

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

**3. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 05.025
- Rosenstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

August 2005

Inhaltsverzeichnis

Begründung	7
1. Räumlicher Geltungsbereich	7
2. Anlass / Ziele der Planung	8
3. Übergeordnete Vorgaben	8
3.1. Gebietsentwicklungsplanung	8
3.2. Flächennutzungsplanung	8
3.3. Bebauungsplan	8
4. Voruntersuchung	9
4.1. Standortbewertung	9
4.2. Rahmenplanung	9
4.3. Umweltprüfung / Umweltbericht	9
5. Erforderlichkeit der Planung	9
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	9
6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
6.2. Städtebauliche Strukturen	9
6.3. Wohnbevölkerung	9
6.4. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen	10
6.5. Verkehrliche Situation	10
6.6. Ver- und Entsorgungsleitungen	10
6.7. Emissionen	10
6.8. Bodenverhältnisse im Plangebiet	10
6.9. Altlasten	10
6.10. Denkmalschutz	10
7. Inhalt des Bebauungsplanes	10
7.1. Städtebauliche Zielsetzungen	10
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	11
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. Bauweise	11
7.4. Mindestbreite von Baugrundstücken	11
7.5. Örtliche Bauvorschriften	11
7.6. Einwohnerprognosen	11
7.7. Erschließung / ruhender Verkehr	11
7.7.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	11
7.7.2. Stellplätze / Besucherparkplätze	11
7.7.3. Öffentlicher Personennahverkehr	12
7.7.4. Fuß- und Radwege	12
7.8. Grün- und Freiflächen	12
8. Verkehrliche Auswirkungen	12
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	12
9.1. Versorgung des Plangebietes	12
9.2. Entwässerung des Plangebietes	12
9.2.1. Schmutzwasserbeseitigung	12
9.2.2. Niederschlagswasserbeseitigung	12

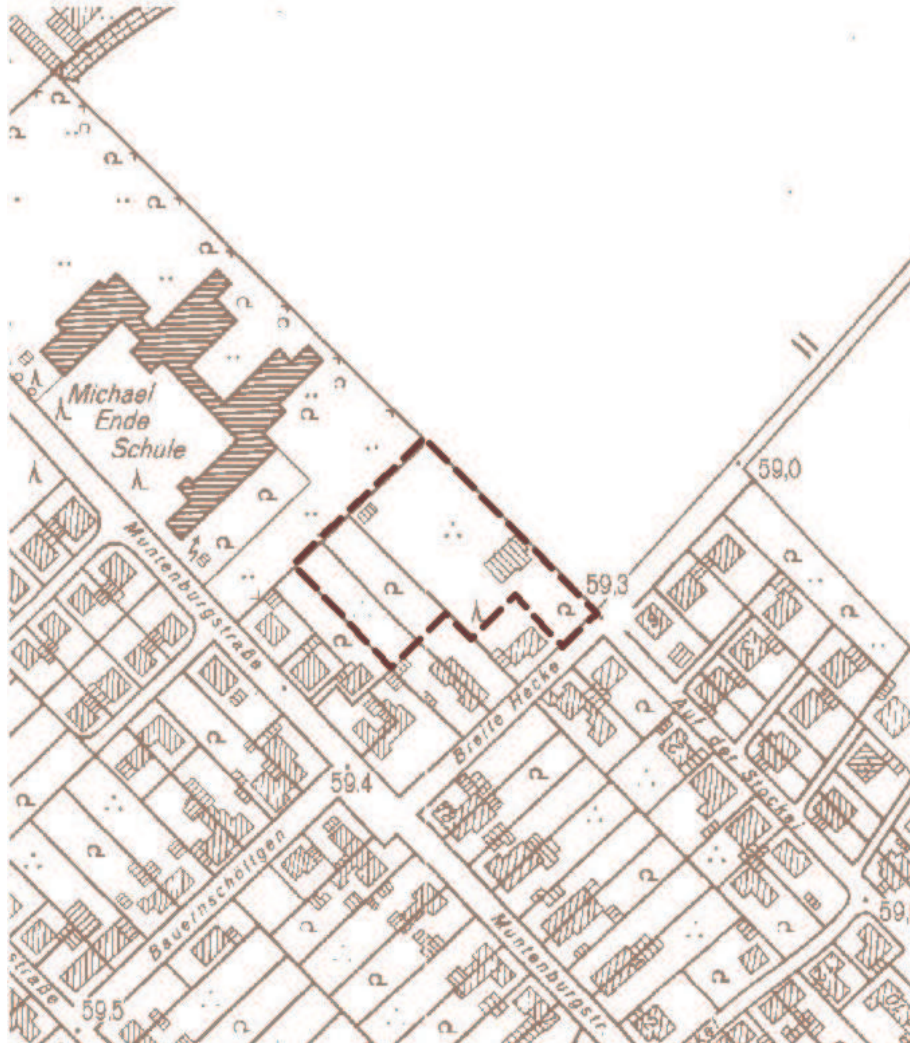
10.	Eingriffsregelung.....	13
10.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	13
10.2.	Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	13
11.	Städtebaulicher Vertrag.....	14
12.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	14
12.1.	Flächenbilanz	14
12.2.	Bodenordnende Maßnahmen	14
12.3.	Kosten.....	14

