

Stadt Hamm  
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 03.077**  
**- Ursulastraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

vom 03.02.2005

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>16</b>
<b>2.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
<b>3.0</b>	<b>Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>17</b>
<b>4.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>17</b>
4.1	Gebietsentwicklungsplan	17
4.2	Flächennutzungsplan	17
4.3	Entwässerungsplanung	17
<b>5.0</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets</b>	<b>17</b>
5.1	Heutige Nutzungen im Plangebiet	18
5.2	Städtebauliche Strukturen	18
5.3	Verkehrliche Situation	18
5.4	Bodenverhältnisse	18
5.5	Wasserwirtschaftliche Situation	18
5.6	Ver- und Entsorgungsleitungen	18
<b>6.0</b>	<b>Planungsinhalt</b>	<b>19</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
	Art der baulichen Nutzung	19
	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
6.3	Öffentliche Grünflächen	19
6.4	Verkehrskonzeption	20
	Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	20
	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	20
	Fuß- und Radwege	20
6.5	Stellplätze, Parkplätze für Besucher	20
6.6	Örtliche Bauvorschriften	21
<b>7.0</b>	<b>Verkehrliche Auswirkungen</b>	<b>21</b>
<b>8.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebiets</b>	<b>21</b>
8.1	Versorgung des Plangebietes	21
8.2	Entwässerung des Plangebietes	22
	Rechtliche Grundlagen	22
	Schmutzwasserbeseitigung	22
	Niederschlagswasserbeseitigung	22
	Wahl des Entwässerungsverfahrens	22
<b>9.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>23</b>
<b>10.0</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>24</b>
10.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	24
10.2	Aussetzung der Eingriffsregelung	24
10.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	24
10.4	Zusammenfassung Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG	29
<b>11.0</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>29</b>
<b>12.0</b>	<b>Überschlägige Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>29</b>

## **1.0 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 03.021 (vormals Bebauungsplan Nr. 71) ist seit dem Jahre 1974 rechtskräftig. Neben öffentlichen und privaten Grünflächen, Sportanlagen und Straßenverkehrsflächen ist eine große Fläche als ‚Baugrundstück für den Gemeinbedarf‘ mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt worden.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der nahegelegenen neu errichteten Konrad-Adenauer-Realschule ist das in den 70er Jahren an diesem Standort geplante Schulzentrum nicht mehr in den Planungen vorgesehen. Das o.g. ‚Baugrundstück für den Gemeinbedarf‘ soll insofern einer anderen Art der baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der integrierten Lage und der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bietet sich für die Fläche eine Nutzung als Wohnbaufläche für die bevorzugte Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern an. Für dieses Marktsegment besteht in der Stadt Hamm noch immer eine große Nachfrage, der durch die Ausweisung von Wohnbauflächen gefolgt werden soll. Insbesondere für das Stadtgebiet Rhynern ist die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Stadtteil Berge wünschenswert, da hier nicht ausreichend Grundstücke für den Einfamilienwohnungsbau für die Zielgruppe der Jungen Familien und Ortsgebundenen zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und als Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.077 ‚Ursulastraße‘ erforderlich.

## **2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Planbereich liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Berge, Flur 9 im südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans 03.021 (vormals Nr. 71), zwischen:

- Westgrenze der Werler Straße,
- Nordgrenze des Flurstücks Nr. 420, Flur 9 (Werler Straße 328),
- Südwestgrenzen der Flurstücke Nr. 420, 732, 731, Flur 9,
- Nordwestgrenze und Südwestgrenze des Flurstücks Nr. 540, Flur 9 (Erikastraße 2),
- Nordwestgrenze Erikastraße,
- Nordgrenze Magdalenenweg,
- Ostgrenze des Flurstücks Nr. 38, Flur 10,
- Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 38 und 36, Flur 10,
- Westgrenze des Flurstücks Nr. 36, Flur 10,
- Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 539, 561, 249 und 248, Flur 10,
- Westgrenze des Flurstücks Nr. 248, Flur 10,
- Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 29, 376, 377 und 23, Flur 10,
- Nord- und Westgrenze des Flurstücks Nr. 118, Flur 10,
- Nordgrenze des Flurstücks Nr. 5, Flur 10,
- Ostgrenze des Flurstücks Nr. 4, Flur 10 (Ursulastraße Nr. 105),
- Westgrenze des Flurstücks Nr. 504, Flur 9 (Ursulastraße) in Richtung Norden, einschließlich eines westlich der Grenze liegenden parallel dazu laufenden 10,0 m breiten Streifens,
- einer Linie im Abstand von 20,0 m (in Richtung Süden) vom nordöstlichsten Grenzstein des Flurstücks Nr. 203, Flur 10 im rechten Winkel nach Osten abknickend bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 861, Flur 9 und
- einer Linie in östlicher Richtung bis zur Westgrenze der Werler Straße im Abstand von 10,0 m zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 846, Flur 9.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,4 ha.

