

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02.077

- Dr.-Fielitz-Straße -

Begründung zum Bebauungsplan
vom 21.04.2009

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren gem. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass/ Ziele der Planung
3. Übergeordnete Vorgaben
4. Erforderlichkeit der Planung
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Analyse
 - 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 5.2. Standortbewertung
 - 5.3. Wohnbevölkerung/ Wohnungsmarkt
 - 5.4. Städtebauliche Strukturen
 - 5.5. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen
 - 5.6. Verkehrliche Situation
 - 5.7. Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 5.8. Emissionen
 - 5.9. Bodenverhältnisse im Plangebiet
 - 5.10. Altlasten
 - 5.11. Denkmalschutz
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 6.2. Art der baulichen Nutzung
 - 6.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4. Bauweise
 - 6.5. Örtliche Bauvorschriften
 - 6.6. Einwohnerprognose
 - 6.7. Erschließung / ruhender Verkehr
 - 6.8. Grün- und Freiflächen
7. Verkehrliche Auswirkungen
8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 8.1. Versorgung des Plangebietes
 - 8.2. Entwässerung des Plangebietes
 - 8.2.1. Begründung des Entwässerungsverfahrens
 - 8.2.2. Entwässerungsmaßnahmen
9. Immissionsschutz
10. Bebauungsplanverfahren
 - 10.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
 - 10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
11. Hinweise
12. Weitere Verträge
13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte
 - 13.1. Flächenbilanz
 - 13.2. Bodenordnende Maßnahmen
 - 13.3. Kosten

hölzstrukturen durchzogen sind. Diese Grundstücksflächen werden von bestehenden Baustrukturen entlang der Soester Straße eingefasst und sollen als innenliegender Bereich neu erschlossen werden. Eine Bebauung der unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes war bisher aufgrund der erforderlichen Erneuerung des Vorflutkanals in der Soester Straße vom Regenüberlaufbecken (RÜB) Mennenkamp bis Neuenkamp nicht möglich. Die Kanalerneuerung und der Straßenausbau Soester Straße werden zurzeit ausgeführt und voraussichtlich im Herbst 2009 fertig gestellt. Erst im Anschluss kann eine bauliche Entwicklung des Plangebietes weiterverfolgt werden. Hierfür sollen in diesem Verfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.077 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (DO/Kreis Unna/Hamm) wird die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS) beschrieben. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung liegt innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes der Stadt Hamm.

Spielraumentwicklungsplan

Aus sachlicher Sicht besteht ein Spielplatzdefizit für alle Altersgruppen.

Das Freiraumentwicklungskonzept (FREK)

Das Konzept der Stadt Hamm aus dem Jahre 1995 beschreibt für die innenliegenden unbebauten Grün- und Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02.077 die Anlage und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen / Stadtteilparks.

4. Erforderlichkeit der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht vorzugsweise eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Soester Straße, Fritz-Graeve-Straße, Dr.-Fielitz-Straße und Straße Neuenkamp entsprechend der bestehenden Wohnstrukturen mit Einzelhäusern vor. Über die bestehende Straßenrandbebauung hinaus, soll ein Angebot von weiteren Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges geschaffen werden. Es ist geplant, über eine Erschließungsstraße von der Soester Straße aus die bisher unbebauten Grundstücksflächen überwiegend mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung zu bebauen. Ergänzend zu diesem Angebot entstehen 2 Bereiche mit Gartenhofhäusern, die als Mietobjekte eine alternative Wohnform zu den konventionellen Einzel- und Doppelhäusern darstellen.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Neben der Funktion Wohnen sollen auch wohnungsnaher Arbeitsplätze im Plangebiet möglich sein. Der der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandel, Dienstleistungen und nicht störende Handwerksbetriebe sind vor-