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.025 - Rosenstraße – liegt in der Stadt Hamm, Gemarkung Herringen, Flur 9, zwischen:

- der Südwestgrenze des Flurstücks 690,
- der Nordostgrenze des Flurstücks 313,
- eine Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 313 vom östlichsten Punkt des Flurstücks 313 bis zum Schnittpunkt mit der südwestlichen Grenze des Flurstücks 321,
- der Nordostgrenze des Flurstücks 57,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 320,
- der Nordostgrenze des Flurstücks 320,
- der Nordwestgrenze des Flurstücks 254 und
- der Südwestgrenze des Flurstücks 184.



Übersicht des Planbereiches (ohne Maßstab)

2 Anlass / Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 05.025 – Rosenstrasse- ist seit dem 15.10.1972 rechtskräftig. Zum Zeitpunkt der damaligen städtebaulichen Planung war das Gebäude der Gärtnerei, welches sich zur Zeit immer noch in einem schlechten baulichen Zustand auf dem Flurstück Nr. 321 befindet, in Betrieb. Ein Großteil des Änderungsbereiches ist durch die gärtnerische Nutzung geprägt gewesen. Hierzu zählt auch die Nutzung des Grundstücks als Baumschule zum Einschlag von Pflanzen.

Seit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes liegt die gesamte Fläche seit einigen Jahren brach. Das Gebäude steht leer, Reste von Frühbeeten sind zum Teil schon abgebrochen worden, um das Gefährdungspotential durch Glas und Glasscherben zu verringern. Die Freiflächen liegen brach und es hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

Eine Arrondierung des Wohnquartiers an der „Breiten Hecke“ ist städtebaulich sinnvoll. Der Bereich ist zum großen Teil bebaut, alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Zur Erschließung der neuen Wohngebäude ist lediglich die Schaffung eines kurzen Straßenstiches notwendig.

Des weiteren werden in den Änderungsbereich Teile von zwei Flurstücken (Nr. 57, 58) mit einbezogen, die zur Zeit als Gartenland genutzt werden und von den Eigentümern abgegeben werden. Hierdurch kann eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung im besiedelten Bereich erreicht werden und dies bedeutet gleichzeitig einen Verzicht auf die Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen löst hier einen städtebaulichen Missstand auf und ermöglicht die Schaffung der Errichtung von Wohngebäuden. Die Umsetzung kann aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen kurzfristig erfolgen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplanung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Gebietsentwicklungsplanes im Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – und weist einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Planbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Ausweisung als „Wohnbaufläche“ deckt sich mit den Zielen der Bebauungsplanänderung. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.025 – Rosenstraße - , der am 15.10.1972 rechtskräftig geworden ist.