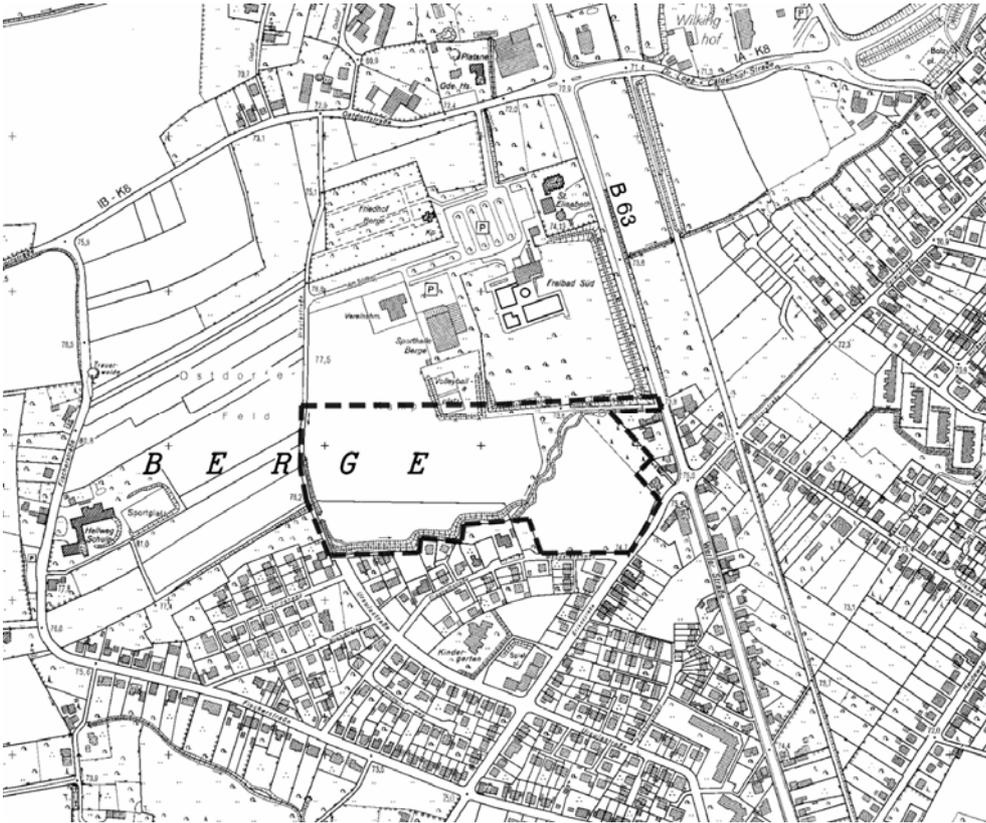


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne definierten Maßstab)

### **3.0 Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 03.077 ist die Entwicklung eines gut durchgrüntes Wohngebiets mit familienfreundlichen Baugrundstücken. Die Baugrundstücke sind mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaubar. Insgesamt bietet das städtebauliche Konzept Raum für ca. 125 Gebäude. Ein im Plangebiet vorhandenes Grabensystem wird erhalten und in die städtebauliche Planung integriert.

### **4.0 Planungsgrundlagen**

#### **4.1. Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan setzt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich / Wohnen fest. Die Planung ist mit der 160. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### **4.2. Flächennutzungsplan**

Der Planbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Sondergebiet ‚Gemeinbedarfsfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (hier: 160. FNP-Änderung) geändert.

#### **4.3. Entwässerungsplanung**

Das Plangebiet liegt gemäß Zentralabwasserplan für die südlichen Stadtteile von Hamm Berge, Westtinnen, Wiescherhöfen, genehmigt am 02.10.1970 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg (Az. 64.25.4009/0), im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation in der Werler Straße, die über den RÜ Pilzholz an die Kläranlage Hamm-West angeschlossen ist.

### **5.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

### 5.1. Heutige Nutzungen im Plangebiet

Der Planbereich ist unbebaut und wird derzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Innerhalb des Plangebiets liegt ein offener Entwässerungsgraben mit einer struktur- und artenreichen Gehölzvegetation im Bereich der Grabenböschungen. An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt im Einzugsbereich des Entwässerungsgrabens eine kleine Fläche mit erhaltenswertem Baumbestand. Im Plangebiet befinden sich zudem eine Trasse für einen Mischwasserkanal und entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze weitere Trassen mit Versorgungsleitungen der Stadtwerke Hamm.

### 5.2. Städtebauliche Strukturen

Die Fläche ist im Osten und im Süden von bereits bebauten Wohngebieten umgeben. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. In nördlicher Richtung grenzen ein Freibad und Beachvolleyballfelder an das Plangebiet. Die Gebäude in der näheren Umgebung sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Diese sind von der Bauweise, der Grundfläche, der Gestaltung wie z. B. Dachform und -neigung, Farbe und Gestaltung der Fassaden, eher uneinheitlich. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist vor allem von Wohnnutzungen geprägt. Die für ein familienorientiertes Wohngebiet wichtige soziale Infrastruktur ist im Nahbereich vorhanden. In südlicher Richtung liegt eine Kindertagesstätte und in westlicher Richtung die Hellweg-Grundschule. Beide Einrichtungen sind fußläufig auch für Kinder bequem und gefahrlos erreichbar. In Hamm-Rhynern steht für ältere Kinder auch die Konrad-Adenauer-Realschule in Rhynern zur Verfügung.