wiegend im Bereich der Soester Straße heute schon vorhanden. Die Gelegenheit der Erweiterung bzw. Ergänzung dieser Strukturen wird mit dem Bebauungsplan möglich sein. Im Innenbereich des Plangebietes sollen die ausgewiesenen Bauflächen vor allem dem Wohnen dienen. Die Planung wird zum einen die Bebauung entlang der Dr.-Fielitz-Straße ergänzen und vervollständigen und zum anderen für die teilweise tiefen Grundstücke entlang der Soester Straße zusätzliches Bauland ermöglichen. Die neu geplante Wohnbebauung soll ein Angebot an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen darstellen, die innerhalb der bestehenden Ortslage Braam-Ostwhenemar mit der guten Infrastruktur (soziale Einrichtungen, Schulen und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten) und den verschiedenen Möglichkeiten der Erholung und Freizeit (Ahseae, Geithebachniederung, Maximilianpark, Burghügel Mark) Wohnraum zur Miete aber auch zur Eigentumsbildung suchen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen wurden in Teilen bisher vorzugsweise als Wohnbauflächen im Bereich der Soester Straße, Fritz-Graeve-Straße, Dr.-Fielitz-Straße und Straße Neuenkamp genutzt sowie als Grün- und Freiflächen in den innenliegenden Bereichen und südlich der Dr.-Fielitz-Straße. Im Planungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte für die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Soester Straße, Fritz-Graeve-Straße, Dr.-Fielitz-Straße und Straße Neuenkamp die planungsrechtliche Einstufung bislang als Innenbereich gem. § 34 BauGB. Für den Bereich der neu geplanten Wohnbauflächen der Straßenrandbebauung an der Dr.-Fielitz-Straße sowie für die bisher als Grün- und Freiflächen im innenliegenden genutzten oder brachliegenden Bereich ist bislang überwiegend der § 35 BauGB als ‚Außenbereich im Innenbereich‘ anzuwenden.

5.2 Standortbewertung

Der Stadtbezirk Braam-Ostwhenemar liegt östlich der Innenstadt von Hamm und ist geprägt durch den Maximilianpark im Norden (ca. 2,2 km vom Plangebiet entfernt) und unmittelbar durch die Ahseae mit den Grün- und Freiräumen im Süden und Westen. Auch der von Grün umgebene Burghügel Mark (ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt) sowie die nahe gelegenen Waldgebiete ‚Im Hüls‘ und ‚Pilzholz‘ (ca. 2,2 km vom Plangebiet entfernt) bieten mit der räumlichen Nähe zum Baugebiet ergänzende Naherholungsstrukturen.

5.3 Wohnbevölkerung/ Wohnungsmarkt

Der Stadtbezirk Hamm-Uentrop gehört zu den Stadtteilen der Stadt Hamm mit relativ geringer Einwohnerdichte und stellt einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 16% (*Quelle: Einwohner und Haushalte der Stadt Hamm am 31. Dezember 2007*).

Die Strukturen sind wie im gesamten Stadtgebiet durch Geburtenrückgang geprägt. Das Handlungskonzept Wohnen 2015 der Stadt Hamm (*September 2005*) sieht für den Stadtbezirk Uentrop eine geringe negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren, ohne Einbezug von Wanderungen in oder aus dem Stadtbezirk. Der Wohnbauflächen-

bedarf resultiert aus Wanderungsbewegungen, sinkender Haushaltsgröße, steigender Wohnfläche je Einwohner und Ersatzbedarf.

„Uentrop ist in quantitativer Hinsicht gut versorgt mit Bauland, auf dem kurz- und mittelfristig Wohneinheiten gebaut werden können. [...] Weiterhin empfehlen wir, um eine ausreichende Versorgung des Stadtbezirkes in den nächsten Jahren sicherzustellen, zu prüfen, inwieweit ein bis zwei weitere kleine Standorte ca. 20 bis 30 Einheiten – im Stadtbezirk verfügbar gemacht werden können.“ (Quelle: ‚Handlungskonzept Wohnen 2015‘ von 2005).

5.4 Städtebauliche Strukturen

Die Bereiche entlang der Soester Straße, Fritz-Graeve-Straße, Dr.-Fielitz-Straße und Straße Neuenkamp sind geprägt durch Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilien – und Mehrfamilienhäusern bzw. Hausgruppen in offener und 1- bis 2- geschossiger Bauweise. Die Soester Straße stellt die südliche und westliche Plangebietsgrenze dar. Die Wohnbereiche der Fritz-Graeve-Straße und Straße Neuenkamp bilden die nördliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereiches. Der innenliegende unbebaute Bereich wird von einem Graben durchzogen, dessen Verlauf Gehölzstrukturen begleiten.

Die Vielfältigkeit der Städtebaulichen Struktur, auch begründet durch die historische Entwicklung einzelner Wohnbereiche (Siedlung Ostwennemar der ehemaligen Zeche "Maximilian"), ist im Plangebiet und in den Randbereichen erlebbar. So ist die Bebauung entlang der Soester Straße durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Versorgen und Arbeiten geprägt und weist dadurch heterogene Gebäudestrukturen auf, die sich in Höhe und Größe stark unterscheiden. Die bestehende Bebauung entlang der Fritz-Graeve-Straße (nördliche Straßenrandbebauung) und Straße Neuenkamp gehört zur Kolonie „Ostwennemar“, die 1913/14 als Heimstatt für die Beschäftigten der Zeche Maximilian geplant wurde.

