

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan Nr. 04.058

- Wielandstraße -

Begründung

Teil I – Städtebauliche Begründung
vom 04.08.2021

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Übergeordnete Vorgaben	6
3.1. Landschaftsplan und Regionalplan	6
3.2. Flächennutzungsplanung	7
3.3. Spielraumentwicklungsplan	7
4. Erforderlichkeit der Planung	7
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	8
5.1. Standortbewertung	8
5.2. Städtebauliches Konzept	8
5.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
5.4. Städtebauliche Strukturen	9
5.5. Wohnbevölkerung	9
5.6. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen	9
5.7. Verkehrliche Situation	10
5.8. Ver- und Entsorgungsleitungen	10
5.9. Emissionen	11
5.10. Bodenverhältnisse im Plangebiet	11
5.11. Altlasten	12
5.12. Bau- und Bodendenkmäler	12
5.13. Hundenauslauffläche	13
6. Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1. Städtebauliche Zielsetzungen	13
6.2. Erschließung / ruhender Verkehr	14
6.2.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	14
6.2.2. Stellplätze / Besucherstellplätze	14
6.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr	15
6.2.4. Fuß- und Radwege	15
6.2.5. Verkehrliche Auswirkungen	15
6.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.3.1. Art der baulichen Nutzung	16
6.3.2. Maß der baulichen Nutzung	17
6.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
6.5. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	20
6.6. Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	22
6.7. Flächen für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	23
6.8. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	23
6.9. Örtliche Bauvorschriften	25
6.10. Klimagerechte Stadtentwicklung	27
7. Natur und Umwelt	28
7.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren	28
7.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	28
7.2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen	28
7.2.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	28
7.3. Minimierungsmaßnahmen	30

7.4. Artenschutz	30
8. Immissionsschutz	31
8.1. Verkehrslärm	31
8.2. Landwirtschaftliche Nutzungen / Geruchsimmissionen	32
9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Hinweise	33
9.1. Bergbau	33
9.2. Kampfmittel / Bodenverunreinigungen	33
9.3. Altlasten	34
9.4. Methangas	34
10. Denkmalschutz	34
11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	35
11.1. Versorgung des Plangebietes	35
11.2. Entwässerung des Plangebietes	35
11.2.1. Rechtliche Grundlagen	35
11.2.2. Schmutzwasserbeseitigung	36
11.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung	36
11.2.4. Wahl des Entwässerungssystems	36
11.3. Löschwasser	37
12. Städtebaulicher Vertrag	37
13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	37
13.1. Flächenbilanz	37
13.2. Bodenordnende Maßnahmen	38
13.3. Kosten	38
14. Anhang	39
14.1. Tabellarische Zusammenfassung	39
14.2. Quellen	41
14.3. Pflanzliste	41

Teil II – Umweltbericht
(gesonderte Anlage)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Pelkum, im Bereich der Gemarkung Pelkum, Flur 24, zwischen:

- der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 83 (Friedhofsweg) bis zum Schnittpunkt mit einer verlängerten Nutzungsartengrenze zwischen Friedhof und dem Weg zum ehemaligen Sportplatz (Flurstück 81),
- der verlängerten Nutzungsartengrenze zwischen Friedhof und dem Weg zum ehemaligen Sportplatz (Flurstück 81) bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 31,
- der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 31,
- der südöstlichsten Grenze der Flurstücke Nrn. 90 und 94,
- der südlichen Grenze der Flurstücke Nrn. 94 und 92,
- der südlichen und südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 93,
- der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 28,
- der südwestlichen und westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 104,
- der westlichen Grenze der Flurstücke Nrn. 105, 40, 41, 24 und 22.

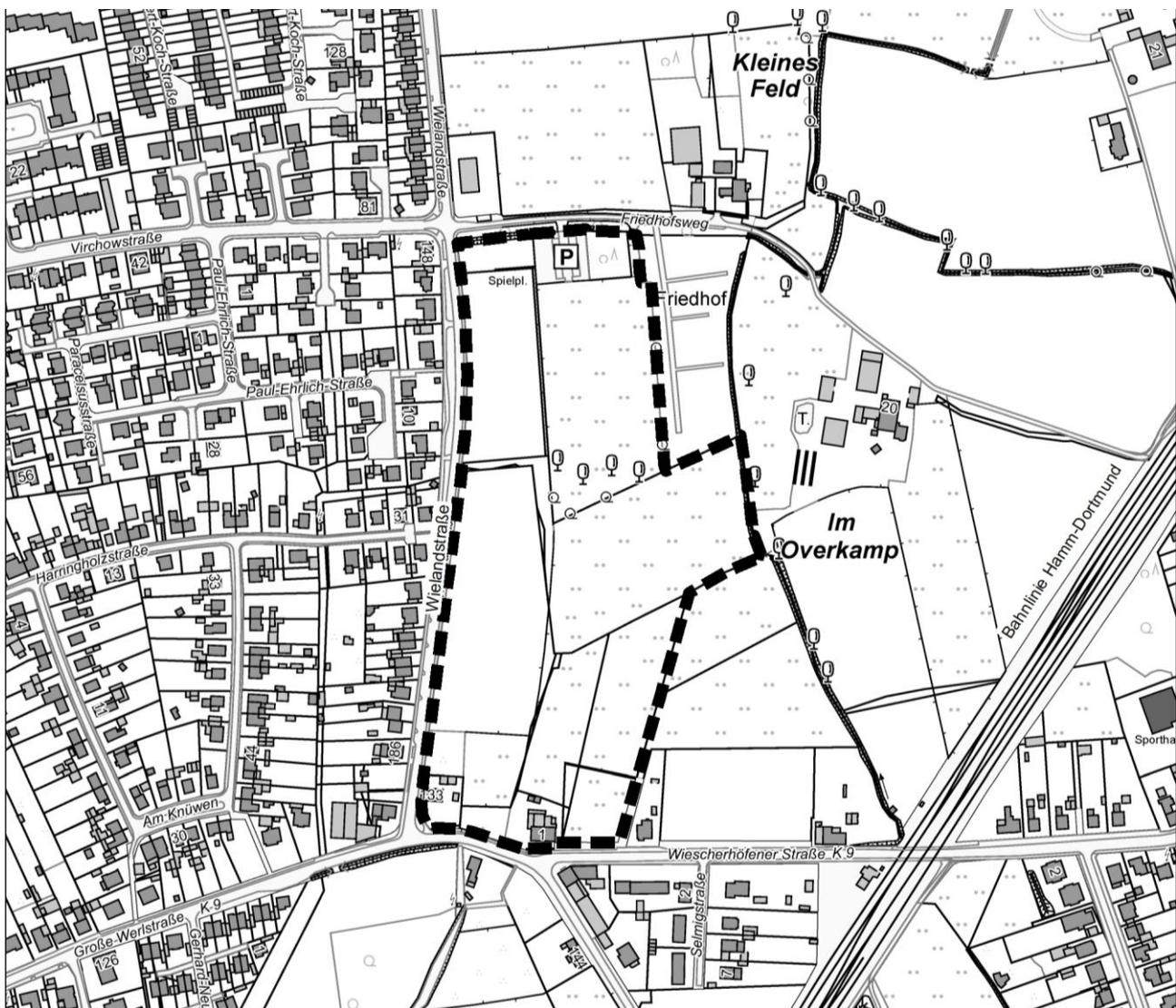


Abbildung 1 – Übersichtskarte mit Geltungsbereich (ohne definierten Maßstab)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7,24 ha. Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Stadtbezirk Pelkum liegt südwestlich der Innenstadt von Hamm und ist im Norden geprägt durch den Bergbau und im Süden vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung. Er bildet sich aus den Ortsteilen Pelkum, Wiescherhöfen/Selmigerheide und Lohausenholz. Durch die Bahnstrecken nach Unna, Dortmund und Lünen ist Pelkum stark gegliedert, die Ortsteile bilden dadurch verschiedene teilweise voneinander unabhängige Bereiche, die nur über das Verkehrsnetz und den Landschaftsraum verbunden sind.

Im Ortsteil Pelkum gibt es aktuell nur relativ wenig potentielle Flächen, die als Wohnbauland kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist eines der wenigen, die sowohl von der Eigentümerstruktur (private und städtische Grundstücke) als auch von der planerischen Voraussetzung (Wohnbaufläche im aktuellen FNP) Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung bietet. Die Fläche entlang der Wielandstraße hat trotz dieser derzeitigen positiven Voraussetzungen bereits eine lange Historie in Bezug auf die Wohnbaulandmobilisierung. Bisher ist jeder Versuch, diese Fläche als Bauland zur Verfügung zu stellen, aus unterschiedlichen Gründen gescheitert.

Bisherige Entwicklung und Grundstückshistorie

Ein erster Anlauf für eine bauliche Entwicklung östlich der Wielandstraße wurde bereits im Jahre 1978 gestartet, vorerst nur für den südlichen Bereich entlang der Wielandstraße und durch einen Grundstückseigentümer initiiert. Wegen der fehlenden Erschließung musste dieser erste Vorstoß jedoch zurückgenommen werden. Anfang 1983 konnte die Wielandstraße dann durch Ankauf von Ackerflächen erstmals in ihrem heutigen Verlauf ausgebaut werden.

Die Bauvoranfrage aus dem Jahre 1983 – vom selbigen Eigentümer und zusammen mit einem Architekten gestellt – zur Entwicklung einer knapp 13.500 m² großen Fläche mit knapp 26 Einfamilienhäusern scheiterte erneut. Grund hierfür war zu diesem Zeitpunkt die Nähe zur nördlich gelegenen öffentlichen Sportplatzanlage und die Lage des Schutzstreifens der geplanten B61n. Die Bauvoranfrage wurde daraufhin im Jahre 1987 zurückgezogen und eine endgültige Entscheidung bis zur konkreten Planung der B61n ausgesetzt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Entwicklung stand demnach schon damals in Abhängigkeit vom Verlauf der B61n.

In den Jahren 1989/1990 erfolgte dann ein weiterer Ausbau der Wielandstraße in seinem heutigen Zustand – in einer Gesamtbreite von 12,0 m, mit beidseitigem Gehweg und einem einseitigen Längsparkstreifen sowie Straßenbeleuchtung.

Erneut wurde dann im Jahre 1990 eine Bauvoranfrage gestellt, die abermals ablehnend entschieden wurde. Man bezog sich auf fehlendes Planungsrecht durch einen Bebauungsplan und verwies darauf, dass in Anbetracht des Umfangs der Anfrage auch im Sinne § 34 BauGB die Fläche nicht entwickelbar sei.

Mit einem Investor wurden im Jahre 1995 die Gespräche für die bauliche Entwicklung im südlichen Bereich entlang der Wielandstraße erneut aufgenommen und ab 1998 mit einem Ansprechpartner als Vertreter der Grundstückseigentümer fortgesetzt. Aber auch zu diesem Zeitpunkt war die Linienführung der B61n und später der B63n immer wieder der Hauptgrund für ein Verschieben der baulichen Entwicklung. Alle Anfragen bezüglich einer Neunutzung der Fläche wurden daher bis Mitte 2003 zurückgestellt.

Mit der Festlegung der Linienführung der B 63n in der zweiten Jahreshälfte 2003 wurde die Planung wieder aufgegriffen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 04.058 im Juli 2004 erstmals förmlich eingeleitet. Parallel dazu sollte auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979 geändert werden. Entwicklungspartner zu diesem Zeitpunkt waren die unterschiedlichen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vertreten durch einen Ansprechpartner und unterstützt durch einen Investor. Der Bebauungsplan Nr. 04.058 umfasste mit dem Aufstellungsbeschluss am 20.07.2004 den Bereich entlang der Wielandstraße zwischen Friedhofsweg und Wiescherhöfener Straße bis hin zum städtischen Friedhof. Einbezogen in die Planung war somit auch die bestehende Sportplatzfläche – Am Friedhofsweg –. Für die notwendige Verlegung an den Sportplatz Wielandstraße nördlich der Bahnlinie Hamm-Lünen wurde der Bebauungsplan Nr. 04.063 aufgestellt. Mit der

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 04.063 im März 2007 und einer zeitnahen Umsetzung der Sportanlage, wurde der bisherige Platz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.058 aufgegeben. Ebenfalls wurden die im Parallelverfahren durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplanes im Jahre 2007 genehmigt und zum Abschluss gebracht. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden somit für den Bebauungsplan Nr. 04.058 geschaffen.

Trotz dieser positiven Entwicklung aus Sicht der Flächenmobilisierung und den konfliktfreien Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 04.058 bis hin zur Offenlage im Sommer 2006 konnte der Bebauungsplan Nr. 04.058 nicht abgeschlossen werden. Ausgeblieben war die abschließende Einigung der Grundstückseigentümer über die städtebauliche Entwicklung und die Benennung eines Investors, mit dem der städtebauliche Vertrag über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschlossen werden kann. Ebenso konnte kein Erschließungsvertrag über die öffentlichen Maßnahmen verhandelt werden. Auch ein weiterer potentieller Investor konnte bis Anfang 2008 keine Einigung mit den Eigentümern erzielen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 04.058 ruhte daraufhin bis Anfang 2018.

Mit der Änderung der Grundstückseigentumsverhältnisse im Frühjahr 2018 wurden nach der langen Planungspause erstmals wieder Gespräche mit potentiellen Investoren zur Entwicklung des Baugebietes an der Wielandstraße geführt. Das Verfahren wurde nach Prüfung der städtebaulichen Rahmenbedingungen wieder aufgenommen. Das Ziel ist auch zukünftig die wohnbauliche Entwicklung und die Schaffung von Bauland für den Stadtbezirk Pelkum, der bis heute nur wenig verfügbare potentielle Wohnbauflächen aufweist. Zusätzlich zur ursprünglich geplanten Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung sind nunmehr auch Mehrfamilienhäuser geplant. Dies unterstützt das planerische Ziel ein Wohnungsmix für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. **Landschaftsplan und Regionalplan**

Der südliche Planbereich liegt innerhalb der Plangebietsgrenze des bestehenden Landschaftsplanes Hamm-West, jedoch ohne besondere Festsetzung. Dieser Teilbereich ist mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ in der Entwicklungskarte beschrieben. Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil in Form eines Gehölzstreifens, der jedoch nicht durch die Planung berührt wird.

