

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **Bebauungsplan Nr. 02.118**

**- An der Brandheide -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil I - Städtebauliche Begründung

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | Räumlicher Geltungsbereich.....                               | 1  |
| 2.      | Planungsanlass und Planungsziele .....                        | 1  |
| 3.      | Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand ..... | 2  |
| 4.      | Vorhandene Planung .....                                      | 2  |
| 4.1.    | Regionalplanung .....   | 2  |
| 4.2.    | Flächennutzungsplanung .....                                  | 3  |
| 4.3.    | Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....          | 3  |
| 4.4.    | Informelle Planungen .....                                    | 4  |
| 4.5.    | Landschaftsplanung.....                                       | 4  |
| 5.      | Inhalt des Bebauungsplans.....                                | 5  |
| 5.1.    | Erschließung.....   | 5  |
| 5.2.    | Bauliche Nutzung.....   | 5  |
| 5.2.1.  | Art der Nutzung .....   | 5  |
| 5.2.2.  | Maß der baulichen Nutzung .....                               | 6  |
| 5.3.    | Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....                 | 7  |
| 5.4.    | Örtliche Bauvorschriften.....                                 | 8  |
| 6.      | Natur und Umwelt.....   | 10 |
| 6.1.    | Rechtliche Grundlage / Verfahren .....                        | 10 |
| 6.2.    | Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....                | 10 |
| 6.2.1.  | Bilanzierung .....  | 10 |
| 6.2.2.  | Kompensationsmaßnahmen.....                                   | 10 |
| 6.3.    | Artenschutz.....  | 11 |
| 6.4.    | Klimaschutz und Klimaanpassung .....                          | 12 |
| 7.      | Immissionsschutz .....  | 13 |
| 8.      | Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas .....           | 13 |
| 8.1.    | Altlasten.....  | 13 |
| 8.2.    | Kampfmittel.....  | 13 |
| 8.3.    | Bergbau .....   | 14 |
| 8.4.    | Methangas.....  | 14 |
| 9.      | Denkmalschutz .....   | 14 |
| 10.     | Ver- und Entsorgung.....                                      | 15 |
| 10.1.   | Versorgung des Plangebietes .....                             | 15 |
| 10.2.   | Entwässerung des Plangebietes .....                           | 15 |
| 10.2.1. | Rechtliche Grundlagen.....                                    | 15 |
| 10.2.2. | Niederschlagswasser .....                                     | 16 |
| 10.2.3. | Schmutzwasser.....  | 16 |
| 10.2.4. | Weitere Hinweise .....  | 16 |
|         | Anhang.....   | 17 |
|         | Tabellarische Zusammenfassung .....                           | 17 |

### Teil II - Umweltbericht

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

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Gemarkung Braam-Ostwhenemar (Flur 4) liegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 - An der Brandheide - besteht aus

- dem Flurstück 625
- sowie dem innerhalb der Nordgrenze des Flurstücks 813, der Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 813 und der Ostgrenze des Flurstücks 625 liegenden Teilabschnitt des Flurstücks 814.

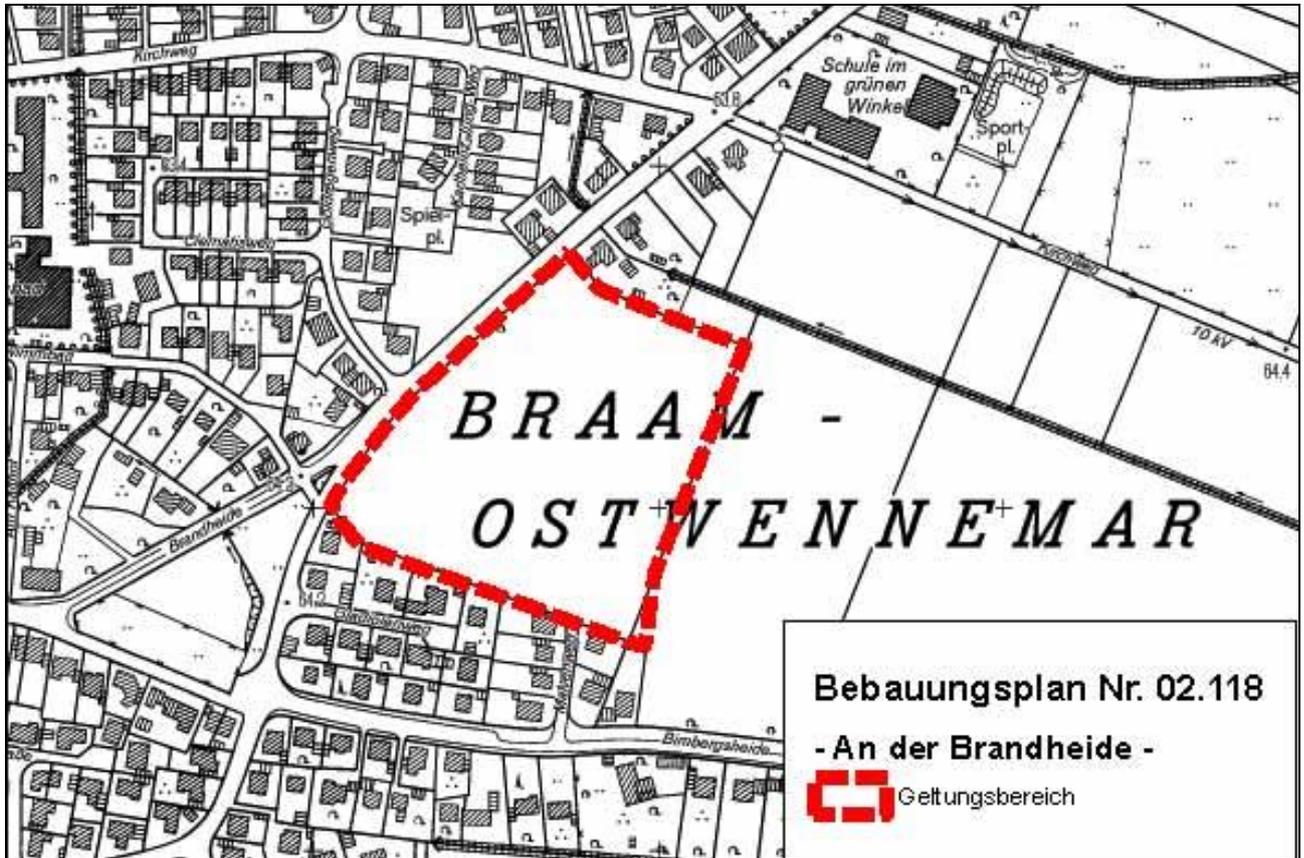


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der circa 3,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 - An der Brandheide - (siehe Abbildung 1) liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, dort im Ortsteil Braam-Ostwhenemar. Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche wird an drei Seiten von Wohnbebauung entlang der Straßen Brandheide, Gladiolenweg und Malvenweg umgeben.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Im Jahr 2007 ist zwischen der damals noch Salzgitter Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH benannten Gesellschaft (heute TUI Immobilien Services GmbH) und der Stadt Hamm die phasenweise Realisierung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - abgestimmt und vertraglich geregelt worden. Die Fläche östlich der Straße Brandheide in Verlängerung des Malvenweges stellt hierbei nach der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 02.109 - Grüner Winkel - mit seiner bereits abgeschlossenen Erschließung und Vermarktung der Grundstücksflächen den letzten verbliebenen unbebauten Abschnitt dar. Die Nachfrage aus der Bevölkerung nach den aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.109 angebotenen Grundstücken zeigt den Bedarf nach Wohnraum in diesem Bereich auf.