„Mit den großzügigen Gärten, den Straßenräumen mit ihren platzartigen Aufweitungen sowie den dachbetonten Doppelhäusern ist die Kolonie „Ostwennemar“ ein wichtiges Zeugnis einer an der englischen Gartenstadtidee orientierten Siedlungsplanung.“ (Auszug ‚Gestaltung der Siedlung Ostwennemar in Hamm – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung‘ von 1988)

Die Bebauung im Bereich der Dr.-Fielitz-Straße ist geprägt von Einzel- und Doppelhausstrukturen mit großzügigen Grundstücken, die in den 60iger und 70iger Jahren zusammen mit der ehemaligen Aachener Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft und dem Siedlerbund entstanden sind.

5.5 Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Die soziale Infrastruktur für ein familienorientiertes Wohngebiet ist im Nahbereich vorhanden. Östlich des Plangebiets liegt die Grundschule „Im grünen Winkel“ und die Hauptschule Erlebachschule (innerhalb eines 2,0 km Radius) vorhanden. Im Norden liegen die Realschule „Mark“ und die Kettelerschule, ebenfalls innerhalb eines 2,0 km Radius. Kindergärten befinden sich in einer Entfernung von bis zu 1,0 km im an der Ostwennemarstraße. Alle Einrichtungen sind von Kindern und Jugendlichen über die bestehenden Straßen fußläufig und ggf. per Bus zu erreichen. Als Freizeiteinrichtungen sind der Maximilianpark und die Eissporthalle

im Norden zu nennen. Neben den unmittelbar an der Soester Straße liegenden Nahversorgungseinrichtungen bestehen in fußläufiger Entfernung (ca. 1,5 km) weitere verschiedene Einkaufsmöglichkeiten an der Ostwennemarstraße und an der Marker-Dorfstraße.

5.6 Verkehrliche Situation

An das Plangebiet grenzt im Süden die Soester Straße (L 670), die über das vorhandene Straßennetz eine Verbindung in die Hammer Innenstadt darstellt. Über das weitere Verkehrsnetz können innerstädtische und regionale Ziele aber auch die Autobahn (A2) gut erreicht werden.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist mit den beiden Haltestellen (Sandknapp und Kommunalfriedhof) der Stadtbuslinie 28 (60 Minuten-Takt) südlich des Baugebietes auf der Soester Straße gegeben.

5.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

5.8 Emissionen

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr (vgl. Pkt. 7, 'Verkehrliche Auswirkungen') wird zu keiner wesentlichen Erhöhung der Vorbelastung in den angrenzenden Baugebieten durch Abgase führen.

Weitere Emissionen können durch Straßenverkehre der Soester Straße, die südlich am Rande des Plangebietes verläuft, entstehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.077 wurde daher eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, um die Verträglichkeit der unmittelbar angrenzenden Nutzungen zu prüfen und Strategien zur Vermeidung und/oder Behebung von Konflikten aufzuzeigen. (vgl. Pkt. 9, 'Immissionsschutz')

5.9 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden von Fein- bis Mittelsanden der Niederterrasse eingenommen – Bodentyp ist Gley-Podsol, stellenweise Podsol aus Flugsand (Pleistozän/ Holozän) über Sand der Niederterrasse (Pleistozän). Südlich schließen sich ca. 1 bis 2 m mächtige Fein- Mittelsande über schluffigen, z.T. lehmigen Sanden an – Bodentyp ist Gley, z.T. Podsol-Gley aus Niederterrassensand (Pleistozän). Vermutlich zwischen 3 und 5 m Tiefe steht der Oberkreidemergel an.

Die Durchlässigkeit des Bodens liegt bei ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s, je nach Feinkornanteil.

Der mittlere Grundwasserspiegel fällt nach Nordnordwesten von über 61m über NHN im Südosten und fast 60m über NHN im Nordwesten.

Der aus hydrogeologischen, umweltgeologischen und wasserrechtlichen Aspekten geforderte Mindestabstand des tiefstgelegenen Bestandteils einer Versickerungsanlage zum höchstgelegenen Grundwasser / Staunässestand von 1,0 m, welchen das grundlegende Regelwerk ATV 138 fordert, kann aller Voraussicht nach im Untersuchungsareal nicht eingehalten werden.