### 5.3. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der klassifizierten Werler Straße (Bundesstraße 63). Über diese Hauptverkehrsstraße kann sowohl die nördlich gelegene Innenstadt der Stadt Hamm als auch die südlich gelegene Autobahn (BAB 2) direkt erreicht werden. Auch die in der näheren Umgebung gelegenen Ortsteile Westtinnen und Rhynern sind über das vorhandene Straßennetz gut erreichbar.

### 5.4. Bodenverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes wurde bis heute landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt und ist durch eine großzügige Grabenfläche gegliedert. Der Bodentyp ist Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley aus Sandlöß. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordnordosten.

Nach den im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydrologischen Daten, die für eine Ersteinschätzung herangezogen wurden, sind die Voraussetzungen für eine Versickerung im Plangebiet ungünstig. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt etwa 1,0 – 2,5 m, wobei für die Versickerung auf der Grundlage des höchsten natürlichen Grundwasserstandes Flurabstände von mindestens 1,5 m einzuhalten sind. Die hydraulische Leitfähigkeit der oberen Bodenschicht ist mit  $k_f$ -Werten (Durchlässigkeit) um  $10^{-6}$  bis  $10^{-7}$  m/s als gering einzustufen. Damit ist eine dauerhafte Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nahezu ausgeschlossen.

### 5.5. Wasserwirtschaftliche Situation

Das Plangebiet entwässert zur Zeit über einen Entwässerungsgraben, der von West nach Ost zunächst entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft, dann das Gebiet in nordöstliche Richtung durchquert und an der Nordgrenze des Plangebietes auf die Werler Straße zufließt. Nach einer kurzen Verrohrung führt er entlang des westlichen Straßenrandes nach Norden, unterquert in Höhe des Freibades Süd die Werler Straße mit einem Rohr und verläuft von der östlichen Straßenseite als Graben P (Gewässer 188) weiter zum Heidbach, der ein Nebengewässer der Ahse ist.

### 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 erstmalig hergestellt.

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Mischwasserkanal (DN 900/DN 1100), der das Plangebiet von der Magdalenenstraße an der südlichen Grenze zum nördlichen Randbereich des Plangebiets quert und hier in östliche Richtung

zur Werler Straße hin verschwenkt, um dann entlang der Werler Straße weiter nach Norden zu verlaufen. Dieser Mischwasserkanal hat seine Vorflut über den RÜ Pilsholz zur Kläranlage Hamm-West. Die Trasse dieses Mischwasserkanals und ein beidseitiger Abstand von 5,0 m werden von einer Überbauung mit baulichen Anlagen freigehalten. An der östlichen Plangebietsgrenze entlang der bestehenden Wohnbebauung befindet sich eine Leitungstrasse der Stadtwerke Hamm GmbH mit Stromleitungen sowie Erdgas- und Trinkwasserversorgungsleitungen, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 10,0 m zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden. An der südlichen Plangebietsgrenze entlang des Magdalenenweges verlaufen Leitungen für die Stromversorgung. Diese Trasse ist in einer Breite von insgesamt 6,0 m von einer Überbauung frei zu halten und mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern. Alle Leitungstrassen sind in der Planung berücksichtigt.

## **6.0 Planungsinhalt**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen, die der Versorgung, der Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, sind aus städtebaulichen Gründen erwünscht und werden planungsrechtlich zugelassen. Einige der gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) werden ausgeschlossen, da sie in das hochwertige und kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen - vor allem zwecks Vermeidung von Durchgangsverkehr zwischen der B 63 (Werler Straße) und der Ostdorfstraße - nicht zum angestrebten ruhigen und familienfreundlichen Gebietscharakter passen. Anlagen für sportliche Zwecke sind aus Immissionsschutz- und verkehrlichen Gründen unzulässig. Zudem liegen im nördlich angrenzendem Areal bereits mehrere Anlagen für sportliche Nutzungen (Schwimmbad, Volleyball, Beachvolleyball).

#### 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 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. Da die Bauflächen an einzelne Bauherren veräußert werden sollen, ist dieser Aspekt wichtig für die künftige Flächenvermarktung. Um einen anspruchsvollen Straßenraum räumlich auszubilden, werden - differenziert nach Lage und Bauweise - einheitliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhe der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientiert sich in den Grundzügen an der Höhenentwicklung und Ausprägung der Wohngebäude in der näheren Umgebung. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

### **6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Da im Planbereich nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, wird ausschließlich eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge. Die überbaubaren Flächen werden ansonsten durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert.

