6.2. Stellplätze / Besucherparkplätze
    - 6.6.4. Fuß- und Radwege
  - 6.7. Grün- und Freiflächen

- 7. Verkehrliche Auswirkungen
- 8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
  - 8.1. Versorgung des Plangebietes
  - 8.2. Entwässerung des Plangebietes
    - 8.2.1. Begründung des Entwässerungsverfahrens
    - 8.2.2. Wahl des Entwässerungssystems
- 9. Immissionsschutz
- 10. Eingriffsregelung
- 11. Hinweise
  - 11.1. Denkmalschutz
  - 11.2. Bergbau
  - 11.3. Kampfmittel / Bodenverunreinigungen
- 12. Weitere Vertragliche Regelungen
- 13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte
  - 13.1. Flächenbilanz
  - 13.2. Bodenordnende Maßnahmen
  - 13.3. Kosten

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm – Uentrop, im Bereich der Gemarkung Braam-Ost wennemar, Flur 14 und umfasst bestehende Wohnbereiche und einen großen Anteil an Grün- und Freiflächen. Die Flurstücke 31, 32, 33, 103, 120, 125, 189, 271, 272, 299, 300 und 342 sind in Teilen heute bebaut mit einzeln stehenden Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern und werden vom Planbereich erfasst. Der Bereich der Neuplanung von Wohnbauflächen umfasst lt. Grundbuch Blatt 0292 die Flurstücke 301 und 302. Die städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich sind geprägt durch Wohngebäude und Freiflächen, Gartenland, Grünland, Wegeflächen und Baum- und Pflanzbestand. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,43 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.103 – Am Königskamp liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02.073 – Lange Reihe –, der am 11.06.1980 vom Rat der Stadt Hamm zur Aufstellung beschlossen wurde und bisher verschiedene Planungsstufen, bis zur öffentlichen Auslegung im Jahre 1983, durchlaufen hat. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.073 wurde ein zurzeit noch andauerndes Umlegungsverfahren eingeleitet, um das geplante Baugebiet „Lange Reihe“ neu zu ordnen und die Erschließung zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 02.103 – Am Königskamp – liegt in diesem Umlegungsgebiet „Lange Reihe“. Die Erschließung und Neuordnung des Planbereichs „Am Königskamp“ erfolgt privatrechtlich (*Stadt Hamm, 2007*).

## **2. Anlass – Ziele der Planung**

Planungsziel ist die Entwicklung von max. 10 – 13 Grundstücken für den Bau von Einzelhäusern. Die geplante Bebauung schließt im Westen und Norden an die bestehende Wohnbebauung des Geltungsbereichs an. Für die Wiesen im südlichen Bereich am Geithebach ist keine Bebauung geplant. Da für den beschriebenen Bereich kein Planungsrecht besteht, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02. 103 erforderlich.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

### **3.1 – Landschafts-/ Regionalplan**

#### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt zum Teil (südlicher Abschnitt mit Hofstelle im Einfluss von Geithebach-Hochwässern), im Geltungsbereich des Landschaftsplans Hamm-Ost (STADT HAMM 2003). Dieser Abschnitt ist Teil eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (Nr. 41)

gem. § 21 Landschaftsgesetz NW mit den Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen „Anlage, Wiederherstellung oder Pflege naturnaher Lebensräume“ gem. § 26 Landschaftsgesetz NW.

#### Regionalplan -Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil -

Im aktuellen Regionalplan wird im Norden Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, im Süden grenzt daran ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Der Planbereich grenzt an den Allgemeinen Siedlungsbereich unmittelbar an.

### **3.2 – Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan definiert den nördlichen Planbereich als Wohnbaufläche. Südlich von dieser Wohnbaufläche liegt eine Grünfläche, die mit dem Bereich der Geithe und der angrenzenden Grünzonen übereinstimmt. Die Planung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der Bereich der Wohnbaufläche soll planungsrechtlich über den Bebauungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 – Spielraumbedarfsplan**

Das Plangebiet liegt im Bereich 23 des Spielraumbedarfsplans. Dieser weist in der aktuellen Berechnung für diesen Wohnbereich einen zusätzlichen Bedarf in Höhe von knapp 5.000 m<sup>2</sup> aus. Im Plangebiet ist eine Ausweisung einer derart großen Fläche nicht möglich. Ein Spielplatz vom Typ B (Kleinkinder und Schulkinder) kann aber sinnvoll integriert werden und leistet einen Beitrag zum Abbau des Defizits.