5.10 Altlasten

Das Plangebiet wurde seit ca. 1829 bis heute größtenteils landwirtschaftlich zuerst als Hofstelle mit Ackerland, Grünland, Waldfläche, Grabenfläche und Gartenland, später als Wohnbaufläche (Wohnhäuser mit Schuppen und Gartenland) sowie altlastenirrelevanten kleinen Gewerbebranchen (Drogerie, Gastwirtschaft, Sparkasse, Kiosk, Friseur etc.) genutzt. Im Untersuchungsgebiet weist nach Auswertung des historischen Luftbildarchivs der Stadt Hamm nichts auf Bombentrichter hin. Auch die Kampfmittelanfrage beim Staatlichen Kampfmitteldienst bei der Bezirksregierung Arnsberg -KRD- aus dem Jahre 2002 ergibt, dass keine Bombenabwürfe in dem Plangebiet nach Auswertung der Luftbilder erkennbar sind. (vgl. Pkt. 11 ‚Hinweise‘)

5.11 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Jedoch können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. (vgl. Pkt. 11 ‚Hinweise‘)

Ein denkmalgeschütztes Objekt (Fachwerkhaus) liegt in der Soester Straße 275, direkt am Nordrand außerhalb des Untersuchungsgebietes.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern gemäß § 13a (1) BauGB bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Der Bebauungsplan darf zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu geplanten oder bestehenden Bebauungsplänen stehen.

6.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Städtebauliche Zielsetzungen sind, neben einer kosten- und flächensparenden Erschließung, verkehrsberuhigten Straßenplanung und der Weiterentwicklung ökologischer Strukturen, auch die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sowie stadtgestalterische und stadtökonomische Aspekte. Um ein einheitliches Stadtbild zu erhalten, orientiert sich die städtebauliche Zielsetzung an der vorhandenen Bebauung. Eine übergroße Verdichtung soll zudem vermieden werden. Mit der Innenentwicklung soll die Strategie weiter verfolgt werden, den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen durch die Nutzung von

innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße als Stichstraße von der Soester Straße aus. Die Zufahrt liegt zwischen der Bebauung der Soester Straße Nr. 291 und 293. Im Zufahrtsbereich soll ein Spielplatz (ca. 780 m², Typ B) liegen. Die Planstraße mündet in einen Platz, der als Quartiersplatz auch die nötigen öffentlichen Stellplätze aufnimmt. Die Bebauung soll eine gemischte Struktur aufzeigen, angepasst an unterschiedliche Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen an den öffentlichen und privaten Raum.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Entsprechend der nachbarschaftlichen bestehenden Bebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da hier neben der Wohnnutzung auch ergänzende Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes, der Kommunikation und Daseinsfürsorge dienen, aus städtebaulichen Gründen erwünscht und planungsrechtlich zulässig sind. Einige der laut der Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in das hochwertige und kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten ruhigen und familienfreundlichen Gebietscharakter passen. Anlagen für sportliche Zwecke sind aus Immissionschutz- und verkehrlichen Gründen unzulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt.

Die unmittelbare Bebauung an der Dr.-Fielitz-Straße (Einzel- und Doppelhausbebauung) orientiert sich in der Höhenentwicklung an den bestehenden Wohngebäuden in der Dr.-Fielitz-Straße. Für die übrige Bebauung erfolgt die Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe entsprechend einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung. In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Zuordnung der Festsetzungen (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen) zu den jeweiligen Wohnbereichen (WA 1 – 13).

Art der Nutzung	Maß der Nutzung		Geschossigkeit	Bauweise		Traufhöhe (min. – max. in m)	Firsthöhe (min. – max. in m)	Dachform/-neigung
	GRZ	GFZ						
WA 1	0,3	0,6	II	o	E	3,5 – 4,5	8,0 – 9,0	SD (30-45°)
WA 2	0,3	0,6	II	o	ED	3,5 – 4,5	8,0 – 9,0	SD (30-45°)

WA 3	0,4	0,8	II	o	H	4,5 – 5,8	6,0 – 8,0	SD (max. 20°)
						2,5 – 4,0	4,5 – 5,5	PD (max. 20°)
WA 4	0,4	0,8	II	o	ED	max. 6,0		SD (max. 30°)
WA 5	0,4	0,6	II	o	E	max. 4,5		SD (max. 45°)
WA 6	0,4	0,6	II	o	ED	max. 4,5		SD (max. 45°)
WA 7	0,4	0,8	II	o	DH	max. 6,5		SD (max. 35°)
WA 8	0,4	0,6	II	o	ED	max. 4,5		SD (max. 45°)
WA 9	0,4	0,6	II	o	ED	max. 5,5	max. 10,0	SD (max. 55°)
WA 10	0,4	0,8	II	o	E	max. 7,5	max. 12,0	SD (max. 45°)
WA 11	0,4	0,8	II	o	E	max. 7,0	max. 10,5	SD (max. 45°)
WA 12	0,4	0,8	II	o	DH	max. 7,0	max. 10,5	SD (max. 45°)
WA 13	0,4	0,8	III	o	H	max. 10,0	max. 15,0	SD (max. 50°)