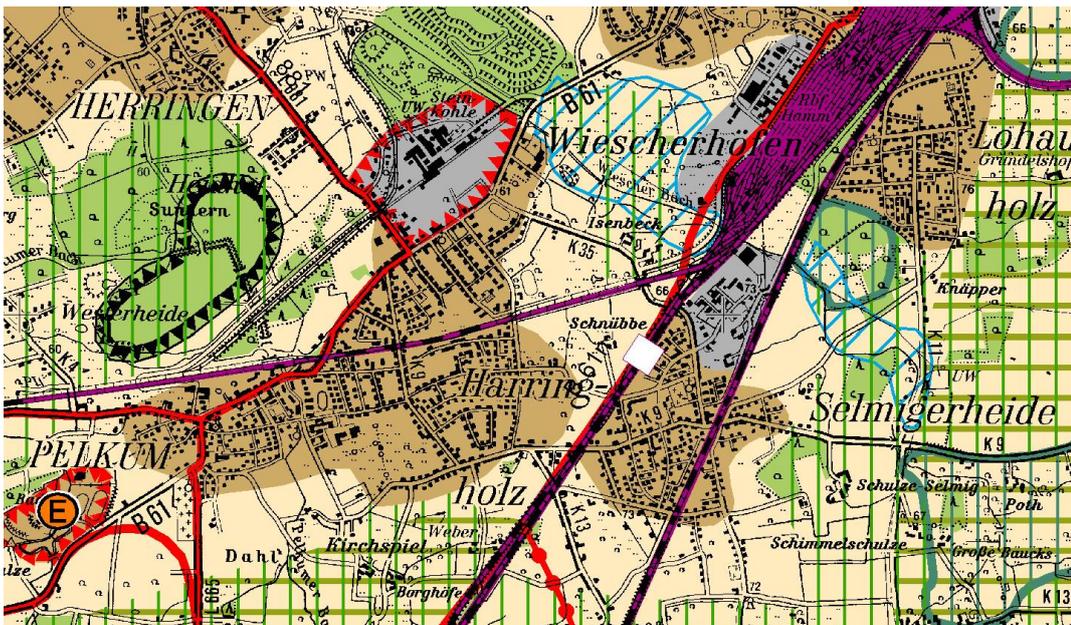


Abbildung 2 – Auszug Regionalplan (ohne definierten Maßstab)

Der Regionalplan (Bezirksregierung Arnsberg) wurde im Juli 2004 neu aufgestellt und genehmigt, parallel wurde das Linienbestimmungsverfahren für die B63n durchgeführt. Der Regionalplan (vgl. *Abbildung 2*) stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2. Flächennutzungsplanung

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.058 im Jahre 2004 wurde auch die Änderung des damals gültigen Flächennutzungsplanes (FNP, aus dem Jahre 1979) beschlossen. Die 177. Änderung des FNP wurde 2007 durch die Bezirksregierung genehmigt und entsprach der damaligen städtebaulichen Planung. Diese Darstellung wurde auch im Jahre 2008 mit Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Hamm übernommen, so dass eine Planung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zur öffentlichen Auslegung aus dem Jahre 2006 aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt.

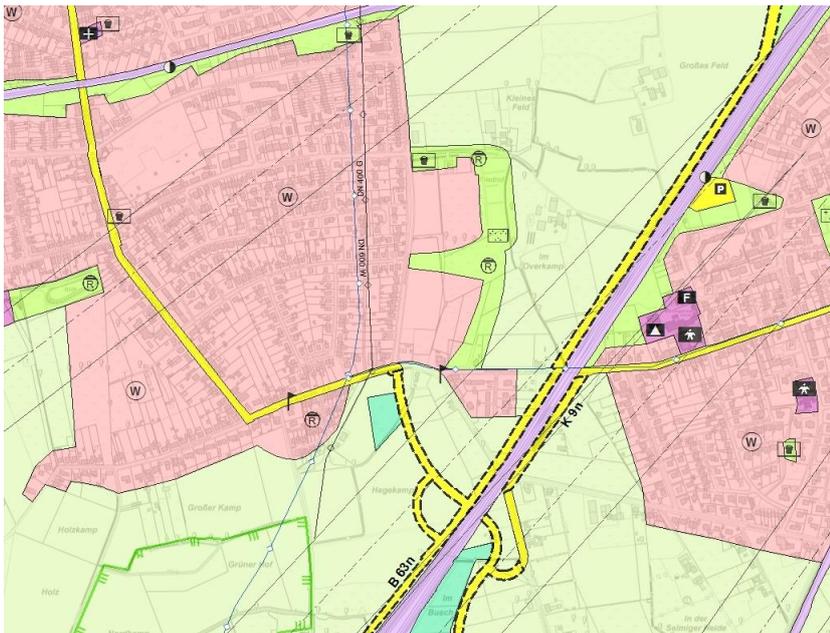


Abbildung 3 – Auszug Flächennutzungsplan (ohne definierten Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan (vgl. *Abbildung 3*) stellt derzeit für das Plangebiet Wohnbaufläche dar, die durchzogen ist mit Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen: Parkanlage, Regenrückhaltung und Spielplatz. Die Darstellung entspricht auch weiterhin den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der nunmehr aufgestellt wird.

3.3. Spielraumentwicklungsplan

Im Spielraumentwicklungsplan (Fassung vom Oktober 1994) liegen die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes in einem Bereich mit einem bisherigen Spielplatzdefizit, der gleichmäßig auf die drei Altersgruppen verteilt ist. Die innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan liegende Spielfläche des Typ B mit einer Größe von ca. 1.310 m² (Bruttofläche) wird in der pädagogischen Bewertung als „mangelhaft“ eingestuft. Hier werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt ergänzende Spielplatzmaßnahmen nötig, z. B. durch multifunktionale Spielgeräte und witterungsunabhängige Spielmöglichkeiten.

4. Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.058 - Wielandstraße - soll die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte oder brach liegende Fläche entlang der Wielandstraße baulich in den Siedlungszusammenhang des Ortsteiles einbezogen werden. Nachdem in der Vergangenheit überwiegend Einfamilienhäuser gefragt wurden, ist jetzt auch vermehrt eine Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern, teilweise als gut ausgestattete Eigentumswohnung, festzustellen. Aufgrund der aktuellen Wohnungsnachfrage hat der Rat der Stadt Hamm ein Programm zur Wohnbaulandmobilisierung beschlossen.

Es belegt die aktuelle Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Weiterhin besteht ein Bedarf an barrierefreien Mietwohnungen.

Innerhalb des Planungsbereiches sind neben den Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen auch verschiedene Grün- und Freiflächen vorgesehen, um einen entsprechenden Ausgleich und eine Gliederung des Gebietes zu schaffen. Entlang der Wielandstraße soll, in Anlehnung an den Bestand auf der westlichen Seite, eine zusätzliche Baumreihe innerhalb des Straßenraumes die Wielandstraße gestalten und prägen. Die öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage das gesamte Bebauungsgebiet gliedern und als zentraler Bestandteil die Planung beeinflussen. Eine Durchgrünung des Gebietes wird von Norden nach Süden und von Osten nach Westen erfolgen, zusammen mit der Anbindung von Fuß- und Radwegen an das bestehende Fußwegenetz. Diese Maßnahmen sollen die Qualität der neuen Bauflächen erhöhen und die Grünflächen als Naherholungsbereiche stärken. Zusätzlich werden 2 Kinderspielplätze in den Grünzug integriert, sowie die nötigen Regenrückhalteflächen. Für den Großteil der Regenrückhalteflächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt, da hier eine größere Anlage zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen ist.

Weiterhin wurde auch der Aspekt der sozialen Infrastruktur in Bezug auf eine Kindertagesstätte für den gesamten Sozialraum überprüft. Innerhalb des Plangebietes wird hierfür eine Wohnbaufläche im nördlichen Plangebiet mit einer größeren überbaubaren Fläche bereitgehalten.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1. Standortbewertung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtbezirkes Hamm-Pelkum. Die zu beplanende Fläche wird begrenzt im Norden durch den Friedhofsweg, im Osten durch einen städtischen Friedhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch die Wiescherhöfener Straße sowie im weiteren Verlauf durch die Große Werlstraße und im Westen durch die Wielandstraße. Die bereits vorhandene Wohnbebauung im südlichen Teil des Planungsgebietes sowie die vorhandene Spielplatzfläche im nordwestlichen Abschnitt werden in die Neuplanung mit einbezogen und als Bestandsbebauung übernommen. Des Weiteren entstand in den letzten Jahren auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes, welcher innerhalb des Plangebietes bis 2008 als Sportfläche genutzt wurde, eine Hundeauslauffläche für den Stadtbezirk Pelkum. Diese Hundefläche ist eine von sieben Flächen im Stadtgebiet der Stadt Hamm.

5.2. Städtebauliches Konzept

In den zurückliegenden Jahren sind nur wenig neue Baugebiete in den Ortsteilen Wiescherhöfen/Selmigerheide entstanden. Im Bereich südlich der Großen Werlstraße wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.062 – Südlich Große Werlstraße – (rechtskräftig seit 2006) die Grundlage für eine wohnbauliche Entwicklung in der Nachbarschaft zum Baugebiet an der Wielandstraße geschaffen. Das Baugebiet mit gut 35 Wohneinheiten (WE) ist mittlerweile komplett entwickelt und bietet somit keine weiteren wohnbaulichen Perspektiven mehr.

Für einen weiteren Bereich an der Fels-Loh-Straße, westlich des Baugebietes an der Wielandstraße, besteht hingegen eine mittelfristige Entwicklungsperspektive. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 04.056 – Fels-Loh-Straße – wurde im Jahre 2001 eingeleitet, konnte jedoch aus verschiedenen naturschutzrechtlichen Belangen und aus bodenordnungsrechtlicher Sicht bisher nicht fortgeführt werden.

Eines der letzten Baugebiete für Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung im Stadtbezirk liegt östlich des Plangebietes im Ortsteil Selmigerheide. Dieses Baugebiet an der Weetfelder Straße mit knapp 35 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit ca. 20-25 WE ist seit 2018 in der Vermarktung. Die Nachfrage war und ist groß. Bis auf einige wenige Grundstücke ist das Baugebiet komplett vermarktet.

Als Grundlage des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Konzeption erarbeitet worden, mit dem Ziel für die Ortsteile Pelkum, Wiescherhöfen und Selmigerheide zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, auch im Hinblick auf die zunehmende gewerbliche Entwicklung rund um das Gewerbegebiet "INLOGPARC" (entlang der A2). Mit der Neuplanung der B63n ist der Planbereich zukünftig noch verkehrsgünstiger an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet danach die unterschiedlichen Nutzungsbereiche 'Wohnen' (Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung), 'soziale Infrastruktur' (Kindertagesstätte), 'verkehrliche Infrastruktur' (Erschließungsstraßen, Parkraum, Rad und Fußwege), 'versorgende Infrastruktur' (Entwässerung und Regenrückhaltung) sowie 'Grün- und Freiraum' (öffentliche und private Grünflächen, Kinderspielplätze, diverse Pflanzmaßnahmen). Diese Vorgaben wurden mit dem Bebauungsplan übernommen und entsprechend als zeichnerische und textliche Festsetzungen formuliert.

5.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Der Bereich wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche und Sportplatzfläche genutzt. Die westlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung wird durch die Bebauungspläne Nr. 04.023 – Am Knüwen – und Nr. 04.024 – Virchowstraße – sowie durch den Baugebietsplan Pelkum planungsrechtlich gesichert.

5.4. Städtebauliche Strukturen

Die nachbarschaftliche Bebauung entlang der Wielandstraße ist durch wohnbauliche Strukturen geprägt, die sich in offener Bauweise, mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gestaltet. Diese Nachbarschaft ist westlich der Wielandstraße und somit räumlich getrennt von einer Bebauung östlich der Wielandstraße. Städtebauliche Vorgaben sind daher nicht unmittelbar aus dem Bestand abzuleiten. Vielmehr steht mit der Neuplanung die Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen und ergänzenden generationengerechten und barrierefreien Wohnangeboten für die Bewohner aus dem Stadtbezirk im Fokus, damit diese im gewohnten Lebens- und Sozialumfeld verbleiben können. Gleichzeitig soll auch der Zuzug von jungen Menschen und Familien gefördert werden. Hierfür werden weiterhin Angebote an Einfamilienhäuser (als Einzel- und Doppelhäuser sowie geringfügig als Hausgruppen) geschaffen und diese durch soziale Strukturen wie eine Kindertagesstätte ergänzt.

5.5. Wohnbevölkerung

Der Stadtbezirk Hamm-Pelkum gehört zu den kleineren Stadtbezirken der Stadt Hamm mit einem geringen Anteil an der Gesamtbevölkerung. Die aktuelle Zahl liegt derzeit bei 19.223 Einwohner – entspricht einen Anteil von knapp 11 % an der Gesamtbevölkerung in Hamm (Quelle: "Einwohner und Haushalte am 31.12.2017" unter www.hamm.de). Die Einwohnerdichte liegt derzeit bei rund 637 Einwohnern je km². Die Bevölkerungsentwicklung (Quelle: "Bevölkerungsprognose 2018 - 2035" unter www.hamm.de) für den Stadtbezirk Pelkum wird in den kommenden 15 Jahre stagnieren. Es sind insgesamt nur geringe Rückgänge zu verzeichnen, die jedoch vorwiegend in der natürlichen Veränderung der Altersstruktur – demografischer Wandel / alternde Gesellschaft – begründet liegen.

5.6. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Die soziale Infrastruktur für ein familienorientiertes Wohngebiet ist im Nahbereich vorhanden. Östlich des Plangebietes sind in ca. 0,8 km Entfernung die Selmigerheide Schule (Grundschule) und der evangelische Kindergarten 'Kita Abraham' vorhanden. Eine weitere Einrichtung für Kindergartenkinder ist in ca. 0,4 km Entfernung nördlich des Plangebietes mit dem evangelischen Kindergarten 'Kita St. Zachäus' gegeben. Die Freie Waldorfschule (Gesamtschule in freier Trägerschaft) und die Alfred-Delp-Schule (Förderschule) liegen westlich des Bereiches in ca. 1,5 km Entfernung. Eine weitere Grundschule (Schillerschule) befindet sich ebenfalls westlich des Planbereiches in ca. 2,0 km Entfernung. Alle Einrichtungen sind fußläufig auch für Kinder und Jugendliche über das bestehende Straßennetz erreichbar.

Mit der Planung zum Baugebiet wurde der Bedarf der sozialen Infrastruktur speziell in Bezug auf eine Kindertagesstätte für den gesamten Sozialraum nochmals überprüft. Aktuell werden Übergangslösungen außerhalb der bestehenden Infrastruktur benötigt, um den Bedarf der Familien nach Betreu-

ungsplätzen im Kleinkindbereich decken zu können. Diese Situation wird sich durch den Neubau der Kita Haus Bussmann, Kamener Str. 138 erstmal entschärfen. Die geplante Kita an der Kamener Str. 8 ist zwar geographisch dem Sozialraum Pelkum zugeordnet, wird jedoch aufgrund ihrer Lage aus derzeitiger Sicht überwiegend Familien aus anderen Bereichen (Daberg, Westen, Herringen) versorgen. Des Weiteren ist langfristig eine Kita im KreativRevier Heinrich-Robert in Herringen angedacht. Im Falle einer Realisierung soll diese Kita überwiegend Entlastung schaffen, um eine bestehende Kita in Pelkum ganz aufgeben zu können und weiteren Bestands-Kitas die Möglichkeit zur Weiterentwicklung durch Umbaumaßnahmen für die Betreuung jüngerer Kinder unter 3 Jahren zu geben.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die vorhandenen und bisher geplanten Angebote in der frühkindlichen Bildung nicht ausreichen werden, um das Neubaugebiet Wielandstraße, das überwiegend für Familien geplant ist, mit versorgen zu können.