Ein Teilbereich des Änderungsbereiches ist als WR-Fläche (Reines Wohngebiet), der andere Teilbereich ist als WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichnet. Baufenster befinden sich ausschließlich dort, wo zur Zeit schon Wohngebäude stehen. Die Gärtnerei ist in ihrem Bestand nicht durch überbaubare Flächen planungsrechtlich gesichert.

4 Voruntersuchung

4.1 Standortbewertung

Der Standort der ergänzenden Wohnbaufläche befindet sich im Stadtteil Herringen im Bereich der „Randsiedlung“. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu allen Infrastruktureinrichtungen bietet sich hier eine Nachverdichtung auf bisher durch eine Gärtnerei genutzte Fläche an.

4.2 Rahmenplanung

Für den Stadtteil Herringen gibt es einen „Städtebaulichen Rahmenplan Hamm Herringen“ aus dem Jahr 1994.

In diesem Rahmenplan ist eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen sowohl für den hier bearbeiteten Änderungsbereich als auch für die nördlich und östlich des Änderungsbereiches gelegenen Flächen vorgesehen. Dies entspricht auch weiterhin der übergeordneten städtebaulichen Planung.

4.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Änderungsverfahren handelt, ist eine Umweltprüfung gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) bestehen nicht.

5 Erforderlichkeit der Planung

Die zur Zeit vorgefundenen Situation auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Es geht ein erhebliches Gefährdungspotential von den baulichen Anlagen aus, die zum Teil durch Vandalismus schon in Mitleidenschaft gezogen worden sind. Die sehr großen Hausgärten der Wohngebäude „Breite Hecke“ Hausnummer 1 und 3, die auch in dieses Änderungsverfahren einbezogenen sind, sind nicht mehr zeitgemäß, da hier ein Obst- und Gemüseanbau zur Selbstversorgung nicht mehr statt findet.

Aus diesen genannten Gründen entsteht hier Handlungsbedarf, der durch dieses Änderungsverfahren aufgegriffen wird.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.025 – Rosenstraße – liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.10.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

6.2 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Herringen im Bereich der Randsiedlung. Geprägt ist das Wohngebiet durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken. Die Siedlung ist in den fünfziger Jahren entstanden. Nordwestlich des Planbereiches befindet sich die Michael-Ende-Schule.

6.3 Wohnbevölkerung

In der gesamten Umgebung des Planbereiches herrscht eine Durchmischung der Altersstrukturen in der Wohnbevölkerung vor. Diese entspricht im Wesentlichen der Verteilung für das gesamte Hammer Stadtgebiet. Eine Verteilung nach Altersgruppen sieht wie folgt aus:

0-15 Jahre	20,8 %
16-59 Jahre	57,4 %
60 Jahre und älter	21,8 %

Die Prognose für die folgenden Jahre geht von einem moderaten Bevölkerungsrückgang im Stadtbezirk Herringen aus (Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Hamm 2001-2015).

6.4 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich die Michael-Ende-Schule. Es handelt sich hierbei um eine Sonderschule für Lernbehinderte. Gegenüber der Schule ist der Kindergarten „Arche Noah“. Sonstige Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Grundschulen, Geschäfte, Ärzte, etc.) sind im Ortskern von Herringen in einer Entfernung von ca. 1,4 km vorhanden.

6.5 Verkehrliche Situation

Angebunden an das Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet über die Straße „Breite Hecke“. Von hier aus führt die Hauptschließung in südöstlicher Richtung über die Muntenburgstraße, Scharpenwinkel und Humburgstraße für den motorisierten Individualverkehr an die Holzstraße. Von hier aus ist die Randsiedlung über die Fangstraße an die Dortmunder Straße angebunden. Die Dortmunder Straße wiederum führt in östlicher Richtung bis zum Stadtzentrum und in westlicher Richtung verbindet sie Herringen mit der Bundesautobahn 1 (Köln / Bremen) und weiter in Richtung Bergkamen und Lünen. Die verkehrliche Situation ist als gut zu bezeichnen, so dass die neue Siedlungserweiterung auch für Bewohner von Interesse ist, die auf die Autobahnanbindung angewiesen sind.