Tabelle 1 – Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die erstmals zu entwickelnden Wohnbauflächen auf 0,3 bzw. 0,4 für die Gartenhofhäuser und die Geschossflächenzahl auf (GFZ) auf 0,6 bzw. 0,8 für die Gartenhofhäuser festgesetzt. Die festgesetzten Werte definieren für das Wohngebiet einen Standard angepasst an die vorhandene Wohnstruktur der Bebauung entlang der Soester Straße und Dr.-Fielitz-Straße, ohne dabei unangemessen in den individuellen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren einzugreifen. Vielmehr ist es Ziel, den einzelnen Bauherren ein Maximum an gestalterischer Freiheit in einem großzügigen städtebaulichen Rahmen einzuräumen. Um einen anspruchsvollen Straßenraum räumlich auszubilden, werden – differenziert nach Lage und Bauweise – maximale Traufhöhen festgesetzt. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig.

6.4 Bauweise

Im Planbereich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Gartenhofhäuser) geplant. Zur städtebaulichen Ordnung des gesamten Plangebietes und entsprechend der umgebenden Baustrukturen wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Die offene

Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge. Die überbaubaren Flächen werden durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert.

Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) beschränkt. In Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist für den Bereich der neu geplanten freistehenden Einfamilienhausbebauung (WA 1 und 2) bei Grundstücksgrößen unter 500 m² nur eine Wohneinheit möglich. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² und mehr sind maximal 2 Wohneinheiten für die freistehenden Einfamilienhäuser möglich. Bei der geplanten Doppelhausbebauung (WA 2) ist je Gebäude für Doppelhaushälften grundsätzlich nur eine Wohneinheit möglich. Mit diesen Festsetzungen soll eine ungewollte Verdichtung des gesamten Siedlungsbereiches vermieden und eine ungewollte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart der angrenzenden Wohnbereiche verhindert werden.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Gartenhofhäuser (WA 3), die als Mietobjekte eine alternative Wohnform zu den konventionellen Einzel- und Doppelhäusern darstellen und die nicht in einzelne kleinere Grundstücke aufgeteilt werden sollen. Für diese Wohnbereiche ist je angefangene Grundstücksgröße von 200 m² höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude möglich.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glänzenden Dacheindeckungen zu vermeiden, sind die Dächer nur mit unglasierten, nicht reflektierenden und nicht blendenden Dachmaterialien einzudecken.

Zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild sind Ver- und Entsorgungsleitungen aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für Leitungen, die der Telekommunikation dienen. (*vgl. Pkt. 8.1 , Versorgung des Plangebietes'*)

6.6 Einwohnerprognose

Durch die Planung von im Schnitt bis zu 45 Wohneinheiten ist über einen beabsichtigten Entwicklungszeitraum von bis zu 2 Jahren mit einem Zuwachs von etwa 126 Einwohnern zu rechnen basierend auf dem angenommenen Wert von 2,8 Einwohnern pro Wohneinheit im Einfamilienhausbau (*lt. Planungshilfe zur Prognose der Einwohnerentwicklung in Neubaugebieten, 1995*).

6.7 Erschließung / ruhender Verkehr

Erschließung für den Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Soester Straße. Die innere Erschließung bildet eine 6,5 m breite Planstraße (Anschlusspunkt zwischen der Bebauung der Soester Straße Nr. 291 und 293). Die Planstraße mündet in einen Platz, der als Quartiersplatz Aufenthaltsqualität bietet und auch die nötigen öffentlichen Stellplätze aufnimmt. Von dem Platz gehen

weitere öffentliche und private Stichstraßen ab, die zur Erschließung der einzelnen Wohngebäude dienen.

Stellplätze / Besucherparkplätze

Die Konzeption des Gebietes geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit (WE) – Garage und vorgelagerter Stellplatz – aus. Die Stellplatzflächen sind im städtebaulichen Entwurf den vorgeschlagenen Grundstücken zugeordnet. Auf den meisten Grundstücken ist eine Staffe- lung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwal- tungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Es wird für je 3 Wohneinheiten 1 öffentlicher Stellplatz im Straßenraum vorgesehen. Städte- bauliches Ziel ist es, dem Straßenraum nicht nur die Funktion einer Stellplatzzone zuzuwei- sen, sondern andere wichtige soziale Funktionen wie Begegnung, Kommunikation und Spie- len durch eine ansprechende Straßenraumgestaltung in Verbindung mit Begrünung zu för- dern. Daher wird ein Großteil der insgesamt benötigten 15 öffentlichen Stellplätze zentral im Bereich des Quartiersplatzes angeordnet. Weitere erforderliche öffentliche Stellplätze wer- den als Längsparkplätze im Straßenraum untergebracht.