Mit den geplanten knapp 150 neuen Wohneinheiten soll daher auch ein ergänzender Standort für eine Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Freizeitnutzungen werden durch den Sportverein TuS Wiescherhöfen nördlich des Baugebietes in ca. 0,6 km Entfernung und durch den TSV Pelkum 04/32 e.V. in ca. 2,0 km Entfernung angeboten.

Für die Nahversorgung ist ein umfangreiches Einzelhändlerangebot entlang der Kamener Straße und rund um den Wiescherhöfener Markt (ab 1,3 km fußläufige Entfernung) gegeben. In gleicher Entfernung liegt der seit 2018 ansässige Netto-Markt mit ergänzendem Nahversorgungsangebot an der Weetfelder Straße im Ortsteil Selmigerheide östlich des Plangebietes.

5.7. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird im Westen durch die Wielandstraße begrenzt. Über diese Sammelstraße gelangt man in nördlicher Richtung direkt zur B61 und über diese und das weitere Hauptverkehrsnetz zu den Autobahnen A1 und A2 sowie in die Innenstadt von Hamm. In südlicher Richtung führt die Provinzialstraße direkt zum Gewerbegebiet Bönen. Die umliegenden Ortsteile wie Pelkum, Wiescherhöfen/Selmigerheide und Lohausenholz sind über das weitere Straßennetz gut erreichbar.

5.8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Äußere Versorgungsleitungen

Die Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Wielandstraße und Großen Werlstraße sichergestellt werden. Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten bzw. Anschlusskonzepten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden. Gegebenenfalls ist für die Stromversorgung der Bebauung die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetzstation notwendig.

Innere Versorgungsleitung

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

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Die vorhandenen Versorgungssysteme dienen der Versorgung und müssen dauerhaft in Betrieb bleiben. (vgl. Punkt 11. , Ver- und Entsorgung des Plangebietes‘ der Begründung)

Es wird darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Plangebietes (nördl. der Großen Werlstraße bzw. Wiescherhöfener Straße) eine Wasserleitung DN 300 verläuft, die über einen grundbuchlich gesicherten 6 m breiten Schutzstreifen verfügt. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Zugänglichkeit und die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen behindern oder beeinträchtigen würden.

Als Versorgungsträger für den Planungsbereich ist die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH an den weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen. Bei konkreten Fragen zu den Versorgungssystemen steht die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH zur Verfügung mit dem Netzmeistern für Strom (Herr Munitzk, Tel.: 02381/274-2579, E-Mail: j.munitzk@ewv-hamm-netz.de) und für Gas/Wasser (Herr Quabs, Tel.: 02381/274-2631, E-Mail: t.quabs@ewv-hamm-netz.de).

5.9. Emissionen

Das Baugebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr der Wielandstraße, Virchowstraße, Wiescherhöfener Straße und Großen Werlstraße. Östlich des Planbereiches in einer Entfernung von ca. 300 m verläuft die Bahnstrecke Hamm – Dortmund. Erste Untersuchungen zu emissionsbedingten Belastungen auf die geplante Bebauung erfolgten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.058 im Jahre 2006.

Im Rahmen der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 2018/2019 wurde die erste schalltechnische Voruntersuchung aus dem Jahre 2006 überarbeitet und auf die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Ein Ergebnis liegt mit der Geräuschimmissionsuntersuchung nach DIN 18005 (BÜRO ITAB aus Dortmund) aus Januar 2020 vor. (vgl. Punkt 8. ‚Immissionsschutz‘ der Begründung)

Im Weiteren erfolgte ebenfalls im Jahre 2006 eine Immissionsschutzrechtliche Vorprüfung durch das Staatliche Umweltamt (Lippstadt) im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Es wurden der bestehende Viehbestand und ein mögliche Erweiterung in die Untersuchung einbezogen. Zu Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen und möglicher Interessenkonflikte ist ein entsprechender Schutzabstand zwischen der Hofstelle und der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Im Rahmen der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 2019 wurden auch diese Aussagen auf Aktualität geprüft und auf Grundlage der aktuellen Rechtslage erneut bewertet. (vgl. Punkt 8. ‚Immissionsschutz‘ der Begründung)

5.10. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet wurde in Teilbereichen seit 1829 größtenteils landwirtschaftlich als Ackerland, Grünland und Waldfläche genutzt. Im südlichen Planbereich zwischen der bestehenden Randbebauung entlang der Wiescherhöfener Straße liegen einzelne Streuobstwiesen und Gärten der bestehenden Wohnhäuser. Im nördlichen Plangebiet wurde bis 2008 eine große Fläche als Sportfläche des TuS 1910 Wiescherhöfen e.V. genutzt. Seit einigen Jahren und für einen begrenzten Zeitraum bis zur Entwicklung des Baugebietes wird diese ehemalige Sportplatzfläche als Hundenauslauffläche zur Verfügung gestellt. Im Kreuzungsbereich Wielandstraße / Friedhofsweg liegt eine kleinere Spielplatzfläche für die angrenzenden Wohnbereiche.

Nach den im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm vorliegenden hydraulischen Daten, die für die Ersteinschätzung herangezogen wurden, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in einem sehr geringen Umfang möglich. Der Bodentyp ist Pseudogley und Podsol-Pseudogley aus Flugsand über sandig-lehmigen fluviatilen Ablagerungen. Die Grundwasserfließrichtung ist Norden, der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,5 – 3,0 m.

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan wurde im Jahre 2019 ein hydrologisches Gutachten zur weiteren Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erstellt (Büro Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH Co. KG aus Dortmund - GID GmbH & Co. KG). Das Ergebnis liegt mit dem Endbericht aus Januar 2020 vor. Danach stehen gewachsene Schluffe und schluffige Sande im Untersuchungsgebiet bis in Tiefen von ca. 3,70 m bzw. 3,80 m an. Anhand der ermittelten Körnungslinien ergeben sich theoretische Durchlässigkeitsbeiwerte im Mittel von $k_f = 1,9 \times 10^{-7}$ m/s bis $k_f = 7,8 \times 10^{-7}$ m/s. Im Bereich des Schurfes (SCH S1) beläuft sich der in-situ gemessene Durchlässigkeitsbeiwert k_f auf $k_f = 8,6 \times 10^{-7}$ m/s.

Gemäß dem DWA-Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ müssen die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte oberhalb des zulässigen Werts von $k_{f,zulässig} \geq 1,0 \times 10^{-6}$ m/s liegen. Weiterhin ist gemäß DWA-Regelwerk DWA-A 138 ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zwischen dem höchsten Grundwasserspiegel und der Sohle der Versickerungsanlage nachzuweisen.

Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte erfüllen diese Forderung nicht. Ferner ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes (ca. 1,60 m u.GOK) davon auszugehen, dass die Installation von Versickerungsbecken aufgrund der Anschlusssituation und der schwankenden Grundwasserstände (Anstieg des Grundwasserstandes möglich) nicht realisierbar bzw. genehmigungsfähig ist.

Somit ist nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche eine Versickerung der Niederschlagswässer in den schluffigen Sanden und Schluffen aus Sicht der GID GmbH & Co. KG nicht möglich.

5.11. Altlasten

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses Wielandstraße Nr. 133 (Kreuzungsbereich Wielandstraße / Große Werlstraße), liegt eine ehemalige Schreinerei-Betriebsfläche, die ursprünglich im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit dem Gefährdungsgrad: „nach Abschätzung z. Zt. keine Gefährdung“ beschrieben wurde. Bei einer Bodenuntersuchung im Jahre 2003 konnte jedoch keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen mehr festgestellt werden. Die Fläche wurde danach aus dem Altlastenkataster herausgenommen.

Zwei weitere Bohrprofile auf Höhe Harringholzstraße im Randbereich der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze enthalten ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

5.12. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Inventar (sog. "Dreisbachliste") der Unteren Denkmalbehörde die beiden Gebäude Große Werlstraße 133 und Wiescherhöfener Straße 1. Nach einem gemeinsamen Ortstermin der Unteren Denkmalbehörde mit dem LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur - vom 18.11.2019 wurde nach fachlicher Überprüfung jedoch festgestellt, dass ein Denkmalwert für beide Gebäude nicht vorliegt. Da auch in der engeren Umgebung des Planungsbereiches keine Denkmäler vorliegen, sind denkmalrechtliche Belange nicht betroffen.

Bodendenkmäler

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe hat während der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB Ende 2019 eine Stellungnahme zum Plangebiet abgegeben. Das Plangebiet liegt danach siedlungsgünstig nahe Wasserläufen - bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, in deren Umgebung bevorzugt gesiedelt wurde. Etwa 500 m südöstlich des Plangebietes ist bereits ein neolithischer Lesefund bekannt, der ein Vorhandensein eines Siedlungsplatzes in dem Areal vermuten lässt. Neolithische Siedlungsplätze haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar und in ihrer Nähe liegen häufig die zugehörigen Bestattungsplätze. Aus diesen Gründen ist auch innerhalb des Planbereiches mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.

Nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (S. 17) müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.

Es wird daher von Seiten des LWL vorgeschlagen, dass eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vorab durch wenige Baggerschnitte erfolgen sollte. Dieses Vorgehen ist durch Mitarbeiter des LWL zu begleiten. Erst auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. (vgl. Punkt 10. „Denkmalschutz“ der Begründung)

5.13. Hundenauslauffläche

Im Stadtgebiet der Stadt Hamm gibt es sieben Hundenauslaufflächen. Diese sind das Ergebnis einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Verwaltung und der Hammer Hundefreunde. Es wurden Standorte im gesamten Stadtgebiet ausgewählt, damit diese wohnortnah genutzt werden können und Hunde-Tourismus vermieden wird. Bei der Lage ist darauf geachtet worden, dass Lärmbeeinträchtigungen und Nutzungskonflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern möglichst nicht auftreten.

Für die nunmehr anstehende bauliche Entwicklung und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum ist die Verlegung der Hundenauslauffläche an einen anderen Standort im Stadtgebiet erforderlich. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das zuständige Fachamt der Stadt Hamm mit einer Standortsuche konkret beschäftigen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliche Zielsetzungen

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

Die nachbarschaftliche Bebauung entlang der Wielandstraße und somit westlich des Plangebietes ist durch wohnbauliche Strukturen geprägt. Es sind überwiegend Einfamilienwohnhäuser in Einzel- und Doppelhausformen sowie in Teilbereichen in Form von Hausgruppen entstanden. Weitere städtebauliche Kennzeichen sind eine offene Bauweise und eine Bebauung mit ein bis zwei Geschossen.

Diese Nachbarschaft wird durch die Wielandstraße räumlich getrennt von der nunmehr geplanten Bebauung und dient daher nur als Orientierung für die städtebauliche Zielsetzung. Im Fokus steht vielmehr die Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen und ergänzenden generationsgerechten und barrierefreien Wohnangeboten für die Bewohner aus dem Stadtbezirk. Hierfür wird vorzugsweise entlang der Wielandstraße ein Angebot geschaffen. Gleichzeitig soll auch der Zuzug von jungen Menschen und Familien gefördert werden. Hierfür werden weiterhin Angebote an Einfamilienwohnhäuser in Einzel- und Doppelhausformen sowie zum Teil als Hausgruppen geschaffen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine Kindertagesstätte.

Das gesamte Gebiet gliedert sich in einen nördlichen und in einen südlichen Planbereich, dies wird verstärkt durch die Grünzugverbindung in Ost-West-Richtung. Die Erschließung ist über die Wielandstraße geplant mit zwei unabhängigen Zufahrten zum nördlichen und südlichen Planbereich. Daraus lässt sich eine zukünftige Entwicklung des Gebietes in Bauabschnitten ableiten, welche für die städtebauliche Gesamtentwicklung und die zukünftige Ausweisung von Wohnbauland als Reserveflächen sinnvoll ist.

Einwohnerprognose

Obgleich die Prognosen für die Stadt Hamm den allgemeinen demographischen Wandel berücksichtigt, ergibt sich für den Stadtbezirk Pelkum jedoch ein stabiler Einwohneranteil seit 2015 mit fast gleichvielen Geburten und Sterbefällen. Dieser wird sich in den kommenden Jahren bis 2035 laut "Bevölkerungsprognose 2018 - 2035" (*siehe unter www.hamm.de*) nur geringfügig verändern.

Zudem bestehen innerhalb des Stadtbezirks Planungen, die den Standort Pelkum für Wohnen und Arbeiten attraktiver machen, wie zum Beispiel das Linienbestimmungsverfahren der B63n entlang der Bahn mit direkter Anbindung an die A2 oder auch die Nachnutzungsentwicklung des seit 2011 geschlossenen Bergwerk Heinrich Robert. Diese Faktoren begünstigen die Entwicklung von Wohnbauland gerade in diesem Bereich. Durch die Planung von bis zu 150 Wohneinheiten ist über einen beabsichtigten Entwicklungszeitraum von bis zu 4 Jahren mit einem Zuwachs von etwa 375 Einwohnern zu rechnen (basierend auf den angenommenen statistischen Mittelwert von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit im Einfamilienhausbau).

6.2. Erschließung / ruhender Verkehr

6.2.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wielandstraße. Die bestehende Wohnbebauung im südlichen Planbereich wird wie im Bestand über die vorhandene Wiescherhöfener Straße bzw. Wielandstraße angebunden. Durch die Teilung des Planbereichs erfolgt die Erschließung über zwei separate Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) von der Wielandstraße aus. Die beiden Haupteerschließungsstraßen werden im weiteren Verlauf noch einmal in untergeordnete Erschließungsstraßen (Planstraße C bis F) unterteilt. Durch diese stark gegliederte Struktur des Straßenraums werden einzelne Wohnquartiere geschaffen. Einzelne Wohngebäude gruppieren sich dabei um platzartige Aufweitungen innerhalb des Straßenraums, andere wiederum werden über öffentliche kurze Stichwege an die Haupteerschließung (Planstraßen) angebunden. Die Straßen erhalten eine differenzierte Querschnittsaufteilung, je nach Funktion werden Straßenbreiten gewählt, die der Nutzung und Anforderung entsprechen. So sollen die beiden Planstraßen (A und B), die der Haupteerschließung dienen, eine Breite von 8,50 m haben, um als Mischverkehrsfläche zusätzlich Park-/ Grünstreifen aufnehmen zu können. Die Planstraßen (C bis F), die der Nebenerschließung dienen und in Wendeanlagen enden, haben nur noch eine Breite von 6,50 m und nehmen ebenfalls als Mischverkehrsfläche zusätzlich Park-/Grünstreifen auf. Die untergeordneten öffentlichen Stichwege ohne PKW-Wendeanlage zu den einzelnen Wohnbereichen erhalten eine Breite von 4,00 m und werden ebenfalls als Mischverkehrsflächen gekennzeichnet.

Der Friedhofsweg im Norden des Plangebietes hat eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Bereits heute dient er der Zufahrt zu einem Parkplatz, der ursprünglich dem Sportplatz in diesem Bereich zugeordnet war. Mit Wegfall der Sportplatznutzung und der bisherigen Zwischennutzung als Hundeauslauffläche ist dieser Parkplatz entbehrlich geworden. Zukünftig wird diese Parkplatzfläche durch das Baugebiet überplant und in Teilen entsiegelt. Der Friedhofsweg wird für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes somit nicht mehr genutzt. Es wird sich auf eine Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr und auf die Anbindung der geplanten Grünflächen reduzieren. Das Ziel, der Erhalt der Bäume entlang des Friedhofsweges, die größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist damit auch weiterhin gegeben. Die geplante Bebauung und auch die notwendigen Erschließungsanlagen sind mit einem entsprechenden Abstand zum Friedhofsweg geplant.