### **6.3. Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei zentrale Grünzüge, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Die Grünflächen bilden eine Spange von der Ursulastraße zur Werler Straße und gliedern das Plangebiet in einzelne Wohnquartiere. Innerhalb der Grünflächen liegen die vorgesehenen Fuß- und Radwege, die wegen des größeren Gestaltungsspielraums in der Ausführungsplanung nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, sondern nachrichtlich dargestellt werden. Auch die innerhalb des mittleren Grünzugs vorgesehenen Spielflächen für Kleinkinder (Typ C) und Jugendliche bis 14 Jahre (Typ B) werden nachrichtlich dargestellt und im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Der bestehende offene Entwässerungsgraben mit einer struktur- und artenreichen Gehölzvegetation in den Böschungsbereichen wird erhalten und in die öffentlichen Grünflächen integriert. Innerhalb des nördlichen Grünzugs liegt der zum Schutz der Wohnbebauung erforderliche Lärmschutzwall.

## 6.4. Verkehrskonzeption

### Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt hauptsächlich über die ‚Erikastraße‘ und im Weiteren über die ‚Ursulastraße‘. Das „Rückgrat“ der inneren Erschließung besteht aus einer Haupteerschließungsachse, die sich in der Mitte des Gebietes zu zwei Platzbereichen erweitert. Von dieser Erschließungsstraße zweigt im östlichen Planbereich eine öffentliche Stichstraße nach Norden hin ab, private Stichwege erschließen im Weiteren die einzelnen Wohnparzellen. Der südliche und nördliche Bereich des westlichen Bauabschnitts wird durch Erschließungsschleifen erschlossen. Die südliche Erschließungsschleife ist mit einer Breite von 6,50 m bis 8,50 m Straßenquerschnitt als öffentliche Straße und die nördliche Ringerschließung ist mit einer Breite von 4,75 m als Verkehrsberuhigter Bereich geplant. Bei maximal fünf angebotenen Baugrundstücken ist die Anlage von Privatwegen vorgesehen, die im Bebauungsplan über Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Begünstigten festgesetzt werden. Jedes Grundstück ist anfahrbar und somit im baurechtlichen Sinne erschlossen.

Die zentrale Erschließungsstraße wird mit einem Straßenprofil von 10,75 m Breite (mögliche Aufteilung: 5,50 m Fahrbahn, alternierend 1 x 2,00 m Parkstreifen/Baumbeet, 1 x 1,75 m und 1 x 1,50 m Gehweg) ausgewiesen und ist insofern ausreichend für den Begegnungsfall Lkw/Pkw (mit verminderter Geschwindigkeit) dimensioniert. Im Bereich der Querung von Haupteerschließungsstraße und öffentlicher Grünfläche der Grabenstruktur wird unter Berücksichtigung der Baumbestände der Straßenquerschnitt auf 8,75 m reduziert. Im Weiteren werden hier planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die den Grünzug und die darin enthaltenen Grünstrukturen sichern und schützen.

Die öffentlichen Stichwege weisen je nach verkehrlicher Bedeutung ein Straßenprofil von 8,50 m, 6,50 m bis 4,75 m auf. Die privaten Erschließungsstiche haben aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung lediglich eine Breite von 3,50 m. Abschnittsweise sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. So kann über die Länge der Straße eine bessere Aufteilung von öffentlichen Längsparkplätzen sowie Baumbeeten erfolgen. Im Rahmen der Ausbauplanung sind an Stichwegen, die mehr als 2 Wohneinheiten erschließen und keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge haben, Flächen für das vorübergehende Aufstellen von Mülltonnen vorzusehen (gemäß § 9 Abfallsatzung der Stadt Hamm, in der gegenwärtig geltenden Fassung).

Die Fortsetzung der Ursulastraße in Richtung Norden – der heutige Wirtschaftsweg im Bereich der westlichen Planbereichsgrenze – soll aufgrund des zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommens zukünftig mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitig verlaufenden Fuß- und Radwegen von 3,50 m ausgebaut werden. Der entlang des heutigen Wirtschaftsweges verlaufende Graben bleibt mit einer Breite von 5,00 m grundsätzlich erhalten. Die dafür vorgesehenen Flächen sind entsprechend dargestellt und werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.077 gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 03.021 planungsrechtlich gesichert.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bereich der Werler Straße verkehren mehrere Buslinien in Richtung der Hammer Innenstadt. Eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV besteht nicht.

### Fuß- und Radwege

Neben der zentralen gebietsinternen Ost-West-Wegeverbindung wird das neue Wohngebiet über mehrere separate Fuß-/Radwege mit den angrenzenden Siedlungsbereichen verbunden. Eine Wegeverbindung in Richtung Kindergarten liegt außerhalb des Geltungsbereichs, geplante Fuß- und Radwege schließen an das bestehende Netz an. Auf der östlichen Seite der Werler Straße (teils ehemalige Kleinbahntrasse) verläuft eine bestehende und zukünftig auch durchgehende Radwegeverbindung in die Hammer Innenstadt. In weiteren Planungsschritten ist die Möglichkeit eines Fußgängerüberweges zu prüfen.

## 6.5. Stellplätze, Parkplätze für Besucher

Die Konzeption des Gebiets geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit – 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. Im Bebauungsplan ist zum Schutz der Gartenbereiche eine Regelung getroffen worden, die die Errichtung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der Baufenster und in den seitlichen Grenzabständen zulässt.