Das derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 02.061 ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet entspricht nicht mehr den heutigen Bauungs- sowie Vermarktungsansprüchen und soll in beiderseitigem

Einvernehmen der Grundstückseigentümerin sowie der Stadt Hamm an die sich in der Umgebung befindlichen Dichtewerte eines Allgemeinen Wohngebietes angepasst werden. Zudem soll der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf unter anderem in der Art verändert werden, dass eine durchgängige Verbindung der Straßen Brandheide und Bimbergsheide über die Verlängerung des Malvenweges mit Abschluss durch einen Wendehammer und Anlage eines Fuß- und Radweges nicht mehr vorgesehen werden soll. Da auf einer östlich des Plangebietes gelegenen Vertragsnaturschutzfläche eine Kolonie der planungsrelevanten und auf der Roten Liste der gefährdeten Arten eingetragenen Vogelart Kiebitz brüdet, ist zudem zur Einhaltung von Schutzabständen und zur Vermeidung von negativen Einwirkungen auf die Kolonie eine Anpassung bzw. Verkleinerung des baulich überplanbaren Bereiches erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.118 - An der Brandheide - erfolgt im sogenannten Vollverfahren gemäß §§ 2ff Baugesetzbuch (BauGB).

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

Der circa 3,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 - An der Brandheide - liegt im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, dort im Ortsteil Braam-Ostwhenemar. Östlich der Straße Brandheide schließt sich die hier behandelte, derzeit ackerbaulich genutzte Fläche an. Südlich angrenzend an diese liegt die Wohnbebauung des Gladiolenweges sowie des Malvenweges. Im Osten sowie Nordosten erfolgt ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, während sich im Nordwesten eine Bebauung entlang der Straße Brandheide anschließt.

Etwa 150 m nördlich des Plangebietes liegt die Grundschule Im Grünen Winkel an der Straße Brandheide. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen sind mit der Hauptschule Erlenbachschule in einer Entfernung von circa 200 m am Kirchweg und dem Freiherr-vom-Stein-Gymnasium in circa 1.300 m an der Karl-Koßmann-Straße verortet. Kindergärten befinden sich in direkter Nachbarschaft der etwa 400 m entfernten evangelischen Lutherkirche sowie der ungefähr 600 m entfernten katholischen St.-Michael-Kirche.

Das Untersuchungsgebiet wird von etwa 2,5 bis 5 m (nach Süden zunehmend) mächtigen fein- bis mittel-sandigen, z.T. schluffig-tonigen Ablagerungen der Niederterrasse der Lippe eingenommen. Darunter folgt der Tonmergel der Oberkreide. Die Durchlässigkeit liegt bei circa  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s (durchlässig), im Tonmergel bei  $10^{-8}$  bis  $10^{-9}$  m/s (nahezu undurchlässig). Der mittlere Flurabstand beträgt im Nordwesten 1,5 bis 3,0 m und im Südosten des Plangebietes 0 bis 1,5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 62,0 bis 63,0 m über Normalhöhennull. Das Gefälle ist nach Nordwesten gerichtet.

Das Untersuchungsgebiet liegt größtenteils im Bereich des Parkklimas (Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima). Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes liegt im Bereich des Freilandklimas (ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt) und der Niederungsbereiche (Bildung von nächtlichen Bodeninversionen und erhöhter Bodennebelgefahr).

## **4. Vorhandene Planung**

### **4.1. Regionalplanung**

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

In dem Regionalplan-Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil“ der Bezirksregierung Arnsberg wird für den überwiegenden westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118

ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), für den östlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 2).



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

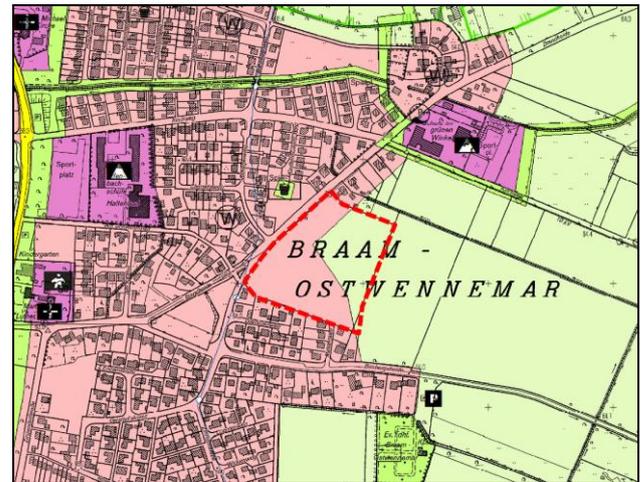


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4.2. Flächennutzungsplanung

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

Der für die Stadt Hamm seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt das westliche Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche und den östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abbildung 3). Der im Bebauungsplan Nr. 02.118 als Wohnbaufläche festgesetzte Bereich liegt vollständig in der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans. Der östliche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesene Bereich liegt zum Teil in der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans, zum Teil ist er als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in beiden dieser Darstellungsbereiche möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