### **4. Erforderlichkeit der Planung**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Weiterführung der vorhandenen Wohnbebauung Goldregenweg, entsprechend der bestehenden Wohnstrukturen mit Einzelhäusern vor. Über die bestehende Straßenrandbebauung hinaus, soll ein Angebot von weiteren Wohnbauflächen geschaffen werden.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### **5.1 – Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die neu geplanten Wohnbauflächen planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Ausnahme hierbei bildet die

Wohnbebauung im Bereich unmittelbar am Goldregenweg, die bereits heute nach § 34 BauGB bewertet wird. Die Flächen wurden bisher als Wohnbauflächen im nördlichen Plangebiet und als landwirtschaftliche Flächen bzw. Hofstelle mit hofnahen Flächen und Gartenbereich genutzt.

## **5.2 – Standortbewertung**

Der Ortsteil Braam-Ostwennemar liegt östlich der Innenstadt von Hamm und ist geprägt durch den Maximilianpark im Norden, landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Osten und das Waldgebiet Geithebusch im Osten.

## **5.3 – Städtebauliche Strukturen**

Die angrenzenden Bereiche nördlich und westlich des Plangebietes sind geprägt durch Wohnbebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser in offener und 1 bis 2-geschossiger Bauweise. Die Lange Reihe stellt die nördliche und der Goldregenweg die westliche Plangebietsgrenze dar. Die südliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereiches bilden jeweils der Geithebach bzw. ein Graben. Im östlichen Bereich besteht ein waldähnlicher Gehölzbestand, der jedoch nach Stellungnahme des Forstamtes Schwerte nicht als Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz, bzw. § 1 Landes-Forstgesetz anzusehen ist.

## **5.4 – Öffentliche Infrastruktureinrichtungen**

Die soziale Infrastruktur für ein familienorientiertes Wohngebiet ist im Nahbereich vorhanden. Südlich des Plangebiets sind die Grundschule „Im grünen Winkel“ und die Hauptschule „Erlenbachschule“ vorhanden. In ca. 2 km Entfernung nach Westen liegen die Realschule „Mark“ und nördlich in 2 km Entfernung das Gymnasium „Freiherr vom Stein“. Kindergärten befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m im Baugebiet Feuardornstraße und an der Ostwennemarstraße. Alle Einrichtungen sind von Kindern und Jugendlichen über die bestehenden Straßen fußläufig und ggf. per Bus zu erreichen. Als Freizeiteinrichtung ist der Maximilianpark und die Eissporthalle im Norden zu nennen.

Die Nahversorgung ist an der Ostwennemarstraße und an der Marker-Dorfstraße durch verschiedene Einkaufszentren möglich. ( 500m – 1,5 km)

## **5.5 – Verkehrliche Situation**

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße „Lange Reihe“, die in westlicher Richtung über das vorhandene Straßennetz in die Hammer Innenstadt führt. Die Autobahn A2

ist in südlicher Richtung über die Ostwennemarstraße und das weiter verzweigte Verkehrsnetz zu erreichen.

### **5.6 – Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Plangebiet liegen bisher keine Versorgungsleitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke nutzbar sind. Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt.

### **5.7 – Emissionen**

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

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung in den angrenzenden Baugebieten durch Abgase führen.

### **5.8 – Bodenverhältnisse im Plangebiet**

Die vorherrschende Bodenart ist Fein - bis Mittelsand, mit wechselnden Schluffanteilen (Niederterrasse), ca. 1-2 m mächtig. Darunter befindet sich Oberkreidemergel.

Durchlässigkeit: Das obere Schichtpaket ist mit einem  $k_f$ -Wert von ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s als gut wasserdurchlässig zu bezeichnen, der Unterboden (Mergel) ist als nahezu undurchlässig zu bewerten. Wegen der geringen Mächtigkeit der gut durchlässigen Deckschichten kann es zu Staunässe bis in den Oberboden kommen.

Grundwasser: Der Flurabstand (Abstand Grundwasseroberfläche zu Geländeoberfläche) beträgt ca. 0,1 bis 0,8 m. Die Fließrichtung ist Süden.

*(weitere Informationen siehe Baugrundgutachten Dipl.-Geol. Thomas Kellner, Februar 2007)*

### **5.9 – Altlasten**

Die Fläche des Planbereichs wird seit 1829 landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland, Waldfläche, zeitweise Gartenland sowie Wegfläche genutzt.

Auf Grundlage der bisherigen unsensiblen Nutzung des Geländes als Grünfläche und der fehlenden organoleptischen (greifbaren, ohne Hilfsmittel fassbaren) Kontaminationshinweise am aufgeschlossenen Bodenmaterial liegt kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung

vor. Auf eine chemische Analytik an Bodenproben wurde daher verzichtet. *(weitere Informationen siehe Baugrundgutachten Dipl.-Geol. Thomas Kellner, Februar 2007)*

### **5.10 – Denkmalschutz**

Zu Kulturgütern (denkmalgeschützte Objekte, archäologische Fundstellen) liegen keine Eintragungen im Untersuchungsbereich vor.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 – Städtebauliche Zielsetzungen**

Städtebauliche Zielsetzungen sind, neben einer kosten- und flächensparenden Erschließung, verkehrsberuhigten Straßenplanung und der Weiterentwicklung ökologischer Strukturen, auch die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich, sowie die Gestaltung des neuen Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft.