Pro Gebäude wird von 0,33 erforderlichen Besucherparkplätzen ausgegangen, d.h. je 3 WE ein öffentlicher Stellplatz). Absolut sind dies bei den angenommenen 125 Wohneinheiten insgesamt 41 öffentliche Parkplätze. Da in den letzten Jahren mit zunehmender Fahrzeugdichte auch die Problematik der im Straßenraum parkenden Kraftfahrzeuge gewachsen ist, sind in diesem Baugebiet eine großzügige Anzahl von Parkplätzen für die Besucher – insgesamt ca. 60 Parkplätze – im Straßenraum möglich. 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. Örtliche Bauvorschriften**

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern zu gewährleisten, müssen die Neigung, die Farbe und das Material der Dachflächen aufeinander abgestimmt werden. Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glänzenden Dacheindeckungen zu vermeiden, sind die Dächer nur mit unglasierten und nichtblendenden Dachmaterialien einzudecken.

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

## **7.0 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrlichen Auswirkungen eines Neubaugebiets sind von vielen Unwägbarkeiten wie z.B. der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, die räumliche Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, die mögliche Änderung des Arbeits- und Einkaufsverhaltens durch Telearbeit, die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bzw. die Anzahl der im Gebiet lebenden Kinder abhängig. Teilweise sind die verkehrlichen Auswirkungen aber auch durch die Planung beeinflussbar, beispielsweise durch die Zuordnung der Infrastruktur zu den Wohnbereichen oder die Schaffung von direkten und sicheren Fuß- und Radwegen zu städtebaulich wichtigen Bereichen wie z. B. Grundschulen und Kindergärten.

Geht man von den geplanten etwa 125 Wohneinheiten aus, muss mit einer Gesamtbelastung von ca. 500 Fahrten / Tag gerechnet werden. Da es sich bei den Verkehrsbewegungen im Normalfall ausschließlich um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr und nicht um Durchgangsverkehr handelt, sind die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung vergleichsweise gering. Die äußeren Erschließungsstraßen „Ursulastraße“ und „Erikastraße“ sind jedoch nur für die bestehende Bebauung und die ursprünglich geplante Schulnutzung dimensioniert und ausgebaut worden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, dass durch die geplante Wohnbebauung entsteht, kann von den vorhandenen Erschließungsstraßen nicht ohne negative Auswirkung für die Anwohner aufgenommen werden. Darüber hinaus würden nicht unerhebliche Umwege für die neuen Anwohner geschaffen, die das vorhandene Straßensystem zusätzlich belasten.

Die gewählte Erschließungsform ist somit die verträglichste Form für die umgebenden Bebauungsstrukturen. Im Hinblick auf den Eingriff durch die Querung des Grünzuges innerhalb des Plangebietes mit der Haupterschließung wurde die Straßenbreite in diesem Bereich auf ein Minimum von 8,75 m Straßenquerschnitt reduziert. Zum Schutz erhaltenswerter Baumbestände innerhalb des Grünzuges wurde der Verlauf der Hauptverbindungsachse entsprechend abgestimmt und der Bestand durch ein Pflanzgebot mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## **8.0 Ver- und Entsorgung des Plangebiets**

### **8.1. Versorgung des Plangebietes**

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

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

## 8.2. Entwässerung des Plangebietes

### 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 Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand gem. § 51 a, Abs. 4 unverhältnismäßig ist.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage zuzuleiten.

### Niederschlagswasserbeseitigung

#### *Behandlungsbedürftigkeit:*

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das Niederschlagswasser als unbelastet (z. B. Dachflächen, Wege ohne Kfz-Verkehr) bzw. schwach belastet (z. B. Zufahrten zu Sammelgaragen, Wohnstraßen mit Park- und Stellplätzen) einzustufen. Gütegesichtspunkten nach kann es daher ohne Behandlung bei entsprechenden hydrogeologischen Verhältnissen über eine belebte Bodenzone versickert werden. Bei der Einleitung in oberirdische Gewässer gelten für verschmutztes Niederschlagswasser die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennsystem. Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann jedoch abgesehen werden, da aufgrund der Nutzungskonzeption mit einer unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe sowie einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe gerechnet werden muss.

#### *Prüfung der hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung:*

Wegen der geringen Grundwasserflurabstände und schlechten Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist eine dauerhafte Versickerung im Plangebiet nahezu ausgeschlossen (Abschnitt 5.4).

#### *Prüfung der Voraussetzungen für eine ortsnaher Einleitung in oberirdische Gewässer:*

Der durch das Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben bietet die Voraussetzung für eine ortsnaher Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer 188, erfordert jedoch wegen der geringen hydraulischen Leistungsfähigkeit des Grabens P im weiteren Verlauf der Vorflut eine Begrenzung der Einleitungsmenge auf natürliche Abflussverhältnisse.