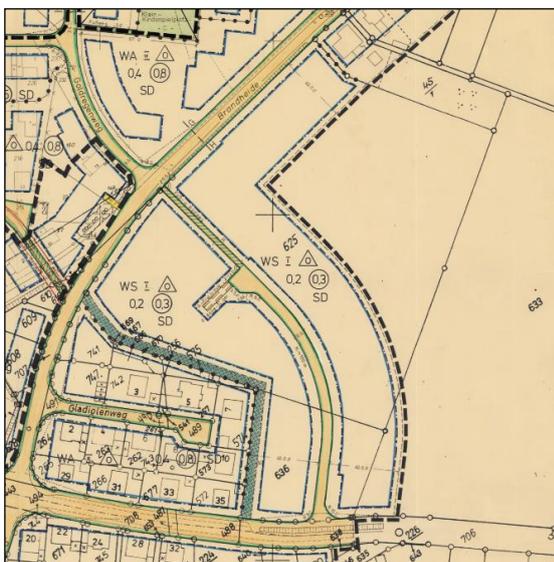


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 02.061

Planungsrecht besteht für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 durch den seit dem Jahr 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.061 - Am Schwimmbad- (siehe Abbildung 4). Ausgewiesen wird hier ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. In offener Bauweise sind eingeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig. Für den Malvenweg wird eine Weiterführung über den heutigen Ausbau hinaus mit Abschluss durch einen Wendehammer vorgesehen. Ein Fuß- und Radweg sollte eine Verbindung zur Straße Brandheide gegenüber der Einmündung zum Goldregenweg herstellen. Am südlichen bzw. westlichen Rand der geplanten neuen Grundstücke ist zur Bestandsbebauung am Gladiolenweg ein Pflanzgebot vorgegeben, das eine 5 m breite Eingrünung vorschreibt.

Die östlich dieses geschwungen geformten Bereiches liegende, derzeit ebenfalls ackerbaulich genutzte Fläche ist nicht Teil des Bebauungsplans und als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Für die Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, die in diesem Fall durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der das bisherige Planungsrecht aufhebt und überplant, erfolgen soll.

#### **4.4. Informelle Planungen**

##### **Kommunaler Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025**

Die Stadt Hamm hat im Juli 2019 beschlossen, dass sie die Klimakrise als dringendes Problem anerkennt und Maßnahmen für mehr Klimaschutz ergreifen wird. Hierzu hat sie wie etliche Städte in Deutschland den sogenannten Klimanotstand ausgerufen. Um die bisherigen Klimaschutzbemühungen zu bündeln, weiter voranzutreiben und um weitere effektive Maßnahmen zu ergänzen, wurde „Der kommunale Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025“ entwickelt und im Dezember 2019 beschlossen. Dieser beinhaltet Maßnahmen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes in unterschiedlichen Aktionsfeldern, er soll als Daueraufgabe gesehen und entsprechend fortgeschrieben werden. Im Themensektor „Bauen, Planen, Wohnen, Leben“ soll u.a. über die Entwicklung eines Handlungsprogramms für Klima- und energetische Ziele ein Leitfaden für die kommunale Bauleitplanung über die Einzelfälle hinaus geschaffen werden. Ein solches Programm soll über einen Beschluss des Rates gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als abwägungsrelevantes Konzept stärkere Kraft entfalten.

Auch wenn ein solches Konzept für die Bauleitplanung mit konkreten Festsetzungsvorschlägen und Maßgaben derzeit noch erarbeitet wird und somit noch nicht als Grundlage zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung dienen kann, sollen die mit dem Klimaaktionsplan verfolgten Ziele dennoch auch hier schon berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.118 werden zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. Zu den betreffenden Festsetzungen wie insbesondere der Entwicklung einer extensiven Feucht- und Nasswiese, aber auch der Oberflächengestaltung, Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünung sind entsprechende Begründungen in das Kapitel 5. *Inhalt des Bebauungsplans* und das Kapitel 6. *Natur und Umwelt* aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

#### **4.5. Landschaftsplanung**

Der Teil des Geltungsbereiches, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.061 liegt, befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Hamm-Ost. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist der Bereich zwischen der Ortslage Braam-Ost wennemar und dem Geithebusch nördlich der Bimbergstraße mit dem Entwicklungsziel 1 *„Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.“* dargestellt. Der Landschaftsplan führt zum Entwicklungsziel 1 u.a. weiter aus: *„Die hier in größerem Umfang noch vorhandenen landschaftsgliedernden Elemente sind zu erhalten. Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen keine wesentliche Veränderung erfahren, die vorhandenen Lebensräume für bedrohte Flora und Fauna sind zu bewahren. Die derzeitige Landschaftsstruktur ist im Wesentlichen zu erhalten.“* Die Erläuterung zum Entwicklungsziel besagt: *„Es handelt sich hierbei um den Übergangsbereich zwischen der Bebauung und dem als Naherholungsgebiet wertvollen Bereich des Geithewaldes, der auch für die ruhige Feierabenderholung von besonderem Wert ist.“*

Nach § 22 (1) Landesnaturschutzgesetz NRW sollen die Entwicklungsziele für die Landschaft bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1. Erschließung**

Die entlang der Straße Brandheide geplante Straßenrandbebauung wird über diese bestehende Verkehrsfläche erschlossen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. Die im rückwärtigen südlichen Planbereich vorgesehenen Grundstücke werden durch eine von der Brandheide abgehende, öffentliche und mit einem Wendehammer endende Stichstraße erschlossen. Der Straßenquerschnitt weist hier eine Breite von 6,50 m auf, die Wendeanlage bietet genügend Raum zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs.

Zur Deckung des erforderlichen öffentlichen Stellplatzbedarfes (für Besucherparkplätze wird ein Stellplatz je drei Wohneinheiten vorgesehen) werden im Knick der geplanten Stichstraße drei und am Wendehammer vier öffentliche Stellplätze in Queraufstellung vorgesehen. Zusätzlich können straßenbegleitend im öffentlichen Verkehrsraum der auszubauenden Brandheide weitere Stellplätze angeboten werden. Beispielhaft berechnet aus geplanten sechs Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit entlang der Planstraße, zwei Mehrfamilienhäusern mit je maximal fünf Wohneinheiten und Einzel- oder Doppelhäusern entlang der Brandheide können - unter Berücksichtigung eines angenommenen Ausbaus einer Einliegerwohnung bei der Hälfte der Einzelhäuser entlang der Brandheide - etwa 27 Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von etwa neun öffentlichen Stellplätzen, der vollständig gedeckt werden kann. Die sonstigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt an der Straße Brandheide direkt westlich an das Plangebiet angrenzend. Von dieser Haltestelle „Bimbergsheide“ verkehrt die Buslinie 6 vom Hauptbahnhof Hamm zum Maximilianpark in Werries und zurück. Mit abweichendem Streckenverlauf verbindet die von der circa 350 m entfernt von der Haltestelle „Kirchweg“ abfahrende Buslinie 18 dieselben Ziele. Zudem verkehren hier verschiedene Einsatzwagen für den Schülerbusverkehr.

Der Hauptbahnhof Hamm liegt in Luftlinie in einer Entfernung von etwa 5 km. Zur zentralen Haltestelle „Maximilianpark“ als Startpunkt im Zentrum Werries ist eine Strecke von circa 1.500 m zurückzulegen.