6.2.2. Stellplätze / Besucherstellplätze

Die Konzeption des Gebietes 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. Garagen und Carports sind daher nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. 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 nur innerhalb der Baufenster und in den seitlichen Grenzabständen zulässt. Für die Straßenrandbebauung entlang der Wielandstraße sind die nötigen Garagen sogar zwingend in den seitlichen Grenzabständen und den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Darüber hinaus werden ergänzend mit dem Bebauungsplan konkrete Zu- und Abfahrtsverbote auf und von den einzelnen Grundstücke festgesetzt, um die notwendigen Besucherstellplätze im Straßenraum sowie die geplanten Baumstandorte in der Straße ergänzend zu sichern.

Pro Gebäude wird im Grundsatz von 0,33 erforderlichen Besucherstellplätzen im Straßenraum ausgegangen, d.h. je 3 WE ein öffentlicher Stellplatz. Absolut sind dies bei den angenommenen 150 Wohneinheiten 50 öffentliche Stellplätze. In den letzten Jahren ist jedoch mit zunehmender Fahrzeugdichte auch die Problematik der im Straßenraum parkenden Kraftfahrzeuge gewachsen. Daher werden über die errechneten öffentlichen Parkplätze im Plangebiet zusätzlich entlang der Wielandstraße öffentliche Parkplätze geschaffen. Insgesamt sollen ca. 58 öffentlichen Stellplätzen (ausgewiesene Flächen am Ende der Wendeanlagen und entlang der Planstraßen als Längsparkstreifen, sowie außerhalb des Geltungsbereiches entlang der östlichen Straßenseite der Wielandstraße) eine ausrei-

chende Anzahl von Parkplätzen im Straßenraum für Besucher neu entstehen. Städtebauliches Ziel ist darüber hinaus, 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.

Für den Ausbau der Wielandstraße mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen entlang des östlichen Straßenrandes wird die Wielandstraße innerhalb des Geltungsbereiches um durchschnittlich 2,50 m zur Unterbringung eines Längsparkstreifes mit Bepflanzungen erweitert. Der heute vorhandene ca. 2,0 m breite Gehweg entlang der östlichen Straßenseite der Wielandstraße soll zukünftig hinter den geplanten Längsparkstreifen verlegt werden.

6.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Kreuzungsbereich Große Werlstraße / Wielandstraße liegt die Haltestelle „Wielandstraße“, die von der Taxibuslinie T13 bedient wird. Im Bereich Selmigerheideweg im Ortsteil Wiescherhöfen (östlich des Plangebietes und östlich der Bahnstrecke Hamm-Dortmund) befindet sich eine Haltestelle der Linie 83, die auch eine Verbindung in die Innenstadt darstellt.

Der geplante Neubau der Provinzialstraße sieht auch einen Knotenpunkt Provinzialstraße (neu) / Große Werlstraße / Wielandstraße vor. Die Bahnübergänge Provinzialstraße und Wiescherhöfener Straße sollen beseitigt und durch eine Unterführung für alle Verkehrsarten ersetzt werden. Dabei wurde vorausschauend die zukünftige Trasse der K13n berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist geplant die Buslinie 83 zum Wiescherhöfener Markt weiterzuführen und die Wohnbereiche an der Harringholzstraße und Virchowstraße an den Bus anzubinden.

Eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV besteht zurzeit nicht, jedoch ist es seit Jahren schon geplant, im Bereich des Bahnüberganges Friedhofsweges einen neuen Bahnhofepunkt mit dem Ausbau der Bahnstrecke Hamm – Dortmund zu schaffen. Ein Realisierungszeitpunkt ist aktuell nicht prognostizierbar.

6.2.4. Fuß- und Radwege

Im Bereich des Friedhofsweges, nördlich des Plangebietes, verläuft der Fernradwanderweg ‚R40‘ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe und des Regionalverbandes Ruhr, der vom Ruhrtal über die Börde ins Münsterland führt. Es ist geplant, das Baugebiet an diesen übergeordneten Radwanderweg anzuschließen. Die nötigen Fuß- und Radwege sollen in den geplanten Grünzügen integriert werden. Es soll im Detail eine Ost-West-Verbindung, mit Anbindung an die Wielandstraße auf Höhe Harringholzstraße, und eine Nord-Süd-Verbindung, zwischen Friedhofsweg und Wiescherhöfener Straße, umgesetzt werden.

6.2.5. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen eines Neubaugebietes sind von vielen Unwägbarkeiten abhängig und können im Vorfeld nur aufgrund von Erfahrungswerten abgeschätzt werden. Zu berücksichtigende Faktoren sind dabei der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, die räumliche Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, die mögliche Änderung des Arbeits- und Einkaufsverhaltens (z. B. Telearbeit), die zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bzw. die Anzahl der im Gebiet lebenden Kinder. 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 150 Wohneinheiten (WE) aus, muss mit einer Verkehrserzeugung von ca. 574 Fahrten / Tag gerechnet werden. Dieses Ergebnis resultiert aus einem vereinfachten Rechenmodell: 2,5 Einwohner pro WE – 3,0 Wege / Fahrten pro Tag (laut Haushaltsbefragung 2016) – davon 51 % Pkw-Selbstfahrer (der Anteil von 49 % fällt auf Mitfahrer). Das entspricht somit folgender Berechnung: $150 \text{ WE} \times 2,5 \text{ Bewohner pro WE} \times 3,0 \text{ Wege} \times 51 \% \text{ Pkw-Anteil} = \underline{574 \text{ Fahrten / Tag}}$.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr. Die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung sind daher vergleichsweise gering. Die Wielandstraße wird bisher nur als einseitig angebaute Erschließungsstraße genutzt. Der jetzige Ausbauzustand der Wielandstraße lässt eine zusätzliche Erschließung des geplanten Baugebietes zu. Mit der Planung der B63n soll im Bereich der Großen Werlstraße/Wiescherhöfener Straße auch ein Anschluss an das übergeordnete Straßensystem erfolgen, so dass die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich eine zusätzliche verkehrsgünstige Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch zur A2 erhält.

6.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Trotz individueller Baumöglichkeit und den angemessenen Gestaltungsfreiheiten für die zukünftigen Bewohner des Wohnquartieres wird ein harmonisches Gesamtbild angestrebt. Von wesentlichem Einfluss auf den Charakter des Wohngebietes ist dabei die Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie von weiteren Gestaltungsvariablen wie:

- Gebäudestellung,
- Höhenentwicklung und Volumen der Gebäude,
- Architekturelemente Dach, Wand, Garage/Carport,
- Vorgärten und Einfriedung der Hausgärten.

Festsetzung gem. § 9 BauGB				Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW			
Art der Nutzung	Maß der Nutzung		Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Bauweise	zulässige Haustypen	zulässige Gebäudehöhe ‚GH‘	zulässige Dachform/-neigung
	GRZ	GFZ					
WA 1	0,3	0,6	II	a	E	mind. 6,5 m (GH 1)	FD
						max. 10,0 m (GH 2)	
WA 2	0,3	0,6	II (zwingend)	o	E / D	max. 6,5 m	FD
WA 3	0,3	0,6	II	o	E	max. 6,5 m	FD
WA 4	0,3	0,6	II	a	E	mind. 6,5 m (GH 1)	FD
						max. 10,0 m (GH 2)	
WA 5	0,3	0,6	II	a	E / D / H	mind. 6,5 m (GH 1)	FD
						max. 10,0 m (GH 2)	
WA 6	0,3	0,6	II	o			

Tabelle 1 – Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Örtliche Bauvorschriften

6.3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt und daher als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO mit den Kennziffern 1 bis 6 festgesetzt. Neben der Funktion Wohnen sollen auch wohnungsnahen Arbeitsplätze im Plangebiet (innerhalb des allgemeinen Wohngebietes) möglich sein.

Mit Hinblick auf die Größe des entstehenden Baugebietes sollen der Nahversorgung dienende Einrichtungen, insbesondere Läden, Arztpraxen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig. Die räumlichen und funktionalen Anforderungen, die diesen Nutzungen zu eigen sind, lassen sich nur schwer mit der städtebaulichen Zielsetzung, der Schaffung von kleinräumigen, homogenen

Nachbarschaften vereinbaren. Sie dienen in erster Linie nicht der Versorgung des Quartiers und schaffen zudem zusätzlichen Verkehr und einen erhöhten Stellplatzbedarf. Dies lässt sich nur schwer mit dem angestrebten ruhigen und familienfreundlichen Gebietscharakter und einem verkehrsberuhigten Ausbau kombinieren.

Ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet werden im Plangebiet auch Straßenverkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung festgesetzt.

6.3.2. 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. Im gesamten Plangebiet wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) auf 0,3 und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Stellplätze) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Mit dieser Festsetzung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Diese festgesetzten Werte definieren für das Wohngebiet einen einheitlichen gestalterischen Standard, ohne unangemessen in den individuellen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren einzugreifen. Es bleibt dadurch den einzelnen Bauherren ein Maximum an gestalterischer Freiheit in einem großzügigen städtebaulichen Rahmen. Dieser Aspekt ist auch wichtig für die künftige Flächenvermarktung.

Auch im Hinblick auf die aktuelle Diskussion der durch den Menschen verursachten Klimaveränderungen (z.B. Klimaerwärmung und Zunahme von Starkregenereignisse) ist es naheliegend, dass im Plangebiet ein großer Anteil weiterhin als unbebaute Fläche (Grünflächen, Hausgärten etc.) bleibt und durch eingriffsschonende Maßnahmen zusätzlich ergänzt wird. So werden mit der Planung verdunstungsoffene Flächen (im Bereich der Stellplatzanlagen) geschaffen, um so die Auswirkungen auch für das lokale Klima zu minimieren.

Um in den Planstraßen einen anspruchsvollen Straßenraum räumlich auszubilden, werden - differenziert nach Lage und Bauweise – neben der **Zahl der Vollgeschosse** auch einheitliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich in den Grundzügen dabei auch an der Höhenentwicklung und Ausprägung der Wohngebäude in der näheren Umgebung. So sind unmittelbar entlang der Wielandstraße in den Gebieten WA 1, WA 4 und WA 5 maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres Geschoss ist mit Blick auf die maximale zulässige Gebäudehöhe (vgl. Punkt 6.4. ‚Bauweise‘ der Begründung) als Staffelgeschoss möglich. Das Staffelgeschoss ist als drittes Geschoss kein Vollgeschoss und weist daher nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auf. Das dritte Geschoss muss zudem auf der straßenzugewandten Seite mindestens 1,5 m von der aufstehenden Wand des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben. Dies gilt nicht für zur vertikalen Erschließung notwendige Gebäudeteile.

In dem Gebiet WA 2 sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Gebietsausweisung umfasst den Großteil des Plangebietes mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Mit der zwingenden Festsetzung von 2 Vollgeschossen soll das städtebauliche Konzept mit einer homogenen Gebäudestruktur umgesetzt werden und somit eine mögliche Fehlentwicklung von einzelnen eingeschossigen Bungalows vermieden werden. Von der zwingenden Geschossigkeit sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie Gebäudevorsprünge um bis zu 1,5 m, ausgenommen.

Für den Bereich mit der Festsetzung ‚WA 3 - Gebiet‘ sind maximal 2 Vollgeschosse in Kombination mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Hier wird mit einer großzügigen Baufensterausweisung die Möglichkeit einer Anlage für soziale Zwecke – Kindertagesstätte – geschaffen, die mit dem Baugebiet aus der aktuellen Bedarfssituation heraus entstehen sollte.

Die weiteren Gebiete WA 6 umfassen die innerhalb des Plangebietes liegende Bestandsbebauung. Hier beschränken sich die Festsetzungen auf die GRZ und GFZ sowie auf die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die hier ebenfalls mit 2 vorgegeben wird. Die bereits heute kleinteilige Baustruktur soll

auch weiterhin im Bestand erhalten bleiben. Bei Abgang können Gebäude in ähnlicher Kubatur und Höhe wieder entstehen.

Grundsätzlich bestehen mit den vorabgenannten Festsetzungen für die einzelnen Wohnbereiche die Freiheit in der Gestaltung der Baukörper und ein wirtschaftliches Verhältnis von Gebäudevolumen und Nutzfläche.

6.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes wird die **Bauweise** in den jeweiligen WA – Gebieten differenziert festgesetzt. So wird entlang der Wielandstraße mit Blick auf die geplanten Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- Für die Gebiete WA 1 und WA 4 wird in den Baufeldern eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer reduzierten maximalen Gebäudelänge, festgesetzt. Für Einzelhäuser wird die maximale Länge der Gebäude auf 20,0 m begrenzt.
- Für das Gebiet WA 5 wird in den Baufeldern eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer reduzierten maximalen Gebäudelänge, festgesetzt. Für Hausgruppen (Reihenhäuser) wird die maximale Länge der Gebäude auf 26,0 m begrenzt.

Gerade die direkte Bebauung entlang der Wielandstraße wird mit der abweichenden Bauweise und der Festschreibung von Gebäudelängen das städtebauliche Bild prägen. Es sollen Gebäude, die einer geschlossenen Zeilenbebauung gleichen, vermieden werden. Dies steht im Einklang mit der Bebauung westlich der Wielandstraße.

Für die Gebiete WA 2, WA 3 (beide im Innenbereiche der Baugebietsentwicklung) und WA 6 (Bestandsbebauung) wird allgemein die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich werden für die geplanten Baukörper auch unterschiedliche **Bauformen** und Baudichten in Form von Einzel- und Doppelhäusern – in den Gebieten WA 2 – sowie Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen – in den Gebiet WA 5 – und ausschließlich Einzelhäuser – in den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 – auf unterschiedlich großen Parzellen vorgesehen. Vorzugsweise in den Gebieten WA 1 und WA 4 ist somit auch die Realisierung von kleinen Mehrfamilienhäusern möglich. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen besteht die Möglichkeit, die Stellung der Baukörper nach Süden, Süd-West oder Westen auszurichten. Somit besteht die Chance der optimalen Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

Neben der Gliederung des Baugebietes nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird die **Höhenentwicklung** der einzelnen Gebäude in den jeweiligen Baufenstern der Gebiete WA 1 bis WA 5 durch die Bestimmung der minimal und maximalen Gebäudehöhe (GH) städtebaulich geordnet. Diese stehen in Abhängigkeit zur gewählten Geschossigkeit und Dachform.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Für die max. zweigeschossigen Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss (der Gebiete WA 1, WA 4 und WA 5) beträgt die Mindestgebäudehöhe 6,5 m (GH 1 – bei 2 Vollgeschossen) sowie die Maximalgebäudehöhe 10,0 m (GH 2 – bei 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss).
- Für die zwingend zweigeschossigen Wohngebäude (der Gebiete WA 2) beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,5 m.
- Für die maximal zweigeschossige Bebauung (des Gebietes WA 3) beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,5 m.