Die Bebauung im Bereich des Stichweges Lange Reihe ist durch wohnbauliche Strukturen in offener Bauweise, mit 2-geschossigen Gebäuden vorhanden. Um ein homogenes Stadtbild zu erhalten orientiert sich die Zielsetzung an der vorhandenen Bebauung mit überwiegend Einfamilienwohnhäusern in Einzelhausformen. Die Parzellierung der Grundstücke ist großzügig geplant, um eine übergroße Verdichtung zu vermeiden. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße „Lange Reihe“ aus.

### **6.2 – Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt und daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **6.3 – Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Werte definieren für das Wohngebiet einen einheitlichen gestalterischen Standard, ohne unangemessen in den individuellen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren einzugreifen. Vielmehr ist es Ziel, den einzelnen Bauherren ein Maximum an gestalterischer Freiheit in einem großzügigen städtebaulichen Rahmen einzuräumen. Um einen anspruchsvollen Straßenraum räumlich

auszubilden, werden differenziert nach Lage und Bauweise maximale Traufhöhen festgesetzt. In Ausnahmefällen ist bei einem Teil der Traufseiten auch eine Überschreitung von bis zu 1,0 m über der maximal festgesetzten Traufhöhe möglich, jedoch beschränkt sich dies auf maximal 2/3 der Trauflänge. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

#### **6.4 – Bauweise**

Im Planbereich sind Einzelhäuser geplant. Zur städtebaulichen Ordnung des gesamten Plangebietes wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge. Die überbaubaren Flächen werden durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert.

#### **6.5 – Örtliche Bauvorschriften**

Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glänzenden Dacheindeckungen zu vermeiden, sind die Dächer nur mit unglasierten, nicht reflektierenden und nicht blendenden Dachmaterialien einzudecken. Für die Grundstücke, die den Siedlungsrand zur freien Landschaft bilden (südlich der Planstraße und der in Ost-West-Richtung verlaufenden privaten und öffentlichen Stichwege), sind Firstrichtungen verbindlich festgesetzt.

Zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild sind Ver- und Entsorgungsleitungen bis auf offene Entwässerungsgräben aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für Leitungen, die der Telekommunikation dienen.

#### **6.6 – Erschließung / ruhender Verkehr**

##### **6.6.1 – Erschließung für den Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Lange Reihe“. Die innere Erschließung erfolgt von der Langen Reihe aus in südlicher Richtung über einen ca. 5,0 – 7,5 m breiten Stichweg, der in einen Wendehammer (geeignet für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) mündet. Von dort aus verzweigen sich nach Süden und Osten Privatwege sowie nach Westen ein öffentlicher Weg zur Erschließung der einzelnen Grundstücke, bzw. der bestehenden Hofanlage.

##### **6.6.2 – Stellplätze / Besucherparkplätze**

Die Konzeption des Gebietes geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (WE) – Garage und vorgelagerter Stellplatz – aus. Die Stellplatzflächen sind im städtebaulichen Entwurf den vorgeschlagenen Grundstücken zugeordnet. Auf den meisten Grundstücken ist eine Staffelung

von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Es wird für je 3 Wohneinheiten 1 öffentlicher Stellplatz im Straßenraum vorgesehen. Dies bedeutet bei den angenommenen 10 Wohneinheiten im südlichen Bereich insgesamt 3 bis 4 öffentliche Parkplätze, die im Straßenraum untergebracht werden. Städtebauliches Ziel ist es, dem Straßenraum nicht nur die Funktion einer Stellplatzzone zuzuweisen, sondern andere wichtige soziale Funktionen wie Begegnung, Kommunikation und Spielen durch eine ansprechende Straßenraumgestaltung zu fördern.

### **6.6.3 – Fuß- und Radwege**

Ein bestehender Fuß- und Radweg verläuft von Westen kommend, nördlich und parallel zum Geithebach bis zum Goldregenweg. Im Zuge der Umgestaltung der Geithebach - Aue (*siehe Teil II – Umweltbericht „Bewertung und Bilanzierung“; Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt Paul Flender*) ist die Fortführung eines Fußweges nördlich der Geithebach - Aue in östlicher Richtung geplant.

Im Zuge der inneren Erschließung ist nach Westen ein öffentlicher Fußweg als Anbindung an den Goldregenweg geplant. Dieser geplante Fußweg ist so auszubauen, dass er mit Saug- und Spülwagen zu befahren ist (Breite 4,75 m, SLS 60).