### **5.2. Bauliche Nutzung**

#### **5.2.1. Art der Nutzung**

Im westlichen Geltungsbereich entlang der Straße Brandheide werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind hier gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in diesem Bebauungsplangebiet dagegen nicht zugelassen. Die mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.118 Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

Im östlichen Bereich wird zwischen der geplanten Wohnbebauung und der freien Landschaft eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Auf dieser werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Fläche als Kiebitz-Habitat

umgesetzt. Zudem übernimmt die Fläche eine wasserwirtschaftliche Funktion als Retentionsfläche für das im Plangebiet anfallende Regenwasser. Durch die Schaffung bzw. Aufwertung dieser versickerungs- und verdunstungsoffenen Fläche werden zusätzlich die Auswirkungen auf das Lokalklima gemindert, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen wie Hitzewellen und Starkregenereignissen von besonderer Bedeutung ist. Durch die getrennte Entwässerung kann das Wasser durch Verdunstung und Versickerung im natürlichen Wasserkreislauf gehalten werden; insbesondere bei Starkregenereignissen wird so eine zusätzliche Belastung der Kanalisation vermieden.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkante benannt.

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

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die ebenso im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Gebiet einheitlich auf zwei beschränkt, allerdings unterscheidet sich in der weiterführenden Festsetzung zu den Gebäudehöhen, ob eineinhalb- und voll-zweigeschossige Gebäude oder zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden dürfen. Die Höhen werden jeweils auf eine Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bezugspunkt für diese ist jeweils die Ausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Brandheide oder Planstraße) und die daraus abgeleitete Geländehöhe des Baugrundstücks, die durch die Festsetzung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe eines Gebäudes (siehe *Kapitel 5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen*) aufgenommen wird.

Für die Einfamilienhäuser (WA1-3 und WA 5-7), die als freistehende Einzelhäuser mit maximal ein oder zwei Wohneinheiten oder als Doppelhäuser ausgebildet werden dürfen, wird übertragen auf die tatsächliche Ausbauhöhe eine maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe von 11,50 m ermöglicht. Des Weiteren definiert der Bebauungsplan ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Festsetzung der Höhen über NHN lässt in den Wohngebieten WA1-3 und WA5-7 daraus entstehende tatsächliche Traufhöhe von 4,50 m bis 6,50 m zu. Als Traufe bezeichnet man die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der fertigen Dachhaut / Dachoberfläche. In Anpassung an die Umgebungsbebauung werden hiermit sowohl die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk, als auch der Bau eines Obergeschosses mit Drempe bzw. Kniestock und Dachschräge (sogenannte eineinhalbgeschossige Bebauung) ermöglicht.

Für die beiden im Kreuzungsbereich mit der Brandheide nördlich und südlich der Einmündung zur Planstraße geplanten Einzelhäuser, in denen jeweils bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sind, wird auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet und nur die Oberkante der Gebäude von maximal 13,00 m (über der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante durch Gebäude- und Anlagenteile (z.B. Aufzugaufbauten, technische Bauteile o.ä.) um maximal 2 m ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Hierdurch wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht, welches gegebenenfalls als Nicht-Vollgeschoss oberhalb der zweiten Vollgeschosse errichtet werden kann. Als Staffel-

geschoss bezeichnet man Geschosse, die gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen und eine geringere Grundfläche aufweisen.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. Sie tragen ferner zur Entstehung einer ausgeglichenen Dachlandschaft bei und sorgen für angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

### **5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Ergänzend zu den genannten Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen, die Festsetzung schwankt je nach bestehender Geländehöhe zwischen 63,90 m und 65,20 m über Normalhöhennull. Damit soll verhindert werden, dass mögliche Kellergeschosse mehr als etwa 30 cm aus der Grundstücks- oberfläche hinausragen. Das gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzte Höhenmaß berücksichtigt jeweils die örtlich leicht variierenden Geländehöhen und ermöglicht eine natürliche Belichtung von Kellerräumen bei dem Wunsch nach Errichtung eines Untergeschosses, trägt jedoch ebenfalls zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes bei.

Mit dem Baugebiet wird die Zielsetzung der Bereitstellung von sowohl Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhausbaumöglichkeiten verfolgt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen hier auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Im Einmündungsbereich der Planstraße von der Brandheide ist nördlich und südlich von dieser jeweils ein Baufeld für Einzelhäuser festgesetzt (WA4), das aufgrund der zulässigen Anzahl von maximal fünf Wohneinheiten als Mehrfamilienhaus ausgebildet werden kann. Entlang der Brandheide sind ansonsten jeweils sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig (WA1-3 und WA5). Dabei sind hier je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit erlaubt. In den rückwärtigen Bereichen der geplanten Wohnbebauung (WA 6 und WA7) ist im Übergang zur freien Landschaft zur Verringerung der Dichte im Wohngebiet nur eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

Die gemäß § 22 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte offene Bauweise, bei der Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen und mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken. Um im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser eine zur Brandheide ausgerichtete einreihige Straßenrandbebauung zu ermöglichen, wird eine abgesehen vom seitlichen Grenzabstand die vollständige Länge dieser Allgemeinen Wohngebiete umfassende, durchgehende überbaubare Flächen mit einer Tiefe von zwölf Metern ausgewiesen.

Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 3 BauGB stellt ein weiteres Instrument zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Einpassung des Neubauquartiers in seine Umgebung dar. So müssen die Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksbreite von 16,00 m und die Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser entstehen, pro Doppelhaushälfte mindestens 10,00 m aufweisen.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder zwischen diesen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums. Generell ist vor Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 (1) BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies verfolgt

wiederum das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums. Gemeint sind untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen, also etwa Gartenhäuser und Geräteräume oder -schuppen.

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

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird zur Einhaltung von Schutzabständen zu der östlich des Plangebietes gelegenen Kiebitz-Kolonie die Pflanzung einer zweireihigen Wildrosen-Sichtschuthecke inklusive eines abschließenden Zaunes erforderlich, die in der 5 m breiten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der östlichen Grenze des geplanten Wohngebietes (hier WA1-3 und WA6-7) festgesetzt wird (siehe auch *Kapitel 6.2.2. Kompensationsmaßnahmen* der Begründung bzw. ausführlicher *Kapitel B.5.1.1 Vermeidungsmaßnahmen* des Umweltberichts).