Allgemein gilt für das Plangebiet: Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (OK EG-FFB) baulicher Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel ein Maß von 0,5 m über Oberkante der erschließenden Fahrbahn nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Beschränkung wird ein zu großer Höhengsprung in der kurzen Abfolge der Gebäude vermieden. Bezugspunkt der vorstehenden Höhenbegrenzungen ist der der Gebäudefassade zugewandte Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Die Höhe wird von dem Gebäudemittelpunkt im rechten Winkel zur Verkehrsfläche gemessen. Die Planung unterstützt durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen zusätzlich die Vermeidung gegenseitiger Verschattung.

Für untergeordnete technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugüberfahrten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen gilt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m zulässig ist. Zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der vorhandenen Verkehrsflächen (Wielandstraße und Große Werlstraße) sowie die geplanten Höhen der Planstraßen - Oberkante Fahrbahn (OKF) - sind bindend. Eine geringfügige Anpassung (max. 25 cm) ist im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zulässig.

Weiterhin wird durch die **Baugrenzen** die Ausnutzbarkeit der Bauflächen festgelegt. Dabei werden die innerhalb der Baugrenzen liegenden überbaubaren Flächen aus dem städtebaulichen Konzept übernommen. Geringe Verschiebungen sind allerdings innerhalb der Baugrenzen noch möglich und städtebaulich verträglich. Damit ist die individuelle Entscheidung einzelner Bauherren für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung weiterhin gegeben. Darüber hinaus dürfen Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Überdachungen von Hauseingängen die Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenze für Überdachungen von Hauseingängen darf max. ein Drittel der gesamten Wandlänge beanspruchen. Zu Straßenbegrenzungslinien ist bei straßenseitiger Überschreitung der Baugrenze ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Städtebauliches Ziel ist es, das Baugebiet entsprechend seiner attraktiven Lage zu entwickeln und dem Siedlungsbereich eine offene Struktur zu geben sowie den Ortsrand zu gestalten. Daher ist eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den einzelnen Bauflächen eine Mindestgröße vorzugeben. Zu diesem Zweck wird innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 5 für eine Einzelhausbebauung eine **Mindestgrundstücksbreite** von 16,0 m (mögl. Hausbreite 10,0 m), für eine Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksbreite von 9,0 m je Haushälfte (mögl. Hausbreite 6,0 m) und für die Hausgruppen / Reihenhäuser eine Mindestgrundstücksbreite von 6,0 m je Hauseinheit (mögl. Hausbreite 6,0 m) festgesetzt.

Eine Zahl der **maximal zulässigen Wohneinheiten** wird für das gesamte Plangebiet differenziert für die einzelnen WA – Gebiete vorgegeben:

- Innerhalb der Gebiete WA 1 wird je Gebäude die maximal zulässige Zahl auf 8 Wohneinheiten (WE) beschränkt.
- Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 erfolgt eine Beschränkung auf 1 WE für die freistehenden Einfamilienhäuser und für Doppelhaushälften.
- Innerhalb der Gebiete WA 4 ist je Gebäude die maximal zulässige Zahl auf 6 WE beschränkt.
- Für das Gebiet WA 5 erfolgt die Beschränkung auf maximal 1 WE für die freistehenden Einfamilienhäuser und für Doppelhaushälften sowie maximal 1 WE je Hauseinheit der Hausgruppen / Reihenhäuser.

Hierüber soll eine abgestufte Verdichtung des Siedlungsbereiches im Übergang zur Landschaft erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Steuerung der maximal zulässigen Wohneinheiten im Planbereich die Wohndichte geregelt. Dadurch sollen Probleme in der technischen und sozialen Infrastruktur und mit Blick auf den Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum vermieden werden.

6.5. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan wird mit verschiedenen planerischen Festsetzungen die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes regeln. Ziel der nachfolgend genannten Pflanzmaßnahmen ist die Stärkung des Siedlungsgrüns, die Verbesserung des Mikroklimas vor Ort und somit auch eine positive Beeinflussung des Naturhaushaltes.

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist geteilt in einen nördlichen und südlichen Bereich. Ein zentraler Grünzug, der als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung festgesetzt wird, bildet die Spange zwischen den beiden Planbereichen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll eine weitere Grünverbindung vom Friedhofsweg bis zur Wiescherhöfener Straße geschaffen werden, die ebenfalls als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung festgesetzt wird. Innerhalb der beschriebenen öffentlichen Grünflächen liegen die vorgesehenen Fuß- und Radwege (als wassergebundene Wege) und zwei Spielplatzflächen für Kinder bis 6 Jahre (ursprünglich Typ C).

Kinderspielplatz (Planung)

Bei der Bedarfsrechnung – je Einwohner wird ein Bedarf von 3,50 m² (verdichtete Ortsrandlage) angenommen – wird für die geplanten ca. 150 Wohneinheiten (vgl. Punkt 6.1. „Städtebauliche Zielsetzungen – Einwohnerprognose“ der Begründung) rechnerisch eine Spielfläche von insgesamt 1.310 m² ermittelt. Dieser Flächenanspruch wird mit den beiden geplanten Spielplatzflächen gedeckt. Diese werden als öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz ca. 450 m²' bzw. mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz ca. 860 m²' festgesetzt und sollen zudem auch eine grünräumliche Gestaltung erhalten. Daher sind mindestens 15 % der Kinderspielplatzfläche mit Strauchgehölzen (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -') fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind je Kinderspielplatz 3 klein- oder mittelkroniger, heimischer Laubbäume oder alternativ 3 Obstbäume als Hochstamm wie z.B. Äpfel, Birnen, Pflaumen u.a. zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Bäume II. Ordnung -' und 'Obstbäume').

Kinderspielplatz (Bestand)

Der Bestandsspielplatz im nördlichen Plangebiet bleibt in seiner Größe und Ausstattung erhalten. Der Spielplatz ist Baumumstanden und stark eingegrünt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz Typ B" fest. Die bestehenden Baum- und Pflanzstrukturen innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor Baueinflüssen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen "Parkanlage"

Die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage, Regenrückhaltung, Fuß- und Radweg" dienen der Durchgrünung des Plangebietes und stellen einen Teil des ökologischen Ausgleichs dar. Die bestehenden Baum- und Pflanzstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet (Bestandsbäume parallel zum Friedhofsweg und zum Friedhofsgrundstück und deren Wurzelbereich) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor Baueinflüssen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen. Weiterhin dienen die öffentlichen Grünflächen als zukünftiger Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft. Sie sind als blütenreiche Sukzessionsflächen auszubilden und nur extensiv zu pflegen. Die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind als wassergebundene Decke auszuführen.

Gehölzstreifen als Siedlungsabschluss

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten i. M. 4,0 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine 4-reihige freiwachsende Feldgehölzhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen – Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm, Pflanzung im 1,0 x 1,0 m-Raster und eingestreute Heister von Laubbäumen II. Ordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-250 cm) als Überhälter alle 15-20 m – zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -' und 'Bepflanzung - Bäume II. Ordnung').

Diese Feldgehölzhecke ist Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bzw. Fläche für Versorgungsanlage. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen. Insgesamt stellen die geplanten Pflanzmaßnahmen zum einen die Abgrenzung zur Friedhofsfläche und zum anderen den Übergang zum unmittelbar angrenzenden Grünland und der weiter östlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Hofanlage dar. Die in diesem Bereich bestehenden Gehölzstrukturen zum Friedhof (Laubbäume) und im Bereich vorhandener Entwässerungsgräben (Kopfweiden) sind dabei im Bestand zu sichern und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzerhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der Gehölz- und Pflanzbestand im nördlichen Plangebiet und entlang des Friedhofsweges ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Erhalt ist dauerhaft zu gewährleisten. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.

Dachbegrünung

Die festgesetzten Flachdächer (FD) sind mindestens mit einer einfachen Intensivbegrünung zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Somit werden stadtklimatische, entwässerungs-technische und ökologische Belange berücksichtigt. Die Gründächer schaffen mikroklimatische Vorteile (Kühlungseffekte und Wärmeabstrahlung im Sommer, Dämmeffekte im Winter) und bieten mit ihren Pflanzen ein Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten. Somit kann ansatzweise der funktionale Verlust an Freiraum kompensiert werden.

Die Gründächer sind mit einer Substratstärke (Magersubstratauflage) von mindestens 15 cm auszuführen. Bei einer einfachen intensiven Begrünung sind standortgerechte Stauden, Gräser oder Kräuter (vgl. Pflanzliste 'einfache Intensivbegrünung') zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte) sind die Flachdächer (FD) flächig zu begrünen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Hausgärten und unbebaute Grundstücksflächen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht bebauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu mindestens 10% der Grundstücksfläche naturnah mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Pro m² heimisch zu bepflanzende Grundstücksfläche ist dort 1 Strauch der Mindestpflanzqualität von 60-100 cm, 2 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu pflanzen.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken ein klein- oder mittelkroniger, heimischer Laubbaum oder alternativ ein Obstbaum als Hochstamm wie z.B. Äpfel, Birnen, Pflaumen u.a. zu pflanzen:

- auf Grundstücken bis zu 300 m² ein Baum
- auf Grundstücken über 300 m² bis 500 m² zwei Bäume
- auf Grundstücken über 500 m² drei Bäume.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Bäume II. Ordnung -' und 'Obstbäume').

Private Einfriedungen sind allgemein nur als heimische Laubgehölzhecken zulässig. Besonders der Übergang zwischen Hausgarten und öffentliche Grünfläche ist hierbei zu beachten. Daher wird in diesen Bereichen eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bis 2,0 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Pflanzfläche ist eine einreihige frei wachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen, alternativ eine mindestens 0,50 m breite und mindestens 1,20 m hohe beschnittene Hecke zu pflanzen. Wird eine Schnitthecke gepflanzt, so sind die restlichen Pflanzflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden und Gräser zu begrünen. Im Bereich der frei wachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,00 m (vgl. Pflanzliste 'Bepflanzung - Hecken und Sträucher -').

Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen erhalten entsprechend ihrer Nutzung die Zweckbestimmung ‚Gartenland‘. Diese Flächen sind auch weiterhin als Gartenland zu nutzen und zu gestalten.

6.6. Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Rahmen des Ausgleichs werden innerhalb des Geltungsbereichs öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie weitere textliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die zu entwickelnden Pflanzstrukturen werden der potentiellen natürlichen Vegetation nachempfunden.

Obstwiese

Die öffentliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet eine wichtige Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes und dient der Entwicklung einer Obstwiese (etwa 2.580 m²). Die Obstwiese soll vorzugsweise mit standortgerechten einheimischen Obstbaumarten wie z.B. Äpfel, Birnen, Pflaumen u.a. (vgl. Pflanzliste ‚Obstbäume‘) als Hochstämme bepflanzt werden. Dabei ist je 150 m² ein Baum mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen und StU 14/16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen spätestens in der darauf folgenden Pflanzsaison zu ersetzen. Dabei sind einzelne, abgestorbene Bäume in der Obstwiese/-weide zu belassen. Die Anwendung von Bioziden ist zu unterlassen.

Die Baumkronen sind nach Bedarf - in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt – Abteilung Grünflächen - im Herbst fachgerecht zu schneiden. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Wiesenflächen sind zweischurig, aber nicht vor Ende Juni, zu mähen.

Bei Beweidung sind die Obstbäume durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss zu schützen.

Hochstaudenflur

Der Graben- und Bachbereich ist zu erhalten und durch einen zusätzlichen i.M. 5,0 m breiten Schutzstreifen (Hochstaudenflur) besonders abzuschirmen. Daher wird im Bebauungsplan am östlichen Plangebietsbereich entlang des bestehenden Graben- und Bachbereiches die Maßnahme zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt.

Hochstauden sind wegen ihres Blütenreichtums, aber auch als Unterschlupf und Nahrungspflanzen aus ökologischer Sicht wertvoll. Die Hochstaudenflur soll sich durch Selbstbegrünung entwickeln. Die Stauden entwickeln sich dann spontan aus dem Samenpotential des Standortes. Ergänzend kann die Einsaat mit autochthonen, blührefreudigen Ackerwildkrautarten erfolgen. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist zu verzichten. Um die Fläche von Gehölzaufwuchs freizuhalten, sind Pflegemaßnahmen zulässig. Diese dürfen nicht im Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli vorgenommen werden. Die notwendigen Maßnahmen der Regenwasserableitung sind zulässig.

Beleuchtung (Planstraßen)

Als weitere Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird in den Planstraßen der Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln textlich festgesetzt. Das sind im Einzelnen Natriumniederdruckdampflampen oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel, z. B. LED.

6.7. Flächen für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die Entwässerung des Baugebietes und hier insbesondere für die Regenwasserableitung werden im Baugebiet jeweils Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Diese Flächen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen Regenrückhaltebecken (vgl. Punkt 11. ‚Ver- und Entsorgung des Plangebietes‘ der Begründung).

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken (RRB)‘ sind naturnah zu gestalten. Dabei sind die geplanten Regenrückhaltebecken und offenen Gräben funktions-, landschafts- und standortgerecht mit heimischen Stauden und Gräsern fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gestaltung sollen dabei die folgenden Grundsätze einer naturnahen Gestaltung berücksichtigt werden:

- eine abwechslungsreiche Böschungsgestaltung und eine geschwungenen Linienführung;
- eine abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen;
- außerhalb von Pflanzungen keine Abdeckung der Sohle und Böschung mit Oberboden;
- eine landschafts- und standortgerechte Begrünung.

Werden diese Grundsätze berücksichtigt, können geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die bestehenden Baum- und Pflanzstrukturen innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet (Bestandsbäume parallel zum Friedhofsgrundstück und deren Wurzelbereich) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor Baueinflüsse zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

Die geplanten Regenrückhaltebecken dienen ausschließlich der Entwässerung der geplanten Wohnbebauung. Die Maßnahme zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zu beachten.

6.8. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den vorgenannten Festsetzungen erfolgen weitere Festsetzungen zur Gliederung und städtebaulichen Steuerung des Baugebietes.

Flächen für die soziale Wohnraumförderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe.

Mit dem geplanten Baugebiet an der Wielandstraße soll für einen Teilbereich diese Regelung angewandt werden. Städtebauliches Ziel ist durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote der Erhalt und die Stärkung einer sozial stabilen und gut gemischten Bevölkerungs- und Wohnstruktur. So sind in den Gebieten WA 1 die Gebäude so zu planen und umzusetzen, dass sie den entsprechenden gebäudebezogenen Zuwendungsvoraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ent-

sprechen. Nach dem derzeitigen städtebaulichen Konzept und einer maximalen Ausnutzung der Wohnbauflächen können so knapp 40 Wohneinheiten mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus realisiert werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die nötigen **öffentlichen Stellplätze** (ca. 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten) für Besucher werden innerhalb der Planstraßen und im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Bei den geplanten ca. 150 Wohneinheiten (WE) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes errechnet sich ein Bedarf von knapp 50 öffentlichen Stellplätzen (vgl. Punkt 6.2. „Erschließung/ ruhender Verkehr“ der Begründung). An verschiedenen Stellen entlang der Planstraßen werden Parkplätze in Kombination mit Baumstandorten vorgesehen, die von der Fahrbahn getrennt und entsprechend gestaltet werden.