6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in ausreichender Kapazität in der Straße „Breite Hecke“.

6.7 Emissionen

Mit Emissionen, welche das „Gesunde Wohnen“ beeinträchtigen könnten, ist im gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

6.8 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind stark geprägt durch den umgehenden Bergbau. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwesten, der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,00 m und 2,00 m. Eine Versickerung der Oberflächenwässer ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft und ständig mit der erforderlichen Sicherheit nicht möglich. Die geologische Beschaffenheit des Bodens stellt sich folgendermaßen dar: Der Bodentyp ist Gley-Podsol, stellenweise Podsol aus Flugsand (Pleistozän/Holozän) über Sand der Niederterrasse (Pleistozän).

6.9 Altlasten

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wurde von 1829 bis ca. 1935 landwirtschaftlich in der zeitlichen Aufeinanderfolge als Weideland, Waldfläche, Ackerland und Grünland genutzt. Ab ca. 1935 wurden die Flächen als Gartenland und als Gärtnerei-Betriebsfläche (1958 bis ca. 1995) verwendet. In den Jahren 2003 und 2004 befand sich in den ehemaligen Gewächshäusern Schrott und Müll (wilde Müllkippe). Dieser Missstand ist bereits beseitigt.

Großmaßstäbliche Luftbilder aus den Jahren 1994/45 weisen für das Gebiet nicht auf Bombentrichter hin.

6.10 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Hinweise auf eventuelle Bau- oder Naturdenkmäler.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebauliche Zielsetzung dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ist eine Anpassung des bereits bestehenden Planungsrechtes an die geänderten Strukturen dieses Bereiches. Die Aufgabe der Gärtnerei und der gärtnerischen Nutzung mit den Folgen des Leerstandes der Gebäude und der potentiellen Gefahr, die hiervon ausgeht, erfordern die Überplanung des Geländes und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Es wird eine der Siedlungsstruktur angepasste Nachverdichtung in einem besiedelten und bereits erschlossenen Bereich planungsrechtlich abgesichert. Eine Arrondierung der bestehenden Siedlung und des Siedlungsrandes wird vorgenommen.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Strukturen und gehen auf nachgefragte Wohnformen ein.

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ergänzend können auch die in § 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dazu werden im Änderungsbereich die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird über die Zahl der Vollgeschosse mit einem Maximalwert von zwei Vollgeschossen die Obergrenze festgesetzt. Die Firsthöhenbegrenzung von 10,50 m, bezogen auf die bereits ausgebaute Erschließungsstraße „Breite Hecke“, von der aus das Plangebiet unmittelbar erschlossen wird, ist eine weitere Festsetzung zur Absicherung des maximal zulässigen Bauvolumens.

7.3 Bauweise

Im gesamten Änderungsbereich werden Einzel-, Doppel, und Reihenhäuser in einer offenen Bauweise zugelassen (maximal 50,00 m).

7.4 Mindestbreite von Baugrundstücken

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird mit 5,80 m festgesetzt.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Über die örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass die Fassaden und Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe, Material und Dachneigung einheitlich auszuführen sind. Zur Sicherung eines einheitlichen, der bestehenden Siedlungsstruktur angepassten, Erscheinungsbildes wird die Farbe der Dacheindeckung festgesetzt auf rot bis rotbunt und anthrazit bis schwarz. Die Dacheindeckung ist mit unglasierten und nicht blendenden Pfannen auszuführen.

Dachgauben sind in einem beschränkten Umfang möglich. Die Einschränkung ist aus zwei Gründen sinnvoll. Zum einen wirken sich überproportional große Gauben auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke in einem Maß aus, welches hier nicht als sinnvoll erachtet wird. Zum anderen sollen die Dachgauben gestalterisch nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirken und erscheinen.

Die Dachneigung wird auf 30°-45° festgesetzt, als Dachform sind Satteldächer vorgesehen. Im WA₂-Gebiet können zur Betonung der Ecksituation auch Pultdächer mit 10°-20° Dachneigung errichtet werden.