Am südlichen Rand des geplanten Baugebietes (WA 5 und WA7) ist ebenfalls eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichnet (siehe auch *Kapitel 6.2.2. Kompensationsmaßnahmen*). Diese bereits im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - ausgewiesene Fläche wird in den Bebauungsplan Nr. 02.118 übernommen und soll der grünplanerischen Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung entlang des Malvenweges dienen. Hier sind heimische, standortgerechte Bäume und / oder Heckenpflanzungen aus standortgerechten heimischen Heckengehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches, der mit circa zwei Hektar fast zwei Drittel des Plangebietes einnimmt, wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen (siehe auch *Kapitel 6.2.2. Kompensationsmaßnahmen* der Begründung bzw. ausführlicher *Kapitel B.5.1.3 Ausgleichsmaßnahmen* des Umweltberichts). Diese derzeit ackerbaulich genutzte Fläche soll zur Aufwertung des Kiebitz-Habitats als extensive Feucht- und Nasswiese entwickelt werden. Zusätzlich soll die Mulde der Regenwasserentwässerung und Retention der künftigen Bebauung dienen (siehe auch *Kapitel 10.2.2. Niederschlagswasser*). Das anzulegende Grünland ist dem Standort entsprechend anzupassen und langfristig zu erhalten.

Innerhalb der Straße Brandheide bzw. teilweise durch das Allgemeine Wohngebiet WA5 (nordwestlicher Bereich des Flurstücks 625 (Gemarkung Braam-Ostwhenemar, Flur 4)) verlaufen eine Wasserleitung (DN 500) sowie eine Gasleitung (DN 250). Deren 6 m breiter Schutzstreifen ist im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke dargestellt (siehe auch *Kapitel 10.1. Versorgung des Plangebietes*).

#### **5.4. Örtliche Bauvorschriften**

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die Fassaden der Gebäude in Putz-, Klinker- oder Naturscheinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Bei Doppelhäusern sind für beide Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher Farbe zu verwenden.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren folgende Spielräume: Zulässig sind das Satteldach, das Walmdach sowie alternativ auch das versetzte Pultdach. Bei versetzten Pultdächern ist die Traufe des größeren Teils der

Dachfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu orientieren. Die Dächer sind in einem Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° zu erstellen. Diese Vorgaben dienen einer städtebaulichen Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung. In dem nördlich und südlich des Kreuzungsbereiches Brandheide / Planstraße gelegenen Gebietsteil WA4 ist zusätzlich das Flachdach zulässig, um bei den hier geplanten Mehrfamilienhäusern den Ausbau eines Staffelgeschosses zu ermöglichen.

Die Firstrichtung ist bei der geplanten Bebauung entlang der Brandheide (WA1-WA5) einheitlich von Nordost- in Südwest-Richtung und damit parallel zur Straße vorgegeben, um hier ein homogenes städtebauliches Bild zu gewährleisten. In den rückwärtig gelegenen Baugebietsteilen (WA6 und WA7) entlang der Planstraße wurde auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet, da die städtebauliche Strahlweite in diesem Bereich auf diesen kleinräumigen Straßenraum selbst beschränkt ist. So besteht innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die Stellung der Baukörper nach Süden, Süd-Westen oder Westen auszurichten, und somit zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie.

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

Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind unabhängig von den vorgenannten Festsetzungen zur Dachgestaltung generell zulässig. Auf diese Weise sollen zum einen eine Aufwertung des städtebaulichen Ausdrucks bei gleichzeitiger Drosselung des Regenwasserabflusses sowie Verringerung des Versiegelungsgrades und zum anderen die Nutzung von regenerativer Sonnenenergie ermöglicht werden.

Alle Flachdächer mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Fläche sind zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen. Das begrünte Dach muss mindestens eine Drän-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm haben und ist mit einheimischen und standortgerechten Arten zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Diese Dachbegrünung soll zum einen dem städtebaulichen Ausdruck und zum anderen einer Drosselung des Regenwasserabflusses sowie Verringerung des Versiegelungsgrades dienen.

Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe bis zu 5,00 m aufweisen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock / Drempe und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-)Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses bei Einfamilienhäusern entgegengewirkt.

Mit der Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes darf die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten maximal 50 % der Trauflänge der betreffenden Gebäudeseite betragen. Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind Lagerflächen sowie Stellplätze zur Unterbringung von Müllbehältern der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche - z.B. durch Begrünungsmaßnahmen oder Einhausungen, nicht aber durch Gabionen - zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig. Die Oberflächen von Hofflächen, Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten, Stellplätzen oder

Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien mit mindestens 25 % Fugenanteil (z.B. Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Kies) zu gestalten. Durch diese Verringerungen der Versiegelungen werden die Auswirkungen auf das Lokalklima verringert, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen wie Hitzewellen und Starkregenereignissen von besonderer Bedeutung ist.

Zur Eingliederung in das städtebauliche Umfeld und Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes dürfen Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Brandheide bzw. der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der vorderen Gebäudekante) eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Alle Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen lediglich als Hecken, Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem oder mit vergleichbar hitzespeicherndem Charakter sind unzulässig.

## **6. Natur und Umwelt**

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (also Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei einem Vollverfahren - wie es zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.118 durchgeführt wird - hat eine Umweltprüfung mit anschließender Erstellung eines Umweltberichts sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfolgen. Das Büro Viebahn Sell (Witten) hat im Frühjahr und Sommer 2017 sowie ergänzend im Frühjahr 2018 die genannten Untersuchungen durchgeführt, der Umweltbericht (09.01.2020) bildet den zweiten Teil dieser städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan. Die Ergebnisse sind zusätzlich im Folgenden kurz zusammengefasst, die ausführlicheren Inhalte und Vorgaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

#### **6.2.1. Bilanzierung**

In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der Biotopwert der Geltungsbereichsflächen im Ausgangszustand und im Planungszustand gegenübergestellt. Demnach weist die Plangebietsfläche vor dem Eingriff einen Biotopwert von 61.692 Punkten und nach dem Eingriff von 113.279 Biotopwertpunkten auf. Dieses Plus von 51.587 Biotopwertpunkten führt dazu, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes vollständig ausgeglichen wird.

#### **6.2.2. Kompensationsmaßnahmen**

Ein circa zwei Hektar großes Areal im östlichen Geltungsbereich wird im Bebauungsplan als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Derzeit wird diese Fläche ackerbaulich genutzt. Hier ist eine extensive Feucht- und Nasswiese zu entwickeln. Hintergrund ist die Aufwertung als Kiebitz-Habitat. Zweitrangig soll die Mulde der Regenwasserentwässerung und Retention der künftigen Bebauung dienen. Das anzulegende Grünland ist dem Standort entsprechend anzupassen und langfristig zu erhalten.