Dabei ist zu beachten, dass innerhalb des Straßenraums der öffentlichen Verkehrsfläche je 6 Stellplätze ein mittelkroniger heimischer Laubbaum (Baum II. Ordnung) als Hochstamm in der Mindestqualität von 20-25 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe über dem Boden - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 10 m² vorzusehen und durch geeignete Mittel vor Überfahmung zu schützen. Die Baumscheiben sind mit flächig bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. (Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.)

Zusätzlich zu den öffentlichen Stellplätzen sind bei der baulichen Realisierung die notwendigen **privaten Stellplätze** gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Das Gesamtkonzept des Wohnquartiers geht von einem Stellplatz pro Wohneinheit (WE) – Garage, Carport oder Stellplatz – aus.

Grundsätzlich gilt: Garagen, Stellplätze und Carports sind Bestandteil einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht und sollten daher im Einklang mit dem Hauptgebäude stehen.

Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 4 und 5 (WA 1, 4 und 5) Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i. S. des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 - 3 (WA 2 - 3) sind Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i. S. des § 12 BauNVO ebenfalls nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder zusätzlich im seitlichen Grenzabstand zulässig. Offene Stellplätze können hingegen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 5 (WA 1 - 5) auch vor den Garagen oder Carports angeordnet werden. Somit ist eine Staffelung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Dies gilt auch in Kombination mit einer Nebenanlage i. S. des § 14 BauNVO.

Um die Dominanz der Wohngebäude im Gesamtbild der Straße zu erhalten, dürfen allgemein Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind im Sinne einer ökologischen Bauweise als versickerungsfähige Flächenbefestigung in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszubauen.

Um unnötige Zufahrten zu vermeiden und das geplante Konzept mit öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum kombiniert mit Verkehrsgrün (Baumstandorten) umsetzen zu können, sind im Bebauungsplan **Zu- und Abfahrtsverbote** (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) zwischen Wohnbaufläche und erschließender Straße festgesetzt.

Ver- und Entsorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ver- und Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser und Abwasser sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild unterirdisch zu verlegen. Ausgenommen hiervon sind offene Entwässerungsgräben.

Die Trinkwasserleitung DN 300 (parallel zur Großen Werlstraße / Wiescherhöfener Straße) ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Hamm) mit einem entsprechenden Schutzstreifen zu sichern. Im Bebauungsplan Nr. 04.058 erfolgt die Sicherung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH. Somit wird der Bestand, die Zugänglichkeit und Betriebssicherheit der Versorgungsleitung entsprechend sichergestellt und die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Armaturen dauerhaft gewährleistet (vgl. Punkt 11. ‚Ver- und Entsorgung des Plangebietes‘ der Begründung).

Kindertagesstätte

Mit dem Städtebaulichen Entwurf sind ca. 150 Wohneinheiten geplant. Knapp 85 Wohneinheiten sind dabei im Einfamilienhausbau realisierbar und sprechen damit vorzugsweise Familien an. Zur Sicherstellung des Betreuungsanspruches im Kleinkindbereich soll wohnortnah das Angebot einer ergänzenden Kindertagesstätte – in Abstimmung mit dem Fachamt der Stadt Hamm als dreigruppige Kita – geschaffen werden. An Grundstücksfläche werden für die Kita ca. 1.500 m² benötigt. Im Bebauungsplan wird hierfür im nördlichen Plangebiet mit dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) eine Fläche mit einer großen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Für die Realisierung soll vorzugsweise das übliche Investorenmodell angewandt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung festgesetzt (vgl. Punkt 8. ‚Immissionsschutz‘ der Begründung).

Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Mit dem geplanten Baugebiet ist auch die Steuerung des Einsatzes erneuerbarer Energien eine Zielvorgabe, um so einen Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auch für das lokale Klima zu leisten.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind daher bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

6.9. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen vor. Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fassadengestaltung

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassade getroffen.

Grundsätzlich sollen **Fassaden** baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen) in Farbe, Material und Struktur einheitlich ausgeführt werden.

Die Fassaden sind als Putzflächen in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert [HBW] von größer 50 auszuführen. Ein zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein usw. – kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden. Außer Glas sind glänzende, glasierte und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Dächer

Als zulässige **Dachform** im Plangebiet ist für den Bereich der Neubebauung (WA 1 – 5) das Flachdach (FD) vorgesehen. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept einem architektonisch einheitlichen, charakteristischen Erscheinungsbild. Damit soll das Baugebiet einen hohen Wiedererkennungswert mit einer zeitgemäßen modernen Architektursprache erhalten.

Solartechnik und Photovoltaik

Die Anlagen für Solartechnik (z.B. Solaranlagen, PV-Anlagen / Photovoltaik) und Dachbegrünung lassen sich grundsätzlich kombinieren, mitunter entstehen positive Effekte für die Produktivität der Anlagen, da hier lokale Kühleffekte der Bepflanzung gegeben sind. Um weiterhin eine flächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Anlagen zu begrünen.

Wege, Plätze, Nebenanlagen und Abstellplätze sowie deren Begrünung

Zur Minimierung der **Versiegelung** zugunsten verdunstungsaktiver Flächen trägt zudem die vorgeschriebene Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien für Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fußwegen bei. Wege und Plätze sind daher in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

Die Gestaltung von **Abstellplätzen für Mülltonnen** trägt ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes bei. Sie sind daher der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen und dreiseitig mit standorttypischen, einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen (vgl. *Pflanzliste 'Bepflanzung – standortgerechte Sträucher -'*) einzufassen und dauerhaft zu pflegen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu fördern, ist eine **Durchgrünung** des Quartiers zu fördern. Vor dem Hintergrund der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Klimaveränderungen (insb. Hitzewellen, Starkregenereignisse) dienen Begrünungsmaßnahmen darüber hinaus einer zukunftssicheren Gestaltung des Wohnquartiers. Die Flächen innerhalb des WA-Gebietes, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind daher als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zudem werden sogenannte „Schottergärten“ aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungs- und Regenrückhalteflächen) mit standorttypischen, einheimischen- oder standortgerechten Hecken (vgl. *Pflanzliste 'Bepflanzung – standortgerechte Sträucher -'*) oder als Zäune in Verbindung mit Hecken an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt, bis zu einer Höhe von 1,0 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Wärmepumpen

Aus gestalterischen Gründen sind die Anlagen für **Luftwärmepumpen** sowie **Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Darüber hinaus kann der Betrieb von Luftwärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat daher einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „*Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)*“ vom Februar 2011 verwiesen.

6.10. Klimagerechte Stadtentwicklung

Die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zu einer klimagerechten Stadtentwicklung beigetragen. Es werden dabei Maßnahmen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung umgesetzt.

Die Bauweise und Ausrichtung der geplanten Gebäude sowie die konsequent festgesetzte Dachbegrünung haben Einfluss auf die Energieeffizienz der Gebäude. Für Mehrzahl der geplanten Gebäude ist eine flexible Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden und auch nach Westen möglich, so dass die passive Nutzung der natürlichen Sonnenenergie möglich wird und der Heizenergiebedarf in den Wohnräumen gering bleibt. Zudem haben die beschriebenen Vorgaben zur Erhaltung bestehender Gehölzbestände im nördlichen Plangebiet sowie zur Pflanzung weiterer Bäume und Grünstrukturen im gesamten Plangebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) neben gestalterischen Vorteilen auch klimaschützende Effekte. So sind Bäume natürliche Kohlenstoffspeicher, da sie CO₂ aus der Luft absorbieren und es in ihren Blättern, Ästen und dem Stamm speichern. Außerdem wird eine klimaneutrale Energiegewinnung im Plangebiet ermöglicht, indem die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gründächern der Gebäude zulässig ist.

Zur Anpassung an den Klimawandel wird ebenfalls durch einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans beigetragen. Vor dem Hintergrund der steigenden Temperaturen durch den Klimawandel sollen stadtklimatische Effekte, wie erhöhte Lufttemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und eine schlechtere Luftqualität, abgemildert werden. Mikroklimatische Verbesserungen können insbesondere durch ausgleichende Grünflächen im Plangebiet geschaffen werden. Durch die Ausweisung von Baukörpern mittels Baugrenzen, entstehen große Freiflächen auf den sonstigen Grundstücksflächen. Die beschriebenen Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen gewährleisten die Entstehung einzelner Wohnquartiere, die an die sich wandelnden klimatischen Bedingungen angepasst sind. Neben den Festsetzungen zur Anlegung von Grünflächen und der Nutzung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien tragen insbesondere auch die Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Reduzierung der Aufheizung während Hitzewellen bei. Grund dafür ist der Schattenwurf der Vegetation sowie die Verdunstung und Transpiration der Pflanzen.

Um ein Aufheizen der Dachflächen im Sommer zu vermindern, sind einheitlich für die geplante Bebauung Flachdächer festgesetzt, die mit einer einfachen Intensivbegrünung zu begrünen sind. Dabei entstehen abkühlende Effekte auf das Mikroklima, die insbesondere durch die Verdunstung der in der Vegetationsschicht aufgenommenen Niederschläge begründet wird. Die wasserwirtschaftlichen Aspekte der Dachbegrünung betreffen sowohl den Regenwasserrückhalt im Begrünungsaufbau mit verzögertem, reduziertem Ablauf als auch die Beeinflussung neuer Niederschlagsentstehung durch die Verdunstungsmenge der Gründächer. Des Weiteren wird der Wasserhaushalt insgesamt positiv beeinflusst, da das Niederschlagswasser des Baugebietes an zwei Punkten zentral in Regenrückhalteflächen gesammelt wird und nur gedrosselt in die angrenzenden Gewässer eingeleitet wird. Dies ist insbesondere im Falle von Starkniederschlagsereignissen von Bedeutung. Die Begrünung reduziert zusätzlich den Wärmeverlust des Hauses im Winter, sodass die Klimatisierung der darunter liegenden Räume insgesamt ausgeglichener ist. Der geringere Wärmebedarf der Gebäude leistet somit auch einen Beitrag zum Ziel des Klimaschutzes, CO₂-Emissionen zu verringern.

7. Natur und Umwelt

7.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Plangebiet, welches für weitere bauliche Nutzungen erstmals überplant werden soll, liegt überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher soll für den gesamten Planbereich Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht geschaffen werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB liegen nicht vor, so dass das beschleunigte Aufstellungsverfahren nicht zur Anwendung kommen kann.

Die Umweltprüfung wurde durch das BÜRO FREIRAUMPLANUNG H.-W. NEITZEL (aus Bochum) durchgeführt und liegt in der Fassung von Juli 2020 vor. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Verkehrslärmbelastung ist durch die Wielandstraße und das weitere Straßennetz bereits gegeben. Entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen werden hierbei zum Schutz und zur Minderung der Schallbelastung für die geplante Wohnbebauung erforderlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von entsprechenden Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden zusätzlich im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Im Sinne des Artenschutzes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Rahmen der Artenschutzprüfung konkrete CEF-Maßnahmen benannt.

7.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

7.2.1. 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.

7.2.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs für den Biotopverlust ist mit der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2006 (Stand der ersten öffentlichen Auslegung) nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Hamm (Stand 01.03.2002) durchgeführt worden.

Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens ab 2018 erfolgte mit Blick auf das Alter dieser ersten Bilanzierung und der geänderten rechtlichen Vorgaben eine grundlegende Überarbeitung bis hin zu einer kompletten neuen Ermittlung. Als Grundlage für die aktuelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat im September 2019 eine Biotoptypenaufnahme im Plangebiet stattgefunden. Die detaillierte Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Sie erfolgte auf Grundlage der vom MUNLV herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MUNLV 2001) und unter Zugrundelegung der aktualisierten Bewertungsliste „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 3/2008)“. Das vom Gutachter ermittelte Defizit muss vollständig ausgeglichen werden. Dies erfolgt in Teilen im Plangebiet selbst. Für einen größeren Anteil muss jedoch die Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Gegenüberstellung des Bestandes und der geplanten Nutzung durch Wohnbebauung gemäß den Vorschlägen des Bebauungsplans Nr. 04.058 ergab ein deutliches Wertpunktedefizit für die Bebauung. Insgesamt liegt das Defizit nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bzw. nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans bei **41.515** Wertpunkten (WP). Um das Defizit im Sinne

des Ausgleichsprinzips nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetzes sinnvoll auszugleichen, ist eine zeitnahe Kompensation innerhalb oder in der Nähe des Eingriffsgebietes anzustreben.

Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung stehen keine ausreichenden Flächen für eine Kompensation zur Verfügung. Für einen geringen Anteil von 4.650 WP kann unmittelbar angrenzend zum Plangebiet auf dem privaten Grundstück, Gemarkung Pelkum, Flur 24, Flurstück Nr. 39 der Ausgleich in Form einer „Obstwiese“ (Biotoptyp 3.8 lt. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV) erfolgen. Dies entspricht laut Gutachter einer Fläche von ca. 1.550 m².

Weiterhin soll für ein Anteil von insgesamt 9.340 WP auf ebenfalls privaten Grundstücksflächen/ Ackerflächen außerhalb des Plangebietes der Ausgleich erfolgen. Auf dem Flurstück Nr. 8, Flur 4, Gemarkung Weetfeld soll die Ersatzmaßnahme „Anpflanzung von Feldgehölzen mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%“ (Biotoptyp 6.4 lt. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV) erfolgen. Dies entspricht laut Gutachter einer Gesamtfläche von ca. 2.335 m², aufgeteilt auf Teilbereiche entlang des Niedervöhdebaches.

Für den größeren Anteil von insgesamt 27.525 WP wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hamm vereinbart, als Ersatzmaßnahme Laubwald auf Ackerflächen anzulegen. Dies soll auf einer städtischen Fläche im Stadtbezirk Pelkum unmittelbar angrenzend an die Sportanlage Wielandstraße des TuS 1910 Wiescherhöfen e.V. erfolgen. Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Pelkum, Flur 13, Flurstück 70 werden hierfür insgesamt rund 9.180 m² Fläche zum Ausgleich zur Verfügung gestellt.