6.8 Grün- und Freiflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden auch die Bedürfnisse von Kindern und Jugendli- chen und ihre Möglichkeit der freien und spielerischen Betätigungen berücksichtigt. Dem geplanten Wohnbereich wird daher ein Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, die eine Größe von 780 m² hat, zugeordnet. Der rechnerische Bedarf der Spielplatzfläche er- rechnet sich über die Wohnbauflächenentwicklung und die Anzahl der Wohneinheiten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis zu 45 Wohneinheiten realisierbar. Daher entsteht ein Spielflächenbedarf von ca. 325 m². Da jedoch im Umfeld des Plangebietes ein Spielflächendefizit für alle Altersgruppen vorliegt, wird der Spielplatz in einer Größe von bis zu 780 m² ausgewiesen und kann dadurch großzügig angelegt und gestaltet werden.

Weitere Grünstrukturen im Plangebiet sollen durch Baumpflanzungen im Straßenraum ge- schaffen werden. Besonders die Platzsituation in der Mitte des geplanten Quartiers bzw. die öffentlichen Stellplätze in dem Bereich und innerhalb des Straßenraums sollen dadurch eine Aufwertung erfahren. Zusätzliches Grün soll als Abgrenzung zwischen bestehenden privaten Gärten der bebauten Grundstücke und der neu geplanten Wohnbauflächen in Form eines bis zu 3 m breiten Pflanzstreifens entstehen. Dadurch soll ein Ausgleich für bisherige Grünstruk- turen entlang der bisherigen Grabenstruktur innerhalb des Plangebietes, die durch die wohnbauliche Entwicklung entfallen, geschaffen werden.

7. Verkehrliche Auswirkungen

Die Soester Straße (L 670) hat eine gegenwärtige Verkehrsbelastung von etwa 15.700 KFZ/ Tag, dabei liegt der LKW-Anteil unterhalb von 5%. Dies entspricht einer Belastung von ca. 1.570 KFZ in der Spitzenstunde (h) und stellt eine Verkehrsbelastung dar, die von dem vor- handenen Ausbaustandard der Soester Straße und der Charakteristik einer Hauptstraße,

unter verkehrlichen Gesichtspunkten abgewickelt werden kann. Die Soester Straße ist geprägt durch gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung und dient zusätzlich dem Linienbusverkehr als Verbindungsstraße.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, ausgelöst durch die neu geplanten Wohneinheiten, wird über eine Prognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt. Hierbei liegen Erfahrungswerte verschiedener verkehrlichen Gegebenheiten der Stadt Hamm zugrunde. Durchschnittlich (bezogen auf das ganze Jahr) kann von dem Faktor 4 Fahrten pro Tag pro Wohneinheit/-gebäude ausgegangen werden. In dieser Zahl noch nicht enthalten sind in der Regel Besucher- und Anlieferverkehre, die nochmals mit 20% auf das errechnete Verkehrsaufkommen addiert werden.

Im Baugebiet ist die Neuplanung von ca. 45 Wohneinheiten/-gebäuden mit Erschließung über die Planstraße angedacht. Durchschnittlich werden im Neubaugebiet pro Wohneinheit in Einfamilienhäusern rund 2,8 Einwohner gerechnet (*lt. Planungshilfe zur Prognose der Einwohnerentwicklung in Neubaugebieten, 1995*). Bei Annahme einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten ergeben sich rechnerisch 126 Einwohner.

Nach den Aussagen der Verkehrsplanung liegt der Anteil der Fahrten im motorisierten Individualverkehr bei 1,47 Fahrten pro Einwohner und Tag. Im Radverkehr sind es 0,4 Fahrten und zu Fuß 0,71 Wege pro Einwohner und Tag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt somit für die geplanten 45 Wohneinheiten (ca. 126 Einwohner) bei 185 Fahrten pro Tag. Hinzu kommen noch ca. 20% für Besucher, Lieferverkehr etc., so dass von einem Gesamtwert von 222 zusätzlichen Fahrten ausgegangen werden kann. Es ist jedoch zu beachten, dass durch die Lage des Baugebietes in der Nähe der ÖPNV-Haltestellen der Stadtbuslinie 28 und die bisherigen städtischen Attraktivierungsmaßnahmen im ÖPNV und Radverkehr sich der Kfz-Verkehr weiter reduzieren lässt.