Ein 5 m breiter Streifen entlang der östlichen Grenze des ausgewiesenen Wohnbaugebietes ist mit einem Gebot zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB versehen. Hier wird die Pflanzung einer blickdichten, 2 m hohen, zweireihigen Wildrosen-Sichtschutzhecke vorgegeben, um gegenüber der östlich gelegenen Kiebitz-Kolonie die entstehenden Siedlungseffekte abzdämmen (etwa menschliche Silhouetten) und Haustiere auszugrenzen. Am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes wird als Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung am Gladiolenweg ebenfalls ein 5 m breites Pflanzgebot ausgewiesen, hier sind heimische, standortgerechte Bäume und / oder Heckenpflanzungen aus standortgerechten heimischen Heckengehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Bauausführung zudem der Schutz von Mutterboden und die sorgfältige Flächenauswahl für Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen. Als Minderungsmaßnahmen sind die Minderung der Bodenverdichtung sowie die Minderung der Versiegelung beachtlich.

### 6.3. Artenschutz

Das Büro ViebahnSell (Witten) hat im Januar 2020 eine Artenschutzprüfung durchgeführt, deren Fazit im Folgenden die Ergebnisse aufführt:

*„In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.118 – An der Brandheide, Variante 1 wurde geprüft, welche in NRW planungsrelevanten und streng geschützten Tierarten nach Literaturdaten, Aktenlage und orientierender Geländebegehung im Untersuchungsgebiet vorkommen und durch Projektauswirkungen (s. Kap.B.2) gestört oder geschädigt werden können (Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG).*

*Für die 5 vorkommenden Lebensraumtypen / Biotopkomplexe werden in der weiteren Umgebung des 1. Quadranten des Messtischblattes Nr. 4313 Welver (Topographische Karte TK 25, 1: 25.000) gemäß Datenbank LANUV NRW 64 planungsrelevante Tierarten aufgelistet. Die Liste wurde um 1 Amphibienart ergänzt (gemäß bekannter Vorkommen in der Umgebung). Der Abgleich der Lebensraumansprüche der genannten Tierarten mit der örtlichen Biotopstruktur im Plangebiet wurde Art-für-Art durchgeführt, um ein konkretes Vorkommen einschätzen zu können. Durch Auskünfte von lokalen Experten liegen Informationen zu zwei planungsrelevanten Vogelarten (Feldlerche, Kiebitz) vor, die als brütend bzw. brutverdächtig innerhalb des UG nachgewiesen wurden.*

*In der vertieften Prüfung (ASP II) wurden im Jahr 2017 sechs Begehungen mit Funktionsanalysen der Vögel im Untersuchungsgebiet (UG), d.h. im B-Plangebiet und seiner näheren Umgebung vorgenommen. Insgesamt wurden 43 Vogelarten im UG nachgewiesen, davon 28 brütend oder brutverdächtig. Die Ergebnisse einer Kontrolle 2018 bestätigten die Aussagen zum Vorjahr. 12 Arten des UG sind in NRW planungsrelevant, davon vier in ihrem Gebietsstatus als Brutvögel (Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Steinkauz), die einer differenzierten Art-für-Art-Betrachtung unterzogen wurden. Die übrigen planungsrelevanten Arten sind Nahrungsgäste oder Durchzügler, die als Brutvögel in NRW zwar planungsrelevant sind, aber im UG nicht brüten und daher für die ASP nicht näher zu betrachten sind.*

*Weitere fünf Arten sind als Brutvögel in der Westfälischen Bucht regional gefährdet, die daher ebenfalls einer differenzierten artenschutzrechtlichen Betrachtung unterzogen wurden.*

*Die bodenbrütende Offenlandart Kiebitz ist von Projektwirkungen so erheblich betroffen, dass ohne Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände erfüllt wären. Mit dem Baubetrieb, der teilweisen Überbauung der westlichen Kolonierandfläche sowie der weitreichenden Kulissenwirkung der aufstehenden neuen Wohngebäude sind mögliche Tötungen und Vergrämungen zu erwarten, so dass diese Wirkungen entsprechend zu vermeiden sind. Mit der letztlich ausgewählten, reduzierten Wohnbaufläche wird die störende Kulissenwirkung auf die Kolonie vermieden. Bei frühzeitiger Entwicklung einer Sichtschutzhecke werden Störwirkungen auf die Brutvögel und Küken vermieden. Mit der Habitatverbesserung durch Anlage von extensivem Feucht- und Nassgrünland auf 2 ha der B-Plan Fläche wird der verbleibende Kolonierandbereich erheblich aufgewertet, v.a. für Junge führende Vögel. Mit einem Bautabufenster für Tiefbauarbeiten im Bereich der Versickerungsfläche werden brutzeitliche Störungen auf die Kolonie ausgeschlossen.*

*Als Ergebnis der ASP Stufe II war somit Fall 2 gemäß Handlungsempfehlung zu konstatieren:  
Fall 2: Nur unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements werden keine Verbote ausgelöst.  
→ Fazit: Der Plan/das Vorhaben ist zulässig, sofern die Maßnahmen wirksam sind.“*

#### **6.4. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Auch den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Zu verschiedenen Anwendungsbereichen sind hier zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Vollverfahren gemäß §§ 2ff BauGB inklusive Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Trotz Verkleinerung der als Allgemeines Wohngebiet ausweisbaren Fläche auf weniger als einen Hektar, wurde das Verfahren nicht auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) umgestellt. Die Voraussetzungen (Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>) wären hierfür eigentlich gegeben. Es wird somit nicht darauf verzichtet eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erarbeiten.

Im östlichen Bereich werden zwischen der geplanten Wohnbebauung und der freien Landschaft auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Boden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Fläche als Kiebitz-Habitat festgesetzt. Zudem soll die Fläche eine wasserwirtschaftliche Funktion als Retentionsfläche für das im Plangebiet anfallende Regenwasser übernehmen. Durch die Schaffung bzw. Aufwertung dieser versickerungs- und verdunstungsoffenen Fläche werden zusätzlich die Auswirkungen auf das Lokalklima gemindert, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen wie Hitzewellen und Starkregenereignissen von besonderer Bedeutung ist. Durch die getrennte Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser kann das Wasser durch Verdunstung und Versickerung im natürlichen Wasserkreislauf gehalten werden; insbesondere bei Starkregenereignissen wird so eine zusätzliche Belastung der Kanalisation vermieden.

Durch Pflanzgebote zur Errichtung von Hecken auf den östlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen sollen zum einen die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Sichtbarriere bzw. die zum Bestandsquartier am Malvenweg vorgesehene Abschirmung gewährleistet werden, zum anderen wird aber auch die Schaffung neuer Vegetation mit ihren positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, den Wasserhaushalt sowie Flora und Fauna unterstützt.