7.6 Einwohnerprognosen

Die zukünftige Entwicklung der Einwohnerstrukturen wird für den Stadtteil Herringen mit einer moderaten Abnahme der Einwohnerzahlen prognostiziert. (Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Hamm 2001-2015). Ein Angebot zu schaffen für junge Familien, wie dieses geplante Baugebiet es tut, ist für den Stadtteil von großer Bedeutung, da hierdurch die demographische Entwicklung positiv beeinflusst werden kann. Die Zielgruppe der jungen Familien ins Auge zu fassen, ist ein bewusster Schritt in die Richtung den Stadtteil altersmäßig zu verjüngen.

7.7 Erschließung / ruhender Verkehr

7.7.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Breite Hecke“ und von dort aus wird eine neue Erschließungsstrasse in Form einer Wohnstrasse als Sackgasse angelegt. Eine Wendeanlage schließt diese Sackgasse ab.

7.7.2. Stellplätze / Besucherparkplätze

Die den Gebäuden zugeordneten Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken untergebracht. Besucherstellplätze befinden sich in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum.

7.7.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch eine Busverbindung angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 470 m Entfernung an der Kreuzung Humburgstraße mit der Holzstraße und wird von der Buslinie 1 im 30-Minuten-Takt angefahren. Die Linie 1 verbindet den Stadtteil Herringen mit den Hammer Innenstadt. Von hieraus erreicht man über ein komplexes Busliniennetz sämtliche Hammer Stadtteile.

7.7.4. Fuß- und Radwege

Zahlreiche Fuß- und Radwegeverbindungen binden das Baugebiet in den Siedlungszusammenhang ein. Über die Muntenburgstraße besteht in nordwestlicher Richtung eine Verbindung zur Herringer Heide. Der Anschluss in nordöstlicher Richtung erfolgt über die „Breite Hecke“ und den „Schulzenweg“. Hierüber erreicht man sowohl die Dortmunder Straße als auch das „Zentrum“ bzw. den Marktplatz in Herringen. In südlicher Richtung besteht der Anschluss über die Holzstraße an das Waldgebiet „Sundern“.

7.8 Grün- und Freiflächen

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches werden im Plangebiet selbst keine Grün- und Freiflächen ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend erstreckt sich in nördlicher Richtung eine große landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

8 Verkehrliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen sowohl im Plangebiet als auch im angrenzenden Wohngebiet sind aufgrund der geringen Anzahl der neuen Wohneinheiten (maximal 16 Wohneinheiten) nicht zu erwarten.

9 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz in der „Breiten Hecke“.

9.2 Entwässerung des Plangebietes

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz 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 in ein nahes Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sind die Niederschlagsabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen tolerierbar.

9.2.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „Breite Hecke“ und weiter über das vorhandenen Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm.

9.2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über einen vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der „Breiten Hecke“.

Eine Versickerung der Oberflächenwässer ist aufgrund der bergbaulichen Beeinflussung nicht zu empfehlen. Eine natürliche Vorflut für das Grundwasser besteht nicht. Oberflächen-Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. haben durch bergbauliche Einwirkungen ihre natürliche Vorflut verloren. Eine Versickerung des Niederschlagswassers oder die Einleitung in ein Fließgewässer ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft und ständig mit der erforderlichen Sicherheit nicht möglich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 – 35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende

Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Wasserschäden durch hohe Grundwasserstände (lt. Angaben der DSK liegt der Grundwasserstand bei 1,00 m – 2,00 m , Messung Dez. 2004) wird empfohlen, den Keller geplanter Gebäude, sofern diese im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wanne auszubilden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

10 Eingriffsregelung

10.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rosenstrasse wird eine Erweiterung der Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen vorgenommen, so dass sich die Versiegelung erhöhen wird. Dies erfordert eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

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. In der Abwägung ist auch über Art und Umfang des Ausgleiches zu entscheiden.