Bei dem vorhandenen Höhenniveau der Grabensohle ist eine vollständige Einleitung des Niederschlagswassers im freien Gefälle über Kanäle nicht möglich. Einer Vertiefung des Gewässers stehen Zwangspunkte wie die Kreuzung mit den vorhandenen Leitungstrassen der Versorger entgegen (Abschnitt 5.1). Damit besteht lediglich in den Randbereichen nahe des Entwässerungsgrabens die Möglichkeit einer oberflächennahen Niederschlagswasserableitung in das Grabensystem.

### Wahl des Entwässerungsverfahrens

Nachdem eine dauerhafte Versickerung wegen der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse ausgeschlossen wurde, haben Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der möglichen Entwässerungsvarianten zu der Entscheidung geführt, das Plangebiet überwiegend im Mischsystem zu entwässern. Das bestehende Grabensystem wird dennoch grundsätzlich erhalten und planungsrechtlich durch die Festsetzung der öffentlichen Grünzüge gesichert.

Die Lage des vorhandenen Mischwassersammlers im Plangebiet führt zu kurzen Leitungstrassen und –auch im Mischverfahren– kleinen Rohrdimensionen, so dass ein zusätzliches Entwässerungssystem deutlich aufwändiger wäre. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mischwassersammlers in der Werler Straße wurde bis zum RÜ Pilsholz nachgewiesen.

Wo eine Einleitung in den Entwässerungsgraben möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken direkt in das Grabensystem eingeleitet werden. Dies betrifft die Randbereiche des Grabensystems, welches durch die Wasserzuleitung zudem eine qualitative und ökologische Aufwertung erfährt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Aus Zisternen überlaufendes Wasser ist dem Mischwasserkanal bzw. dem Grabensystem zuzuführen.

Zur Vermeidung von Wasserschäden durch hohe Grundwasserstände wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden (,weiße Wannen'). Drainagen dürfen nach der städtischen Abwassersatzung grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

## **9.0 Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe zur Werler Straße, zu dem nördlich gelegenen Freibad und den Sportflächen ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionen wurde ein Schallgutachten erstellt (Verfasser: Uppenkamp & Partner, 14.06.04, Ahaus).

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im östlichen Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm von der Werler Straße zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung sind an der Werler Straße aus städtebaulicher Sicht aufgrund der durch Lärmschutzwälle bzw. -wände noch zusätzlich verstärkten Trennwirkung der Werler Straße nicht akzeptabel. Entsprechend sind passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. Grundrissgestaltung an den Gebäuden innerhalb des Plangebiets durchzuführen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in der DIN 4109 festgelegt. In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel werden Lärmpegelbereiche genannt, aus denen sich die erforderlichen Schalldämmmaße der Wände, Dächer und Fenster ergeben. Entsprechend der ermittelten Beurteilungspegel wird ein Lärmpegelbereich III und hiermit das Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung betrifft vorwiegend die Bebauung an der östlichen Plangebietsgrenze.

Auch die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchG) werden während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen in den nördlichen Bereichen des Plangebiets durch die Immissionen der angrenzenden Sportanlagen überschritten. Zur Minderung des Sportlärms wären daher Maßnahmen in Form von Wällen mit einer Höhe von 4,0 m über Grund südlich der Sportanlage erforderlich. Da der vom nördlich angrenzenden Freibad ausgehende Lärm ebenfalls die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen überschreitet, sind entsprechende Lärminderungsmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden in einer Höhe von 5 bzw. in einem Teilbereich von 6 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Kombination mit Grundrissgestaltung der Wohnbebauung im 1. Obergeschoss notwendig. Die Immissionsschutzanlage wird in die öffentliche Grünfläche integriert und soll in Form eines Lärmschutzwalles im Verhältnis 1/1,5 (h/b) hergestellt werden.

Da nur eine geschlossene Wallanlage die erforderliche Minderung der von den Freibad- und Sportflächen ausgehenden Schallemissionen erfüllt, soll die auf der Südseite des Freibades gelegene heutige Zufahrt in einen nördlich gelegenen Abschnitt im Bereich der Sporthalle verlegt werden.

Trotz dieser Lärminderungsmaßnahme kommt es in Teilbereichen des Plangebiets zu einer Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich der 1. Obergeschosse während der sonntäglichen Ruhezeiten zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr. Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles (7,0 bzw. 8,0 m) ist städtebaulich und aus Sicht des Stadtklimas und der Durchlüftung des Gebietes nicht vertretbar. Daher sind innerhalb des Plangebietes die immissionsbelasteten Baufenster so festgesetzt und gekennzeichnet, dass an den der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten im 1. Obergeschoss keine zu öffnenden Fenster (zusätzliche Immissionspunkte) zu Wohn- und Schlafräume bzw. zu schutzbedürftigen Räumen zulässig sind. Dies ist in der weiteren Planung bei der Festlegung der Grundrissgestaltung zu beachten. Für die Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind aufgrund der Abschirmwirkung der festgesetzten Lärmschutzwälle keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

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

## 10.0 Eingriffsregelung

### 10.1. **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Planungsrechtlich bereits zulässige Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ausdrücklich von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Ein Ausgleich ist bei bereits zulässigen Eingriffen insofern nicht mehr erforderlich.