8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

8.1 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie zur Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich sind die Stadtwerke Hamm GmbH im Rahmen der Ausführungsplanungen frühzeitig zu beteiligen.

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

8.2 Entwässerung des Plangebietes

8.2.1 Begründung des Entwässerungsverfahrens

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a 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 wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Der anstehende Boden ist hinsichtlich seiner hydraulischen Leitfähigkeit (k_f -Wert = 10^{-4} bis 10^{-5} m/s) für eine Versickerung geeignet. Der maßgebliche Grundwasserflurabstand liegt vermutlich unter der vorhandenen Geländeoberkante.

Eine Versickerung wird aufgrund § 51 Abs. 3 LWG nicht gefordert, die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll.

8.2.2 Entwässerungsmaßnahmen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Mischwasserkanal Soester Straße mit Vorflut zum Regenüberlaufbecken Mennenkamp und im weiteren zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke gesichert.

Für die innere Erschließung des Baugebietes ist der Neubau von Mischwasserkanälen in den Planstraßen, die an den MW-Kanal Soester Straße angeschlossen werden, erforderlich. Zusätzlich ist zur Entlastung des Entwässerungssystems Dr.-Fielitz-Straße eine Verbindung des geplanten MW-Kanals im Fußweg mit dem vorh. MW-Kanal in der Dr.-Fielitz-Straße erforderlich.

Ein Teil der geplanten Bebauung (Soester Str. 303, Dr.-Fielitz-Str. 2) ist über vorhandene Kanäle in der Soester Straße bzw. Dr.-Fielitz-Straße erschlossen.

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.

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

9. Immissionsschutz

Südlich des Bebauungsplanes befindet sich die Hauptverkehrsachse Soester Straße (L 670 im westlichen Straßenabschnitt). Die festgesetzten Wohnbauflächen liegen im Einwirkungsbereich der Soester Straße, deren Verkehrsaufkommen (etwa 15.700 KFZ/ Tag, LKW-Anteil unterhalb von 5%) generell Geräuscheinwirkungen auf die Wohnbebauung vermuten lassen. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und potentieller Abwehr unzumutbarer Ge-

räuscheinwirkungen wurde für das Plangebiet eine erste Geräuschabschätzung durchgeführt. Als Datenbasis für die Untersuchung wurde die Verkehrsbelastung auf der Soester Straße (Straßenabschnitte) mit dem Prognosewerten zum Masterplan der Stadt Hamm angesetzt.

Im unmittelbaren Nahbereich zur L 670 (westlicher Straßenabschnitt der Soester Straße) können hiernach Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) von bis zu 14 dB(A) an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten der vorhandenen Wohngebäude auftreten. Entlang des östlichen Straßenabschnittes der Soester Straße muss ebenfalls mit Überschreitungen der DIN-Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) gerechnet werden. Die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann, beginnt im Allgemeinen bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die prognostizierten Pegelwerte entlang der betroffenen Teilstücke der Soester Straße bleiben jedoch unterhalb dieser Schwellenbereiche der Dauerschallpegel.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entlang der Soester Straße nur noch nachträglich über eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu erreichen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das *resultierende Schalldämmmaß* muss vom Gesamtbauteil erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenster, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Zur Festlegung der hierfür erforderlichen mind. Dämmmaße für Bauteile bietet die technische Anleitung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ allgemein anerkannte Regelungen an. Hiernach ist zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen.

Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Geräuschprognose sind für die belasteten Grundstücksflächen im Plangebiet folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu definieren:

Lärmpegelbereich II - maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III - maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV - maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V - maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 bis 75 dB(A).

In Korrelation zu den o.a. Lärmpegelbereichen sind für die Fassadenbereiche, hinter denen die Wohn- und Schlaf- sowie Arbeitsräume (Räume für den dauernden Aufenthalt) liegen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ausnahmen hiervon können Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume bilden. Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Der Nachweis zur Einhaltung der Luftschalldämmung ist generell bei einem Neubau aber auch bei wesentlichen Änderun-

gen an Gebäuden und/oder Nutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der DIN 4109 (unter Berücksichtigung der Tabellen 8 und 10) zu erbringen.

Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, müssen auch ausreichende Lüftungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, die ohne Öffnung der zur Straße zugewandten Fenster auskommen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite). Auch in solchen Fällen ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen. Für die Außenbauteile, die auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden. Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben. Dieser gesonderte Nachweis wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt und geprüft.