10.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs ist nach dem in der Stadt Hamm üblichen Bewertungsverfahren durchgeführt worden. Dabei werden die Flächen des Geltungsbereiches dieser Änderung getrennt nach Bestand und Planung ermittelt und bewertet. Die Bewertung aller Teilflächen erfolgt anhand eines Bewertungsrahmens, der für die maßgeblichen Biotop- und Nutzungstypen Wertfaktoren von 0,0 – 0,9 enthält, dabei wird eine vollständig versiegelte Fläche mit 0 bewertet, eine ökologisch hochwertige mit 0,9.

Das Ergebnis der sich aus dem Vergleich von Bestand und Planung ergebenden Flächenbilanz ist Grundlage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist in der Anlage 1 dargestellt und ergibt zusammenfassend folgende Werte:

Biotopwert des Ausgangszustandes (Bestand)	1.507,20 Punkte
Biotopwert gemäß Bebauungsplan (Planung)	744,28 Punkte
Differenz (Kompensationsbedarf)	762,92 Punkte

Das auszugleichende Defizit beträgt somit 762,92 Punkte und soll vollständig ausgeglichen werden. Ein Ausgleich vor Ort ist nicht möglich, so dass hier ein externer Ausgleich durchgeführt werden muss. Die Durchführung und Kostenübernahme wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern / dem Investor geregelt.

Bei der Aufforstung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Waldfläche wird eine Fläche von 1.525,84 m² benötigt. Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass eine neu aufgeforstete Waldfläche

mit einem Biotop-Bewertungsfaktor von 0,7 berechnet wurde, hingegen bereits existierende Waldflächen mit einem Biotop-Bewertungsfaktor von 0,8 berechnet werden.

11 Städtebaulicher Vertrag

Begleitend zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.025 – Rosenstrasse – wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der

1. die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen regelt und
2. einen Beitrag zur Umgestaltung öffentlicher Grünflächen (Aufwertung eines Kinderspielplatzes) regelt.

12 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

12.1 Flächenbilanz

Anzahl der geplanten Wohneinheiten	16 WE
Größe des Plangebiets	4.965,50 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	1.542,21 m ²
Öffentliche / Private Verkehrsfläche	942,35 m ²

12.2 Bodenordnende Maßnahmen

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen durch die Stadt Hamm durchgeführt.

12.3 Kosten

Der Stadt Hamm entstehen keine Kosten durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.025 – Rosenstrasse –.

Hamm, 02.08.2005

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Städt. Baudirektor

Anlage:

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung



Bebauungsplan Nr. 05.025 - Rosenstraße - 3. vereinfachte Änderung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (derzeitiges Planungsrecht)							
Nr.	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Anzahl	Fläche (m²)			Bewertungsfaktor	Einzelflächenwert
1	Nr. 1.1 versiegelte Fläche		331,37			0	0,00
2	Nr. 1.3 Schotter-, Kies-, Sandflächen		47,25			0,1	4,73
3	Nr. 3.2 Intensivgrünland Nr. 5.1 Brache 5 Jahre		1.350,27			0,4	540,11
4	Nr. 4.1.1 Gartenflächen		1.644,96			0,3	493,49
5	Nr. 4.5 Intensivrasen		177,80			0,2	35,56
6	Nr. 4.9 Baumschulen		850,76			0,2	170,15
7	Nr. 5.1 Brachfläche 5 Jahre		183,77			0,4	73,51
8	Nr. 5.2 Brachfläche 5-15 Jahre		379,32			0,5	189,66
Gesamtfläche			4.965,50	Gesamtflächenwert A			1.507,20

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß der Festsetzungen des geänderten Bauleitplanes						
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Anzahl	Fläche (m²)		Bewertungs- faktor	Einzel- flächen- wert
1	Nr. 1.1 versiegelte Fläche		2.484,56		0	0,00
2	Nr. 4.1.1 Gartenflächen		2.480,94		0,3	744,28
Gesamtfläche Bauvorhaben			4.965,50	Gesamtflächenwert B		744,28
C. Gesamtzwischenbilanz (Bestand - Planung)						-762,92