Ausgleich/ Zweck	Ausgleichsnotwendigkeit (gerundet)	Fläche für Ausgleich		Maßnahme		Flächenbedarf in m ² (gerundet)
		Flächenart	WP	Flächenart	WP	
Ausgleich durch die Stadt (als Eigentümer)	8.115 WP	Intensivwiese/-weide (Biotoptyp 3.4)	3,0	Wald (Biotoptyp 6.4)	6,0	3.350
	1.932 WP (*)					
Ausgleich private Eigentümer (als Eigentümer auf eigener Fläche)	7.550 WP	Intensivacker (Biotoptyp 3.1)	2,0	Feldgehölz (Biotoptyp 6.4)	6,0	2.335
	1.790 WP (*)					
Ausgleich private Eigentümer	14.100 WP	Intensivwiese/-weide (Biotoptyp 3.4)	3,0	Wald (Biotoptyp 6.4)	6,0	5.830
	3.378 WP (*)					
Ausgleich private Eigentümer (als Eigentümer auf eigener Fläche)	3.750 WP	Intensivwiese/-weide (Biotoptyp 3.4)	3,0	Obstwiese (Biotoptyp 3.8)	6,0	1.550
	900 WP (*)					
Gesamt	41.515 WP					13.065

(*) Defizitanteil der Wertpunkte (WP) der bewohnerdienlichen Infrastrukturflächen (öffentliche Flächen), insgesamt 8.000 WP; die Kostenverteilung (Grunderwerb, Erstellung des Ausgleiches etc.) erfolgt auf alle Eigentümer (private Eigentümer und die Stadt) entsprechend der Anteile

Tabelle 2 – Aufstellung zum flächenmäßigen Ausgleich / externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Herstellung und Sicherung der genannten Ersatzmaßnahmen wurden mit allen privaten Grundstückseigentümern gesonderte städtebauliche Verträge abgeschlossen. Die dauerhafte Verfügbarkeit der in Privatbesitz verbleibenden Ausgleichsflächen erfolgt über eine Grunddienstbarkeit

und ggf. über eine Baulast und muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 04.058 – Wielandstraße – entsprechend nachgewiesen werden.

7.3. Minimierungsmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 04.058 sind Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten und anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Die vom Gutachter vorgeschlagenen allgemeinen und auf verschiedene Tiergruppen ausgerichteten Schutz-, Erhaltungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben und wurden als Festsetzungen oder als Hinweise im Bebauungsplan übernommen.

7.4. Artenschutz

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) und eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) ebenfalls durch das BÜRO FREIRAUMPLANUNG H.-W. NEITZEL (aus Bochum) durchgeführt. Die Art-für-Art-Betrachtung (in Stufe II der Artenschutzprüfung), basiert auf einer Worst-Case-Betrachtung. Im Ergebnis kann unter Einhaltung der festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden, dass durch die Aufstellung bzw. durch die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Das bedeutet, dass keine Individuen planungsrelevanter Arten verletzt oder getötet werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden kann. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden insbesondere folgende Einzelmaßnahmen durch das Büro vorgeschlagen:

- der Erhalt der Eichen und Eschen und der weitest gehende Erhalt möglichst vieler Gehölzstrukturen;
- der Schutz nicht betroffener Bereiche, insbesondere des östlichen Randes des Baugebietes vor Baueinflüssen;
- die strukturreiche Gestaltung der nicht von Bebauung belegten Flächen und die Anlage von Feldgehölzhecken zur freien Landschaft;
- die Begrenzung der Fällungs- und Rodungszeiträume möglichst auf die Zeit der Vegetationsruhe bis Ende Januar;
- die Anlage von dauerbespannten oder mindestens dauervernässten Mulden am östlichen Rand des Plangebietes in Verbindung mit regelmäßig gemähten Rückhaltebereichen;
- eine ökologische Baubegleitung und ein maßnahmenbezogenes Monitoring während der Erschließung des Baugebietes.

Weiterhin werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen als Ergebnis der Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) Einzelmaßnahmen im Umweltbericht genannt, die als artenschutzrechtlich unbedingt erforderliche Maßnahmen bereits vorab durchgeführt werden. Das bedeutet, dass folgende Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes und somit vor einer baulichen Entwicklung erfolgt sein müssen:

- die Schaffung von Bruthilfen für Klein- und Grünspechte (Anbringung von je 3 speziellen Nistkästen) als CEF-Maßnahme;
- die Schaffung von Bruthilfen für Steinkäuze (Anbringung einer Niströhre, Unterstützung des örtlichen Eulenspezialisten) als CEF-Maßnahme;
- die frühzeitige Extensivierung von späteren Grünflächen als CEF-Maßnahme (Entstehung von Extensivweide und Hochstaudenflur).

Die genaue Festlegung der CEF-Maßnahme ‚Bruthilfen‘, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die Positionierung, erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und einzelnen Vertretern örtlicher Naturschutzverbände.

Die Artenschutzprüfung und deren Ergebnisse fließen in den Umweltbericht mit ein und werden dort noch einmal zusammenfassend beschrieben. (vgl. Punkt 5. 'Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung (allgemeiner und besonderer Artenschutz)' des Umweltberichtes)

8. Immissionsschutz

8.1. Verkehrslärm

Mit der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erfolgte aufgrund des gesetzlichen Berücksichtigungsgebotes der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung zum Verkehrslärm. Es wurde bisher geprüft, ob auf Nutzungen im oder außerhalb des Bebauungsplanes unzulässige oder schädliche Verkehrsschallimmissionen einwirken und welche Festsetzungen zum Schutz getroffen werden müssen. Diese Untersuchung fand bereits im Jahre 2006 statt. Im Rahmen der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 2019 muss die schalltechnische Voruntersuchung auf die aktuellen Zahlen und rechtlichen Vorgaben hin aktualisiert werden. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der vorliegenden Geräuschimmissionsuntersuchung zum Verkehrslärm (Straße und Schiene) vom BÜRO ITAB Dortmund (Stand Januar 2020).¹

Verkehrslärm – Straße und Schiene

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.058 werden die auf die geplante Wohnbaufläche einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt.

Außerdem werden die schalltechnischen Auswirkungen des durch das neue Wohngebiet induzierten Verkehrsaufkommens auf die Bestandsbebauung untersucht.

Das Baugebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr der Straßen Wielandstraße, Virchowstraße, Wiescherhöfener Straße und Große Werlstraße, sowie der östlich und nördlich gelegenen Schienenverkehrsstrecken. Die in den Berechnungen angesetzten Verkehrsbelastungen für den planerisch relevanten Analysefall + Zusatzverkehr wurden durch das Verkehrsprognosemodell der Stadt Hamm, unterstützt durch Verkehrszählungen (DTV (24h)) ermittelt. Auf der sicheren Seite liegend wurde hierbei der pessimale Fall mit den jeweils maximal anzusetzenden Verkehrsbelastungsdaten aus Prognose und A0-Fall rechnerisch in Ansatz gebracht.

Demnach werden in den Berechnungen durch das BÜRO ITAB (aus Dortmund) folgende tägliche Verkehrsstärken berücksichtigt:

- Wielandstraße DTV = 3.200
- Virchowstraße DTV = 2.600
- Wiescherhöfener Straße DTV = 5.200
- Große Werlstraße, Abschnitt zwischen Wiescherhöfener / Wielandstraße DTV = 6.000
- Große Werlstraße, westlich Wielandstraße DTV = 6.400
- Straßenoberfläche aller Straßen: nicht geriffelter Gussasphalt
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit auf allen Straßen: 50 km/h

Für den Schienenverkehr auf den nördlich gelegenen Schienenverkehrsstrecken Nr. 2912 und Nr. 2250 sowie den östlich gelegenen Schienenverkehrsstrecken Nr. 2910, Nr. 2911 und Nr. 2650 werden die Schienenbelastungsdaten nach den Angaben der DB AG (Angaben aus 2019) ermittelt und berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen nach Berücksichtigung der genannten Belastungsdaten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tageszeitraum um bis zu 7 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen im Tageszeitraum sind maßgeblich auf die Belastung durch den Straßenverkehr der Wielandstraße, die Überschreitungen im Nachtzeitraum maßgeblich auf die Belastungen durch den Schienenverkehr zurückzuführen.

¹ [vgl. hierzu Geräuschimmissionsuntersuchung zum Verkehrslärm (Straße und Schiene), BÜRO ITAB Dortmund (Stand Januar 2020)]

Wirksame Schallschutz-Maßnahmen zur Abschirmung des Schienenlärms müssten direkt entlang der Bahnlinie durchgeführt werden, was seitens der Deutschen Bahn AG in diesem Bereich nicht vorgesehen ist. Eine Schallschutzwand entlang des östlichen Bebauungsplangebiets müsste auf Grund der Entfernung zur Schienenstrecke eine Höhe annehmen, die annähernd der geplanten Wohnbebauung entspricht und ist somit aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar.

Demzufolge werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutz-Maßnahmen durch Grundrisslösungen oder schalldämmende Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend Richtlinie VDI 2719 ermittelt und vorgeschlagen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) sind Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Nachtzeitraum ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit Beurteilungspegeln ≥ 45 dB(A) zu rechnen. Da bei diesen Belastungen ein ungestörtes Schlafen bei gekippt geöffneten Fenstern nicht mehr möglich ist, sind für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Daher erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung:

„Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res} = LA - 30$ dB(A) einzuhalten.

Im Plangebiet sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumfenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts ≤ 45 dB(A) sichergestellt werden kann.“

8.2. Landwirtschaftliche Nutzungen / Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld. Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet sind zwei Tierhaltungsbetriebe angesiedelt. Nordöstlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit ca. 55 Bullen in der Tierhaltung hat. Der östlich des Plangebiets gelegene landwirtschaftliche Betrieb wird als Vollerwerbsbetrieb geführt und hat derzeit knapp 110 Tiere (Kühe, Bullen Jungvieh und Kälber). Beide Betriebe sind im Bestand zu berücksichtigen und werden auch in absehbarer Zeit weiterbetrieben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde untersucht, mit welchen Geruchsimmissionen im Plangebiet durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen ist. Hierfür wurde das GUT-ACHERBÜRO RICHTERS UND HÜLS (aus Ahaus) beauftragt. Die Beurteilung erfolgt nach Maßgabe der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sowie der TA-Luft anhand einer Immissionssimulation.

Fazit: (Auszug aus dem Gutachten)

„[...] Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten. Es zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen in der Bestandssituation zu belastungsrelevanten Kenngrößen I_{Gb} von 0,01 bis 0,05 in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung des Bebauungsplangebiet Nr. 04.058 „Wielandstraße“ in Hamm-Pelkum führen.

Für Wohngebiete gibt die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einen Wert bis zu 10 % (0,10) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m³ an. Vereinzelt können bei Wohngebieten in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich entsprechend des OVG Münster (10 B 1176/16.NE) auch Geruchsimmissionen von bis zu 0,15 als zumutbar angesehen werden.

Mögliche Erweiterungsabsichten der umliegenden Tierhaltungsbetriebe wurden nicht untersucht. Da in der Bestandssituation mit einem maximalen Wert von 0,05 der zulässige Immissionswert IW = 0,10 lediglich zur Hälfte ausgeschöpft wird, ist eine deutliche Aufstockung des bisherigen Tierbestandes möglich. Somit stellt das neue Wohngebiet keine Einschränkung für mögliche Hoferweiterungen dar. [...]“

9. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Hinweise

Neben allgemeinen Hinweisen zum Bodenschutz und Hinweisen im Sinne des Bundesnaturschutzes (Artenschutz und Umweltprüfung) erfolgen auch Hinweise auf verwendete DIN-Normen und weitere Quellenangaben im Bebauungsplan. Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgende Themen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.1. Bergbau

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

„Das Plangebiet lag im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 45058 Essen, Kontakt aufzunehmen.“

Die Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Dez. 65)) verweist auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder. Das Plangebiet liegt danach über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1 in 44534 Lünen. Diese Gesellschaft ist zwar noch erreichbar, erteilt jedoch nach hiesigem Kenntnisstand keine Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse.

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

9.2. Kampfmittel / Bodenverunreinigungen

Die Bezirksregierung Arnsberg -Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- hat zur Kampfmittelsituation im beantragten Bereich unter der Fundstellennummer 5/39328, 5/37534, 5/39020 Stellung genommen. Danach liegen zurzeit **keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte** im Plangebiet vor.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (**Bombardierung**) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise aber zusätzliche Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). **Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt Einzelfall bezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.**

Soweit die Erschließung eines Baugebietes über eine zentrale Stelle erfolgt, bietet sich die Durchführung von Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung (z.B. Oberflächendetektionen) zentral für das gesamte Baugebiet (Baugrundstücke, Verkehrsflächen und sonstige Flächen) an. Hierdurch werden Verzögerungen vermieden. Ansonsten ist mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen zu rechnen, soweit jeder einzelne Bauherr nur für seinen Baubereich entsprechende Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung veranlasst.

Da das Vorhandensein von Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges nie ausgeschlossen werden kann, wird ein allgemeiner Hinweis zum Thema Kampfmittel ebenso wie zu Bodenverunreinigungen aufgenommen:

„Das Vorhandensein von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden. Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von

Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (☎ 903-250, ☎ 903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 916-0 oder ☎ Notruf 110)."

Anmerkung: Die Hinweise zum Kampfmittel beruhen auf Luftbildern, die bis heute zur Verfügung stehen und sind nicht abschließend. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme nur auf die zurzeit bestehende Kampfmittelsituation bezieht.

9.3. Altlasten

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses Wielandstraße 133, liegt eine ehemalige Schreinerei-Betriebsfläche. Bei einer Bodenuntersuchung im Jahre 2003 konnte keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden. Eine Kennzeichnung ist somit nicht erforderlich. Weitere Einträge über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten liegen nicht vor.

9.4. Methangas

Die Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Dez. 65)) hat hinsichtlich möglicher Methangas-Emissionen im Bereich des Plangebietes keine Hinweise auf konkrete Ausgasungsstellen verzeichnet.

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.058 liegt demnach in Zone III:

„Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 04.058 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quaritär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.“

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. (vgl. Punkt 5.12. ‚Bau- und Bodendenkmäler‘ der Begründung)

Da jedoch derzeit das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, wird zu dem allgemeinen Hinweis auf Bodeneingriffe auch ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig nahe Wasserläufen. Etwa 500 m südöstlich des Plangebietes ist bereits ein neolithischer Lesefund bekannt, der ein Vorhandensein eines Siedlungsplatzes in dem Areal vermuten lässt. Um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären, ist eine Prüfung durch Baggerschnitte erforderlich. Diese Baggerschnitte gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen "Veranlasserprinzips" zu Lasten des Vorhabenträgers. Weiteres ist in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) zu klären.“

Allgemein gilt: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in

der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).“

11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

11.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Wielandstraße und Großen Werlstraße sichergestellt werden. Konkrete Aussagen zu den möglichen Anschlusspunkten bzw. Anschlusskonzepten können erst im weiteren Verlauf der Planung und nach Bekanntgabe der Leistungsanforderungen getroffen werden. Gegebenenfalls ist für die Stromversorgung des Gebietes die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetzstation innerhalb des Erschließungsgebietes notwendig. Der genaue Stationsstandort muss noch abgestimmt werden.

Für die Erschließung des Gebietes (innere Ver- und Entsorgung) sind umfangreiche Leitungsverlegungen erforderlich, die im Zuge der späteren Erschließungsarbeiten neu konzipiert, gemeinsam koordiniert und durchgeführt werden sollen. In den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist eine Beleuchtung mit einzuplanen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die nördl. der Großen Werlstraße bzw. Wiescherhöfener Straße verlaufende Wasserleitung DN 300 über einen grundbuchlich gesicherten 6 m breiten Schutzstreifen verfügt. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Zugänglichkeit und die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen behindern oder beeinträchtigen würden. Im Bebauungsplan ist hierfür ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH dargestellt. (vgl. Punkt 6.8. ‚weitere planungsrechtliche Festsetzungen‘ der Begründung)

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

11.2. Entwässerung des Plangebietes

11.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern, sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Auch mit Blick auf die dringend notwendige Anpassung an den Klimawandel sind alle Maßnahmen auszuschöpfen, die den Niederschlagsabfluss aus dem Plangebiet in die Kanalisation verringern und verzögern und einer Überhitzung vorbeugen. Hierzu gehört zum Beispiel die durchlässige, versickernde Entwässerung.

ckerungsoffene Befestigung von Stellplätzen, Dachbegrünungen oder die Ausstattung geplanter Baumpflanzungen mit sogenannten Baum-Rigolen, die zudem die Hitze- und Trockenresistenz der Vegetation verbessern.