Die Firstrichtung ist bei der geplanten Bebauung entlang der Brandheide einheitlich von Nordost- in Südwest-Richtung und damit parallel zur Straße vorgegeben, um hier ein homogenes städtebauliches Bild zu gewährleisten. In den rückwärtig gelegenen Baugebietsteilen entlang der Planstraße wurde auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet, da die städtebauliche Strahlweite in diesem Bereich auf diesen kleinräumigen Straßenraum selbst beschränkt ist. So besteht innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die Stellung der Baukörper nach Süden, Süd-Westen oder Westen auszurichten und zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie. Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind unabhängig von den Festsetzungen zur Dachgestaltung generell zulässig. Auf diese Weise sollen zum einen eine Aufwertung des städtebaulichen Ausdrucks bei gleichzeitiger Drosselung des Regenwasserabflusses sowie Verringerung des Versiegelungsgrades und zum anderen die Nutzung von regenerativer Sonnenenergie ermöglicht werden.

Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächen-gestaltungen sind unzulässig. Die Oberflächen von Hofflächen, Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Einfriedungen

dürfen lediglich als Hecken, Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem oder mit vergleichbar hitzespeicherndem Charakter sind unzulässig. Durch diese Verringerungen der Versiegelungen werden die Auswirkungen auf das Lokalklima verringert, was insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel ausgelösten Folgen wie Hitzewellen und Starkregenereignissen von besonderer Bedeutung ist.

## **7. Immissionsschutz**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Wohngebietes in ein hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart Schall ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Die angrenzenden Wohnstraßen (Brandheide, Malvenweg, Gladiolenweg, Goldregenweg) dienen lediglich den Quell- und Zielverkehren in dem Gebiet und nicht dem Durchgangsverkehr. Eine erhöhte Lärmbelastung ist auf dieser Grundlage daher auch nicht vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen zu den verschiedenen Immissionsarten sind daher nicht durchzuführen.

## **8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas**

### **8.1. Altlasten**

Es liegt im entsprechenden Kataster der Stadt Hamm kein Eintrag über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vor.

### **8.2. Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KDB-WL) hat am 30.05.2016 zu der Kampfmittelsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter der Fundstellennummer 5/38049 Stellung genommen. Demnach sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KDB-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls die Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (unter den Telefonnummern 02381 903-250 bzw. 02381 903-0 oder dem Notruf 112) oder die Polizei (unter der Telefonnummer 02381 916-0 oder dem Notruf 110) zu verständigen.

### 8.3. Bergbau

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

Die bergbaulichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist ausweislich der dort vorliegenden Unterlagen (Stand 15.04.2016) kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem auf verliehene Bergrechts-, Erlaubnis- und Distriktfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

### 8.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.118 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können (Bereich III). Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

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

## 9. Denkmalschutz

In der Umgebung des Planbereiches sind bereits einige archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Lesefundstellen verschiedener Epochen, die auf das Vorhandensein von Siedlungsplätzen und / oder Bestattungsplätzen hindeuten. Zudem finden sich einige mittelalterliche Wölbäcker - die zugehörigen Hofstellen sind noch nicht lokalisiert. Somit konnte zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass im Planbereich bisher noch unbekannte Bodendenkmäler liegen. Um die archäologische Situation im Plangebiet besser einschätzen und eventuelle Fundbereiche / vermutete Bodendenkmäler bereits im Vorfeld des geplanten Vorhabens definieren zu können, ist daher eine Grunderfassung (Sachstandermittlung), d.h. eine Oberflächenprospektion in den Bereichen, in denen Bodeneingriffe geplant sind, durchgeführt worden. Eine Oberflächenprospektion besteht dabei aus Begehung, Aufsammeln und Kartierung von Oberflächenfunden.

Bei der Oberflächenprospektion wurden keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. es konnten keine Hinweise auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Bodeneingriffe notwendig.

Auszuschließen ist dennoch nicht vollständig, dass archäologische Befunde bei den Erdarbeiten entdeckt werden können. Aus diesem Grunde ist weiterhin Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder

pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (unter der Telefonnummer 02761 93750 oder der Faxnummer 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG NW).

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

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

Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die vorhandenen Leitungssysteme an der Straße Brandheide möglich.

Innerhalb der Straße Brandheide bzw. teilweise durch das Allgemeine Wohngebiet WA5 (nordwestlicher Bereich des Flurstücks 625 (Gemarkung Braam-Ostwhenemar, Flur 4)) verlaufen eine Wasserleitung (DN 500) sowie eine Gasleitung (DN 250) mit einem 6 m breiten Schutzstreifen. Innerhalb dieses Schutzstreifens, der im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke dargestellt ist, dürfen keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Zugänglichkeit und die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen behindern oder beeinträchtigen würden. Hierzu zählt auch die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen. Insbesondere ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen immer zu gewährleisten.

Generell werden durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen würde. Wird der Festsetzungszweck nicht beeinträchtigt, kann der Eigentümer das belastete Grundstück über den durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung gezogenen Rahmen hinaus selbst nutzen oder Dritten eine solche Nutzung gestatten, z.B. als Garagenzufahrt. Mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Mit der Festsetzung ist auch keine Widmung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i.d.R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z.B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeit), durch Baulast.

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

Im genehmigten Generalentwässerungsplan (GEP) Hamm-Osten ist die Fläche mit einer Entwässerung im modifizierten Mischsystem mit einem Befestigungsgrad von 20 % (Verkehrsflächen) berücksichtigt. Nach dem Umweltinformationssystem (UIS) sind Grundwasserstände (0 - 1,5 m) und ungünstige kf-Werten ( $10^{-5}$  bis  $10^{-6}$  m/s) zu erwarten, diese Ergebnisse wurden durch Bodenuntersuchungen bestätigt, so dass eine dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist. Aus diesem Grund soll die Erschließung im Trennsystem mit Ableitung in die Retentionsfläche erfolgen.

#### **10.2.1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasser-

verhältnisse, 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 ortsnahe Gewässer einzuleiten.

### **10.2.2. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser soll in die östlich des Erschließungsgebietes liegende Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeleitet werden. Diese Fläche übernimmt neben der Aufwertung des Kiebitz-Habitats eine wasserwirtschaftliche Funktion zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden und aus den Allgemeinen Wohngebiet eingeleiteten Niederschlagswassers. Aufgrund der Tiefenlage dieser Fläche soll nur der Oberboden abgetragen und eine großflächige Mulde angelegt werden. Die Retentionsmulde muss am östlichen und nördlichen Rand der Fläche sehr flach ausgezogen werden. Die südlichen und westlichen Randbereiche sind steiler zu gestalten, um den Kiebitz von der Wohnbebauung fern zu halten ist zusätzlich eine Randbepflanzung geplant. Die direkt an die Freifläche grenzenden Baugrundstücke (WA1-3, WA6 und östlicher Bereich des WA7) sollen das Niederschlagswasser direkt in diese einleiten (Anliegergebrauch). Das Oberflächenwasser der Planstraße und das Niederschlagswasser der restlichen Grundstücke soll in den geplanten Regenwasserkanal mit Vorflut in die Retentionsfläche eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke kann gedrosselt abgeleitet werden, in dem z.B. Zisternen mit eingebauter Drossel eingesetzt werden. Das Niederschlagswasser kann neben dem Effekt der Rückhaltung auch gespeichert und eventuell vom Grundstückseigentümer genutzt werden. Die Zuleitung in die Retentionsfläche muss aufgrund der teils geringen Überdeckung oberflächennah erfolgen (z.B. über Kastenrinnen oder offene Gerinne).