### 10.2. **Aussetzung der Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 03.021 (vormals Bebauungsplan Nr. 71) ist seit 1974 rechtskräftig. Obwohl das Plangebiet bis heute nicht bebaut worden ist, waren die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits durch die damalige Entscheidung des Rats zugunsten der festgesetzten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Schule‘ und der dazugehörigen Erschließung zulässig. Daraus folgt auch, dass gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB durch den aktuellen Bebauungsplan Nr. 03.077 ‚Ursulastraße‘ keine Eingriffe im Sinne des BNatSchG entstehen. Zudem werden durch die heutige Planung die wertvollen Landschaftsbestandteile – offener Entwässerungsgraben mit einer struktur- und artenreichen Gehölzvegetation im Bereich der Grabenböschungen und kleiner Waldflächen – von einer Bebauung ausgespart und planungsrechtlich durch die Ausweisungen von öffentlichen Grünflächen gesichert.

In einer Flächenbilanz wird das auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 03.021 zulässige Maß der baulichen Nutzung für den Schulbereich dem nach dem neuen Bebauungsplan Nr. 03.077 ‚Ursulastraße‘ zulässigen Maß der baulichen Nutzung gegenübergestellt.

	<b>Geltungsbereich ‚Ursulastraße‘</b>	<b>Gemeinbedarfsfläche ‚Schule‘</b>
<b>Größe des Plangebiets</b>	ca. 8,42 ha	ca. 6,8 ha
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	ca. 1,3 ha	ca. 0,35 ha
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	ca. 2,3 ha	-
<b>Nettobauland</b>	ca. 4,8 ha	ca. 6,45
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	ca. 1,92 ha (GRZ 0,4)	ca. 2,58 ha (GRZ 0,4)
<b>Versiegelte Fläche (Überbaubare Fläche + Verkehrsfläche)</b>	ca. 3,22 ha	ca. 2,91 ha

Das Ergebnis der Flächenbilanz zeigt, dass sich die potenziell versiegelten Flächen, die sich aus der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche zusammensetzen, nur unwesentlich (um ca. 0,21 ha) gegenüber der auf der Grundlage des alten Bebauungsplans zulässigen versiegelten Fläche ansteigt.

### 10.3. **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Gem. § 3 c UVPG i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.7.2 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der ‚Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm‘. In Verbindung mit den genannten Ziff. 18.7.2 gilt für dieses Bebauungsplanverfahren Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG: ‚Städtebauprojekte, für das in sonstigen Bereichen (nicht Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt wird‘.

Bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 03.077 ‚Ursulastraße‘ bei einer potenziell realisierbaren Grundfläche von ca. 1,92 ha (19.200 qm) wird die zulässige und festgesetzte Grundfläche von 20.000 qm nicht erreicht. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen wird jedoch im Folgenden trotz der potenziell realisierbaren Grundfläche von

19.200 qm aufgrund der relativen Nähe zu dem o.g. Grenzwert aus Plausibilitäts- und Transparenzgründen eine ‚Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls‘ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und dokumentiert.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß der Vorschriften des UVPG vorgenommen. Als Grundlage hierbei dienen die in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

Anlage 2 zum UVPG

<b>Ziffer</b>	<b>Kriterium</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Unerheblich (-) Ggf. erheblich (o) Erheblich (+)</b>
<b>1.</b>	<b>Merkmale der Vorhaben</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	ca. <b>8,42 ha</b> Plangebiet; ca. <b>4,8 ha</b> Nettobauland, davon <b>1,92 ha</b> überbaubare Fläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, ca. <b>1,3 ha</b> Verkehrsfläche, <b>2,3 ha</b> Grünfläche	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch das geplante Vorhaben wird eine zwar überplante, aber bisher unbebaute Fläche erstmals überbaut. Durch die Überbauung erfolgt eine Veränderung der natürlichen Bodeneigenschaften, des Wasserhaushalts und des Landschaftsbildes.	<b>o</b>
1.3	Abfallerzeugung	Die anfallenden häuslichen Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen des bestehenden Abfallkonzepts der Stadt Hamm fachgerecht entsorgt.  Andere als die besagten häuslichen Abfälle fallen durch die geplante Wohnbebauung nicht an.	<b>-</b>