### **6.7 – Grün- und Freiflächen**

Im Bereich zwischen Geithe und Wohnbebauung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend ihrer Nutzung erhalten sie die Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“, „Kinderspielplatz“, „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Fuß- und Radweg“, „Grünland und Gartenfläche“ bzw. „Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB“.

## **7. Verkehrliche Auswirkungen**

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

## **8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **8.1 – Versorgung des Plangebietes**

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des

Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt.

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

## **8.2 – Entwässerung des Plangebietes**

### **8.2.1 – Begründung des Entwässerungsverfahrens**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetzes ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versichern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als unbelastet bis schwach belastet beurteilt, so dass nur mit einer unerheblichen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe zu rechnen ist.

Die obere Bodenschicht aus Aue- und Terrassensande (Fein- bis Mittelsand, schwach schluffig bis schluffig) hat eine gute Wasserdurchlässigkeit mit einem  $k_f$ -Wert von ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s, der darunter liegende verwitterte Tonmergel der Oberkreide ist als nahezu undurchlässig zu bewerten.

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,1 und 0,8 m unter Geländeoberkante, so dass teilweise mit Staunässe gerechnet werden muss. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz ist nicht möglich.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem, nur die vorh. Gebäude werden wie bisher im Misch- bzw. Trennsystem entwässert.

### **8.2.2 – Wahl des Entwässerungssystems**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Stauraumkanals (SKU) Ostwennemar Straße – Nord – der im weiteren Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den vorh. Mischwasserkanal in der Straße Lange Reihe gesichert.

Die Gebäude an der Langen Reihe 62 bis 68 und in der östlichen Stichstraße Lange Reihe 70 bis 78 entwässern im Mischsystem, eine Änderung des Entwässerungssystems ist nicht vorgesehen. Die vorh. Bebauung in der westl. Stichstraße Lange Reihe 44 bis 56 wird bereits im Trennsystem über private Kanäle entwässert. Der private Regenwasserkanal ist an einen Straßenseitengraben mit Vorflut zur Geithe angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über einen privaten Kanal in den MW-Kanal Lange Reihe eingeleitet.

#### Mischsystem

Für die Erschließung des Baugebietes ist in der östl. Planstraße teilweise der Neubau eines öffentlichen Mischwasserkanals, für die Entwässerung der Straßenflächen und der vorh. Gebäude erforderlich. Dieser geplante Kanal nimmt auch das Schmutzwasser des neuen Baugebietes auf und soll an den vorh. MW-Kanal Lange Reihe angeschlossen werden.

#### Trennsystem

Für die weitere Erschließung des Baugebietes ist der Neubau von Schmutz- und Regenwasserkanälen, eines Regenrückhaltebeckens (RRB) und eines Abwassergrabens bis zur Geithe erforderlich.

Die vorh. Bebauung Lange Reihe 44 bis 56 wird im Zuge des späteren Ausbaus der westl. Stichstraße Lange Reihe an die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle und das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Gebäudes Lange Reihe 72 erfolgt zurzeit noch über eine Kleinkläranlage. Das Schmutzwasser wird an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen, das Regenwasser kann wie bisher in die Geithe eingeleitet werden.

#### Allgemeines

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 – 35 l je m<sup>2</sup> angeschlossener zu entwässernder Fläche.

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich der Grundwassers errichtet werden, sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

## **9. Immissionsschutz**

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu keiner wesentlichen Lärmbelästigung führen.

## **10. Eingriffsregelung**

*siehe Teil II – Umweltbericht (Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt Paul Flender)*

## **11. Hinweise**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **11.1 – Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. Dennoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **11.2 – Bergbau**

Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau um. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus enthält der Bebauungsplan einen generellen Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

### **11.3 – Kampfmittel / Bodenverunreinigungen**

Da das Vorhandensein von Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann, wird ein weiterer Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen und Leitungsstrassen aufgenommen.

## **12. Weitere Vertragliche Regelungen**

Ein Teil des Plangebietes soll durch einen Erschließungsträger zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierzu ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Weiterhin sollen die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt werden, vorrangig sollen dabei naturnahe gestaltende Maßnahmen an der Geithe berücksichtigt werden.

## **13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

### **13.1 – Flächenbilanz**

Anzahl der geplanten Wohneinheiten	10-13 WE
Größe des Plangebiets	34.300,00 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich (abzüglich Waldfläche, Grünland und vorhandene Wohnbebauung)	9.100,00 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	7.680,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche/Private Verkehrsfläche	1.407,00 m <sup>2</sup>

### **13.2 – Bodenordnende Maßnahmen**

Das gesamte Plangebiet wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt.

### **13.3 – Kosten**

Die anfallenden Kosten für die Anlagen zur Ver- und Entsorgung und die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen werden mit dem Erschließungsträger im Rahmen eines Vertrages geregelt.