### **10.2.3. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser soll über die vorh. Mischwasserkanalisation zum SKU Goldregenweg und weiter zur Kläranlage Mattenbecke abgeleitet werden. In der Straße Brandheide bis Haus Nr. 89, ist im Zuge der Erschließung der Neubau eines Mischwasserkanals für die geplante nördliche Bebauung, Straßenentwässerung und das Schmutzwasser aus dem Baugebiet An der Brandheide erforderlich.

### **10.2.4. 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. 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.

---

Hamm, den 14.05.2020

gez.  
Andreas Mentz  
Stadtbaurat

gez.  
Muhle  
Ltd. städt. Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Name des Verfahrens</b>  | 02.118 - An der Brandheide -  |   |
| <b>Lage des Plangebietes</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Uentrop</li> <li>- Ortsteil Braam-Ostwennemar</li> <li>- östlich der Straße Brandheide sowie nördlich des Malven- und Gladiolenweges</li> </ul>  |   |
| <b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>                              | - landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche   |   |
| <b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Baustruktur</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Wohnbaufläche, hier insbesondere unter Anpassung an die sich in der Umgebung befindlichen Dichtewerte eines Allgemeinen Wohngebietes</li> <li>- Wohnbebauung durch Einzelhäuser (Einfamilien- und Doppelhäuser) sowie Mehrfamilienhäuser, ca. 27 neue Wohneinheiten möglich</li> <li>- Bepflanzungen südlich zur Wohnbebauung am Gladiolenweg sowie östlich zum Übergang in die freie Landschaft vorgeschrieben</li> <li>- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zielsetzung Aufwertung für die Kiebitz-Kolonie (Anlage einer extensiven Feucht- und Nasswiese) und der Oberflächenentwässerung (Retentionsfläche)</li> </ul> |   |
| <b>Art des Verfahrens</b>   | Änderungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB  |   |
| <b>Verfahrensverlauf</b>  | Änderungsbeschluss  | 15.03.2016 (Vorlage-Nr. 0536/16)            |
|   | Scoping gem. § 4 (1) BauGB  | 24.03.2016 - 25.04.2016                     |
|   | landesplanerische Abstimmung  | 02.05.2016 bzw. 17.06.2016                  |
|   | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB   | Bürgerversammlung am 10.09.2019             |
|   | Offenlegungsbeschluss   | 17.03.2020 (Vorlage-Nr. 2167/20)            |
|   | Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  | 09.04.2020 - 11.05.2020 (Kombi-Beteiligung) |
|   | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  | 09.04.2020 - 11.05.2020 (Kombi-Beteiligung) |
|   | ergänzendes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB   | 24.04.2020 - 11.05.2020                     |
| <b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>                               | aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB   |   |
| <b>Relevante informelle vorbereitende Planungen</b>                     | - Kommunaler Klimaaktionsplan Hamm 2020 - 2025  |   |
| <b>Organisation der Erschließung</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- äußere Erschließung über die Straße Brandheide</li> <li>- Planung einer Stichstraße mit Wendehammer im südlichen Bereich</li> </ul>  |   |
| <b>Planausweisung / Dichtewerte</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>- Grundflächenzahl: 0,4; Geschossflächenzahl: 0,8</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse: II</li> <li>- offene Bauweise</li> <li>- Begrenzung von Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 2 bei Einzel- und Doppelhäusern entlang der Brandheide, auf max. 5 bei Mehrfamilienhäusern sowie auf eine bei Einzelhäusern entlang der geplanten Stichstraße</li> </ul>  |   |
| <b>Grünflächen</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzgebote zur Errichtung von Hecken auf privaten Grundstücken (je 5 m breit Richtung Süden und Osten)</li> <li>- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur ökologischen Aufwertung der Fläche für die nahe gelegene Kiebitzkolonie (Anlage einer extensiven Feucht- und Nasswiese) sowie als Retentionsfläche</li> </ul>  |   |
| <b>Verkehr</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich sieben öffentliche Parkplätze in Queraufstellung sowie weitere im Straßenraum der Brandheide</li> <li>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinie 6 direkt am Plangebiet (Haltestelle „Bimbergsheide“); Hauptbahnhof Hamm in ca. 5 km in Luftlinie sowie zum Busbahnhof „Maximilianpark“ ca. 1.500 m Entfernung</li> </ul>  |   |
| <b>Entwässerung</b>   | - Entwässerung im Trennsystem   |   |

|   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einleitung des Regenwassers in die östliche Freifläche</li> <li>- Ableitung des Schmutzwassers über die Mischwasserkanalisation in der Brandheide</li> </ul>  |                                    |
| <b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes mit einem Plus von 51.587 Biotopwertpunkten</li> <li>- Anlage einer extensiven Feucht- und Nasswiese auf ca. 2 ha</li> <li>- Anpflanzung einer blickdichten, 2 m hohen, zweireihigen Wildrosen-Sichtschutzhecke aus artenschutzrechtlichen Gründen (Kiebitz)</li> </ul> |                                    |
| <b>Sonstige Anmerkungen</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die östlich gelegene Kiebitz-Kolonie wird durch die Verkleinerung der wohnbaulich entwickelbaren Fläche sowie die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke nicht beeinträchtigt. Das Kiebitz-Habit wird durch die Entwicklung einer extensiven Feucht- und Nasswiese aufgewertet (vorher ackerbaulich genutzte Fläche).</li> </ul>  |                                    |
| <b>Gutachten</b>                                  | Artenschutz  | vorliegend, 09.01.2020             |
|   | Baugrundbeurteilung  | vorliegend, 02.04.2019             |
| <b>Flächenbilanzierung</b>                        | <b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>   | <b>ca. 30.846 m<sup>2</sup></b>    |
|   | Grundstücksflächen Wohnen (WA)   | ca. 9.889 m <sup>2</sup> (32,1 %)  |
|   | Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft  | ca. 20.015 m <sup>2</sup> (64,9 %) |
|   | öffentliche Verkehrsfläche   | ca. 942 m <sup>2</sup> (3,0 %)     |