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p><b>Umweltverschmutzungen:</b> Aufgrund der Baumaßnahmen und der geplanten Wohnnutzung ist keine nennenswerte Verschmutzung der Umweltmedien zu erwarten.</p> <p><b>Belästigungen:</b> In der Erschließungs- und Bauphase muss mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese Belastungen sind jedoch nur vorübergehender Natur und zeitlich begrenzt.</p> <p>Dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Wohngebietsplanung können durch den neu hinzukommenden Kfz-Verkehr entstehen. Weitere Umweltbeeinträchtigungen bzw. Belästigungen für die vorhandene und die zukünftige Wohnbevölkerung sowie für die Fauna sind aufgrund nicht vorhandener und geplanter potenzieller Verursacher nicht gegeben.</p>	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Plangebiet sind keine gewerblichen, mit umweltgefährdeten Stoffen und Materialien arbeitende Betriebe zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.	-
2.	<p><b>Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:</p>		
2.1	heutige Nutzung des Gebiets: Insbesondere als Fläche für Siedlung (Wohnen) und Erholung (Kleingärten), für Ackerbau- und Verkehrsnutzungen	<p>Der Planbereich ist unbebaut und wird derzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Innerhalb des Plangebiets liegt ein offener Entwässerungsgraben mit einer struktur- und artenreichen Gehölzvegetation im Bereich der Grabenböschungen. An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt im Einzugsbereich des Entwässerungsgrabens eine kleine Fläche mit einem prägenden Baumbestand.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich zudem</p>	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
		eine Trasse für einen Mischwasserkanal und entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine weitere Trasse mit verschiedenen Leitungen der Stadtwerke Hamm.	
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets	<p><b>Wasser:</b> Das Umweltmedium Wasser besitzt im Projektgebiet keine herausragende Qualitätsausprägung. Die Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung können durch die Festsetzung von unversiegelt anzulegenden Flächen (Stellplätze, private Grundstückszufahrten und Wege) lediglich begrenzt werden.</p> <p><b>Boden:</b> Der im Plangebiet vorhandene Boden wird verändert und in Teilbereichen versiegelt.</p> <p><b>Natur und Landschaft:</b> Die übergeordneten naturschutzfachlichen Quellen, Pläne und Programme weisen keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf. Die für den Biotop- und Artenschutz wichtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs – vor allem der Grabenbereich und die Fläche mit zusammenhängendem Baumbestand - werden in die Grünzonen integriert und erhalten.</p>	o
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien 2.3.1 – 2.3.9):		
2.3.1 – 2.3.7		trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden demzufolge nicht berührt.	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG.	Das Plangebiet liegt innerhalb Hamms (Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion), Gemarkung Berge und ist insofern als verdichteter Raum einzustufen.	+
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden demzufolge nicht berührt.	-
3.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>		

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Das Ausmaß der Auswirkungen ergibt sich durch die Inanspruchnahme von derzeit un bebauten Freiflächen und die damit einhergehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft mit Eingriffen in Fauna und Flora, des Bodens und des Wasserhaushalts;	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	ein grenzüberschreitender Charakter (nach UVPG im Sinne von Nachbarstaatsgrenzen) der Auswirkungen ist auf keinen Fall zu erwarten; großräumige, über das Plangebiet hinausgehende Beeinträchtigungen sind durch den Wegfall der Freiflächen nicht zu erwarten; ebenso sind weder kleinräumige noch großräumige Auswirkungen auf die Qualität und die Quantität der Trinkwasserversorgung zu erwarten; Das Ausmaß der eventuellen Auswirkungen ist lokal begrenzt.	-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	mit Beeinträchtigungen durch die Überbauung von Ackerflächen (Landschaftsbild), der Versiegelung der Böden und die daraus resultierenden Folgen muss gerechnet werden;  Hinsichtlich der Schwere und Komplexität der Auswirkungen werden diese auch aufgrund der relativ geringen Gebietsgröße als minderschwer und allenfalls lokal begrenzt eingestuft.	-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	Die Neubebauung hat lokal begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge. Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen ist aufgrund der konkreten Bauabsichten relativ hoch.	o
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Auswirkungen der Baumaßnahme lassen sich durch die Integration des offenen Entwässerungsgrabens mit der in diesem Bereich vorhandenen struktur- und artenreichen Gehölzvegetation in die festgesetzten Grünflächen minimieren.  Die Häufigkeit der Eingriffe ist auf	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (o) Erheblich (+)
		einen Eingriff durch die Bau- und Erschließungsarbeiten beschränkt. Die Dauer des Eingriffs orientiert sich nach dem Ende der Bau- und Erschließungsmaßnahmen an der Nutzungsdauer der geplanten Wohnbauflächen. Die Nutzungsdauer bei Wohnbauflächen ist erfahrungsgemäß lang.	

#### 10.4. Zusammenfassung Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche übergeordneter umwelt- und naturschutzfachlicher Quellen, Pläne und Programme weist für das Projektgebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Wertvoll sind der offene Entwässerungsgraben mit einer struktur- und artenreichen Gehölzvegetation im Bereich der Grabenböschungen und eine kleine Fläche mit einem prägenden Baumbestand im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze. Diese Bereiche liegen innerhalb der öffentlichen Grünzüge und werden langfristig gesichert.

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Umweltmedien Boden, Wasser und Klima weisen im Projektgebiet keine herausragenden Qualitätsausprägungen auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich.

#### 11.0 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

#### 12.0 Überschlägige Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl der geplanten Wohneinheiten ca.: 125 WE

**Größe des Plangebiets ca. 8,42 ha**

Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland) ca. 4,8 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,3 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 2,3 ha

Hamm, den 03.02.2005

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Haggenev  
Ltd. Städt. Baudirektor