Der Bebauungsplan erfährt auf Grund der Geräuscheinschätzung eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung. Zusätzlich wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen: Im Nahbereich der L 670 kann es zu erheblichen Verkehrsgeräuscheinwirkungen kommen. Es wird empfohlen durch geeignete Gebäudeanordnung und Gestaltung der Grundrisse (z.B. Schlafräume zur lärmabgewandten Seite) mit baulichen Mitteln selbstverantwortlich auf diese Geräuschsituation zu reagieren.

10. Bebauungsplanverfahren

Der Planbereich stellt einen typischen Anwendungsfall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. In der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs können die Gemeinden unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchführen, das sich an das Verfahren für vereinfachte Änderungen gemäß § 13 BauGB anlehnt.

Das „*Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte*“ ermöglicht es für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen, sofern u.a. gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (bzw. gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls) nicht überschritten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.077 umfasst eine Fläche von ca. 35.860 m². Bei einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 (1) BauNVO liegt die überbaubare Gesamtgrundstücksfläche bei ca. 11.700 m² (GRZ 0,3/ 0,4) bzw. maximal bei ca. 17.600 m² (mögliche Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 (4) BauGB) und somit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu geplanten oder bestehende Bebauungsplänen. Auch sind keine Anhalts-

punkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter gegeben. Daher kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

10.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 02.077 ‚Dr.-Fielitz-Straße‘ soll aus den vorab genannten Gründen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen wird im Folgenden trotz der potenziell realisierbaren Grundfläche von 11.700 m² bzw. maximal bei ca. 17.600 m² aufgrund der relativen Nähe zu dem Grenzwert von 20.000 m² gem. 13a (1) Nr. 1 BauGB aus Plausibilitäts- und Transparenzgründen eine ‚Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls‘ im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt und dokumentiert.

Hierzu werden die in Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschriebenen Kriterien und potentielle erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt überschlägig überprüft. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend in Anlage 1 (*‚Vorprüfung des Einzelfalls/ Artenschutzrechtliche Betrachtung‘* – Bearbeiter: Dipl. Geograph Michael Wittenborg) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02.077 dargestellt.

10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend in Anlage 1 (*‚Vorprüfung des Einzelfalls/ Artenschutzrechtliche Betrachtung‘* – Bearbeiter: Dipl. Geograph Michael Wittenborg) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02.077 dargestellt.

11. Hinweise

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

Denkmalschutz

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 tierischer 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: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Kampfmittel / Bodenverunreinigungen

Für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) mit der Luftbildauswertung beauftragt (Fundstellen-Nrn. 5/36 072). Innerhalb des Planbereichs lassen die Luftbilder vereinzelte Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die schlechte Qualität der Luftbilder keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt. Dementsprechend wird ein Hinweis ebenso wie zu Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. KBD-WL in Form von Bauflächen- und Baugrubenabsuchungen erforderlich.“

Falls im Zuge der Bauarbeiten Feststellungen der genannten Art gemacht werden sollten, wenden Sie sich umgehend telefonisch (903-340, 903-341 oder 903-0) an das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz der Stadt Hamm.

Bergbau

Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Gustav. Außerdem wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“ überdeckt. Zur Berücksichtigung der Belange des Bergbaus enthält der Bebauungsplan einen generellen Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB „Unter dem gesamten Gebiet der Stadt Hamm geht der Bergbau um“.

12. Weitere Verträge

Das Plangebiet soll als Gesamtmaßnahme durch einen Erschließungsträger zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Vorbereitung, Durchführung und Kostenübernahme städtebaulicher Maßnahmen sowie die Erschließung des Baugebietes wird in einem entsprechenden Vertrag geregelt.

13. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	35.860 m²
Bereich der vorhandene Bebauung	18.230 m ²
Änderungsbereich (abzüglich vorhandener Wohnbebauung)	17.630 m ²
Nettobauland	13.850 m ² (ca. 45 Grundstücke)
Öffentliche/Private Verkehrsfläche	3.000 m ²
Grünfläche (Spielplatz)	780 m ²

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die neu zu entwickelnden Flächen werden auf der Grundlage der städtebaulichen Planung in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

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.

Anlage 1 – ‚Vorprüfung des Einzelfalls/ Artenschutzrechtliche Betrachtung‘ (Bearbeiter: Dipl. Geograph Michael Wittenborg)

Anlage 2 – Deutsche Grundkarte (M 1/5.000)

Hamm, der 21.04.2009

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Ltd. Städtischer Baudirektor