11.2.2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Wielandstraße und weiter über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm.

11.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Behandlungsbedürftigkeit:

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird das Niederschlagswasser in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Von einer Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers kann abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe gerechnet werden muss.

Prüfung der hydrologischen Voraussetzung für eine Versickerung:

Nach den Unterlagen des UIS der Stadt Hamm ist der anstehende Boden mit kf-Werten $<10^{-7}$ als gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung im Sinne des § 44 Landeswassergesetz NRW kann nicht gefordert werden. (vgl. Punkt 5.10. ‚Bodenverhältnisse im Plangebiet‘ der Begründung)

Prüfung der Voraussetzung für eine ortsnahe Einleitung in Gewässer:

An der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes verlaufen die Gewässer 3.04.10 und 3.04.02 in die das im Gebiet zum Abfluss gelangende Niederschlagswasser nach Rückhaltung eingeleitet werden kann. Die Größe der Regenrückhaltebecken ist abhängig von der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Einschnitttiefe der Gewässer, ein Abfluss in freiem Gefälle muss gewährleistet sein. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hamm sowie mit dem Lippeverband wurden bereits im jetzigen Verfahrensschritt die Bemessungsgrundlagen abgestimmt.

Zur Vermeidung großer Tiefen sind zudem kurze Fließwege zu den Regenrückhaltebecken erforderlich. Parallel zum weiteren Verfahren muss die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung in Vorplanungstiefe unter Berücksichtigung der geplanten Straßengradienten erfolgen. Nach Abschluss der Vorplanung ist es möglich den erforderlichen Flächenbedarf für die Regenrückhaltebecken und eventuelle weitere erforderliche Flächen für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan festzusetzen.

11.2.4. Wahl des Entwässerungssystems

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt überwiegend im Trennsystem. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde bereits durch einen Entwässerungsplaner einer Vorplanung erarbeitet und vorgelegt. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Regenrückhaltung (RRB), bedingt durch die topografischen Verhältnisse im Plangebiet, an zwei zentralen Stellen. Die beiden RRB's wurden auf der Basis des DWA Arbeitsblattes A117 auf eine 25-jährliche Versagensjährlichkeit ausgelegt. Demnach ergibt sich ein erforderliches Volumen für das nördliche Teilgebiet von ca. 75 m^3 (RRB1). Das erforderliche Volumen für das Restgebiet beträgt nach DWA A117 ca. 750 m^3 (RRB2).

Im nördlichen Bereich an der Planstraße D werden die Zuflüsse der einzelnen Gebäude zum RRB1 so verteilt, dass die Rinne in der Planstraße D möglichst klein dimensioniert werden kann. Als Dimensionierungskriterium liegt der überlastungsfreie Abfluss mit einer Jährlichkeit von $T = 2a$ zu Grunde. Der nordöstliche Planbereich (WA3-Gebiet) und ein Teil der Grundstücke, die westlich der Planstraße D liegen, werden direkt über oberflächige Rinnen / Gräben an das RRB 1 angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird in den RRB's gesammelt und gedrosselt für das RRB 1 in das Gewässer 3.04.10 entlang des Friedhofsweges sowie für das RRB 2 in das Gewässer 3.04.02 eingeleitet.

Die Regenrückhaltung ist naturnah auszugestalten und entsprechend einzuzäunen. Die Einzäunung der Anlagen ist in Art und Weise eines ortsüblichen Weidezauns (dreizeiliger Weidedraht) auszuführen.

Grundstücke, die zukünftig ausschließlich von der Wielandstraße und Wiescherhöfener Straße erschlossen sind, können im Mischsystem an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Weitere Hinweise:

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

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Dränleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

11.3. Löschwasser

Generell ist im Zuge des Bauantragsverfahrens darauf zu achten, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Dies ist besonders bei Begrünung und öffentlichen und privaten Zufahrtsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten aufweisen. Die Planung der Trinkwassernetze und Anordnung von Hydranten erfolgen nach dem DVGW Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen TRWV Teil 1 - Planung" und dem DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung". Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

12. Städtebaulicher Vertrag

Das Plangebiet soll als Gesamtmaßnahme durch einen Erschließungsträger zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Ein städtebaulicher Vertrag soll die Vorbereitung, Durchführung und Kostenübernahme städtebaulicher Maßnahmen regeln, auch im Hinblick auf die Umsetzung und Gestaltung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen.

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

13.1. Flächenbilanz

Anzahl der geplanten Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhausbebauung)	ca. 85 WE
Anzahl der geplanten Wohneinheiten (Mehrfamilienhausbebauung)	ca. 65 WE
Größe des Plangebiets	ca. 7,24 ha
Größe des Änderungsbereiches (abzgl. der Grundstücke bestehender Spielplatz und vorhandene Wohnbebauung)	ca. 6,69 ha
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 4,44 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,85 ha
Öffentliche / Private Grünfläche	ca. 0,62 ha

Obstwiese (innerhalb des Plangebietes)	ca. 0,25 ha
Fläche für die Regenrückhaltung	ca. 0,53 ha

13.2. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung in zweckmäßig bebau-
bare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Für die bauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungs-
planes Nr. 04.058 – Wielandstraße – kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die öffentlich-
rechtliche Umlegung gem. § 45 BauGB das gewählte Instrument darstellen sollte.

Mit dem Beschluss über die Anordnung der Umlegung durch den Rat der Stadt Hamm am 10.12.2019
wurde der erste Schritt für das weitere Verfahren zur Bodenordnung durchgeführt. Die Kosten für ex-
terne Planungsexperten und Gutachter sind vom Erschließungsträger/ Investor zu tragen.

13.3. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Anlagen zur Ver- und Entsorgung und die Herstellung der öffentlichen
Erschließungs- und Grünflächen werden mit dem Erschließungsträger im Rahmen eines Vertrages
geregelt. Die Maßnahmen hinsichtlich des Eingriffs durch die städtebauliche Planung (*vgl. Punkt 7.2.2*
„Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung) werden vor Inkrafttreten des Bebau-
ungsplanes ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Grundstücksei-
gentümern/dem Investor geregelt.

Hamm, 04.08.2021

gez. Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez. Heinz-Martin Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor

14. Anhang**14.1. Tabellarische Zusammenfassung**

Name des Verfahrens	Nr. 04.058 - Wielandstraße	
Lage des Plangebietes	Stadtbezirk Pelkum, östlich der Wielandstraße und südlich des Friedhofs- weges	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - einzelne bebaute Grundstücke (ältere freistehende Einzelhäuser); - eine größere Spielplatzfläche und eine ehemalige Sportplatzfläche mit einer Zwischennutzung als Hundenauslauffläche; - größtenteils unbebaute Ackerflächen oder als Grün- und Weideland genutzte Flächen 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Zielvorgabe: wohnbauliche Entwicklung und Schaffung eines neuen Siedlungsrandes - vorwiegend Eigenheim-Baugrundstücke (als Einzel- und Doppelhäuser) sowie entlang der Wielandstraße Mehrfamilienhäuser für ggf. geförderten und vorzugsweise für freifinanzierten Wohnungsbau - Standort für eine neue Kita - einheitliche Architektursprache: Gebäude mit begrünten Flachdächern; zwei- bis dreigeschossige Bebauung 	
Art des Verfahrens	Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	20.07.2004 (<i>Vorlage Nr. 4097/04</i>)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	vom 07.03.2005 bis einschließlich 08.04.2005
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 24.08.2005
	Offenlegungsbeschluss	09.05.2006 (<i>Vorlage Nr.0932/06</i>)
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom 30.05.2006 bis einschließlich 30.06.2006
	Verfahrenspause	
	erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom 15.10.2019 bis einschließlich 20.11.2019
	erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 12.11.2019
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom 25.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020
Satzungsbeschluss	<i>geplant Sommer 2021</i>	
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Wohnbaufläche und Grünfläche; Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt	
Organisation der Erschließung	äußere Erschließung über die Wielandstraße	

Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet, in der Regel maximal II Vollgeschosse (in offener Bauweise) bzw. II Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (in abweichender Bauweise) - GRZ 0,3 und GFZ 0,6 - Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser; zur Wielandstraße auch Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser und Hausgruppen 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - größere öffentliche Grünflächen zur Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Quartiere - Pflanzstreifen zur offenen Landschaft / Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen 	
Verkehr	Parken im öffentlichen Raum: oberirdische Parkplätze jeweils parallel zum Straßenverlauf (Längsparken) und im Bereich der Wendeanlagen	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasser in den MW-Kanal in der Wielandstraße und weiter über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm - Regenwasserableitung über Kanäle und Weiterführung in Regenrückhaltung; Regewasserableitung in Vorflut (Gewässer); zudem in Teilen abflussdämpfende Maßnahmen (Regenwassernutzung, Dachbegrünung, Rückhaltung) 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - ein Teil der Kompensation innerhalb des Plangebietes durch Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen / Obstwiese - externer Ausgleich weiterhin erforderlich – <i>wird im landschaftspflegerischen Begleitplan konkretisiert</i> 	
Gutachten	Artenschutz	<i>Dezember 2020</i>
	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	<i>Juli 2021</i>
	Umweltprüfung	<i>Juli 2021</i>
	Immissionsschutz - Verkehrslärm	<i>Januar 2020</i>
	Immissionsschutz – Geruch/ Landwirtschaft	<i>April 2020</i>
	Bodengutachten	<i>Januar 2020</i>
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 72.407 m² (100 %)
	Größe des Änderungsbereiches (abzgl. Grundstücke des bestehenden Spielplatzes und der vorhandenen Wohnbebauung)	ca. 66.869 m ² (ca. 92,3 %)
	Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 44.360 m ² (ca. 61,1 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 8.517 m ² (ca. 11,7 %)
	Öffentliche / Private Grünflächen	ca. 6.166 m ² (ca. 8,7 %)
	Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ‚Obstwiese‘	ca. 2.578 m ² (ca. 3,6 %)
	Flächen für Versorgungsanlagen/ Abwasserbeseitigung ‚Regenrückhaltung‘	ca. 5.248 m ² (ca. 7,2 %)

14.2. Quellen

Immissionsschutz

- **Geräuschimmissionsuntersuchung** zum Verkehrslärm (Straße und Schiene) im Bebauungsplan Nr. 04.058 [erstellt von BÜRO ITAB Dortmund (Stand Januar 2020)]
- **Geruchsimmissionsuntersuchung** zur landwirtschaftlichen Situation [erstellt durch das INGENIEURBÜRO RICHTERS & HÜLS, Ahaus (Stand April 2020)]

Artenschutz

- **Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG** – Stufe I und Stufe II [erstellt durch das BÜRO FREIRAUMPLANUNG H.-W. NEITZEL, Bochum (Stand Dezember 2020)]
- **Umweltprüfung** [erstellt durch das Büro Freiraumplanung H.-W. Neitzel, Bochum (Stand Juli 2021)]
- **landschaftspflegerischer Fachbeitrag** [erstellt durch das BÜRO FREIRAUMPLANUNG H.-W. NEITZEL, Bochum (Stand Juli 2021)]

Boden

- **Hydrologische Untersuchung** [erstellt durch das BÜRO GEOTECHNIK-INSTITUT-DR. HÖFER GMBH Co. KG, Dortmund (Stand Januar 2020)]

14.3. Pflanzliste

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

Pflanzenarten-Liste: großkronige Bäume (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenarten-Liste: klein- und mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle/ Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium ‚Plena‘, Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzgröße – Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, Stammumfang (StU) mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Ballen; Pflanzsicherung an Doppelpfahl; offene Bodenfläche von mind. 6 m² und Beachtung der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Quelle: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), in der jeweils gültigen Fassung

Hinweis: Schutz vor Befahren über Hochborde sicherstellen. Auf dem Einbau von Bügeln oder Pollern als Anfahrtschutz ist zu verzichten. Bei Pflanzung in einer Baumscheibe ist diese flächig zu begrünen.

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - standortgerechte Sträucher -

(für den Siedlungsbereich und den Übergangsbereich "Landschaft / Siedlungsrand")

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna et	Ein- und

Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus aggreg.	Brombeere

Pflanzgröße:

Sträucher (für Feldgehölzhecke): Str., 2-3 x verschult, 100-150 cm, mit Ballen

Sträucher (allgemein): Str., 2-3 x verschult, 60-100 cm, ballenlose Ware

Pflanzabstand/-verband (allgemein): 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband

Pflanzenarten-Liste: Bepflanzung - Regenrückhalte- und Versickerungsflächen mit Stauden, Gräsern und Kräutern -

Stauden:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt, kriechend
Luzula pilosa	Hainsimse; Behaarte
Oxalis acetosella	Sauerklee
Polygonatum multiflorum	Salomonsiegel

Gräser:

Festuca rubra	Rotschwengel
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Agrostis gigantea	Großes Straußgras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras

Kräuter:

Prunella vulgaris	Braunelle
Ranunculus repens	Kriech. Hahnenfuß
Achillea millefolium	Schafgarbe
Lychnis flos-cuculi	Kuckuslichtnelke
Lotus uliginosus	Sumpfhornklee
Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich

Der Kräuteranteil ist bei Verringerung von ‚Poa annua‘ noch erweiterungsfähig. Die Ansaatdichte sollte etwa 5 g/m² betragen, keinesfalls mehr als 10 g/m².

Pflanzenarten-Liste: Obstwiese

Apfelsorten (Pflanzabstand je nach Sorte ca. 8-12 m): Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Luxemburger Renette, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel;

Birnensorten (Pflanzabstand ca. 8 m): Köstliche aus Charneux, Gute Luise, Bosc`s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Alexander Lukas, Williams Christbirne, Pastorenbirne;

Kirschsorten (Pflanzabstand Süßkirsche etwa 10-12 m, Sauerkirsche etwa 4m): Büttners Rote Knorpelkirsche (Süßkirsche), Große Prinzessinnenkirsche (Süßkirsche), Schneiders's Späte Knorpelkirsche (Süßkirsche), Schattenmorelle (Sauerkirsche);

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen (Pflanzabstand ca. 6m): Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy;

Sonstige: Walnuss (*Juglans regia*)

Pflanzgröße:

Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe, mit Pflanzpfählen, dauerhafter Schutz vor Verbiss ist zu gewährleisten

Pflanzenarten-Liste: einfache Intensivbegrünung

Die "einfache Intensivbegrünung" weist neben bodendeckenden Flächenstauden akzentbildende, teilweise auch duftende Stauden und Halbsträucher wie Thymian, Dost und Lavendel auf. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden.

Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.