

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 07.098

- Heimshof Ost -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	2
4.1.	Regionalplanung	2
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Rahmenplanung / Siedlungsentwicklung	3
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	4
5.1.	Erschließung	4
5.2.	Bauliche Nutzung.....	5
5.2.1.	Art der Nutzung	5
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
6.	Artenschutz	8
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	9
7.1.	Altlasten	9
7.2.	Kampfmittel.....	9
7.3.	Bergbau / Methanausgasung	10
8.	Denkmalschutz / Archäologie	10
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
9.1.	Versorgung des Plangebietes	11
9.2.	Entwässerung des Plangebietes	11
10.	Immissionsschutz	12
11.	Umweltbericht.....	13
Anhang.....		14
Tabellarische Zusammenfassung		14

Teil I: Städtebaulicher Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in der Flur 10 der Gemarkung Hamm, der begrenzt wird im Norden vom Sachsenring, im Westen von der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 07.080 – Heimshof –, im Süden vom öffentlichen Fuß- und Radweg „Am Heimshof“ und im Osten von einer Linie, deren Verlauf in dem nachstehenden Übersichtsplan erkennbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 07.098 – Heimshof Ost – aufgestellt.

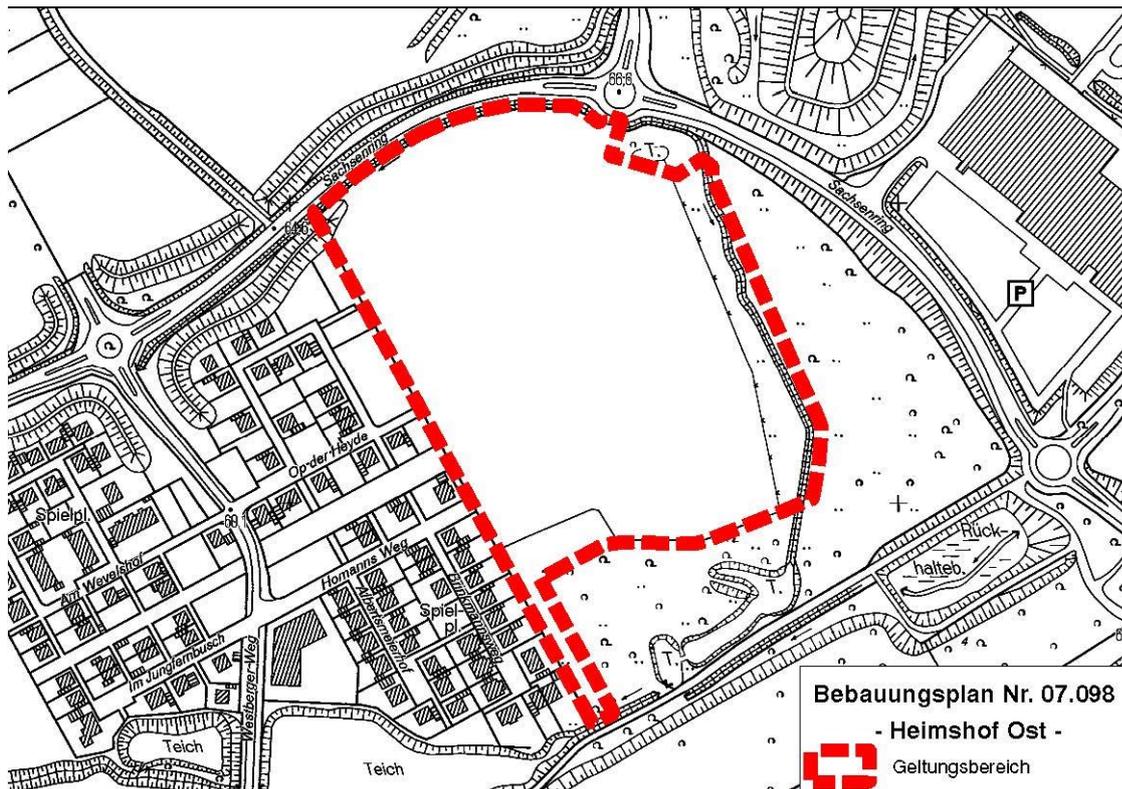


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungsinstrument

Auf den im Planbereich liegenden Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden, soll ein Neubaugebiet entwickelt werden. Die Entwicklung des westlich angrenzenden Baugebietes „Heimshof“ ist vollständig zum Abschluss gekommen. In Heessen besteht nach wie vor ein Bedarf für neue Wohnbebauung, insbesondere im Sektor der freistehenden Einfamilien- und der Doppelhäuser.

Der Planbereich hat eine hohe Lagegunst. Ein neuer Kindergarten wurde in unmittelbarer Nähe an der Sensburger Straße gebaut. Möglichkeiten der Nahversorgung bestehen an der Münsterstraße (Real, Lidl). Das Ortszentrum Heessen und die Hammer Innenstadt sind verkehrstechnisch gut erreichbar, auch mit dem Fahrrad. Die Halde Sachsen, die Freiflächen nördlich des Sachsenringes sowie der Mattenbecke-Grünzug bieten attraktive Naherholungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld des geplanten Neubaugebietes.

Der Bedarf an Wohnbauland und die Eignung der Fläche sind bereits im Vorfeld der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes untersucht worden. Dementsprechend ist dieser Bereich im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, seiner Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und mangels einer baulichen Vornutzung ist für die Schaffung des Planungsrechtes die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes incl. Umweltbericht notwendig.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.098 – Heimshof Ost – umfasst den östlich an das vorhandene Baugebiet „Heimshof“ angrenzenden Bereich, der fast vollständig als Ackerfläche intensiv genutzt wird.

Im Norden grenzt der Planbereich an den Sachsenring, im Osten an einen Graben, der vom Sachsenring in Höhe des Kreisverkehrs Sachsenring / Bernhard-Droste-Weg bis zur Mattenbecke im Süden führt.

Im Süden grenzt der Planbereich für die Ableitung des Regenwassers an den öffentlichen Fuß- und Radweg „Am Heimshof“ an. Südlich des Plangebietes befinden sich Teiche. Hierbei handelt es sich um die Gräben des ehemals hier befindlichen Heimshofes, der bereits vor Jahrzehnten abgerissen wurde. Diese Teiche haben sich zu einem wertvollen Biotop entwickelt, das von den Planungen nicht beeinträchtigt wird.

Östlich des Plangebietes befinden sich auf der Ostseite des vorgenannten Grabens ökologisch sensible Weide- und Brachflächen, die ebenfalls von der Planung unberührt bleiben werden.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 07.098 – Heimshof Ost – die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der FNP stellt den Planbereich bereits weitgehend als Wohnbaufläche dar, so dass die Planung als aus dem FNP entwickelt gelten kann.

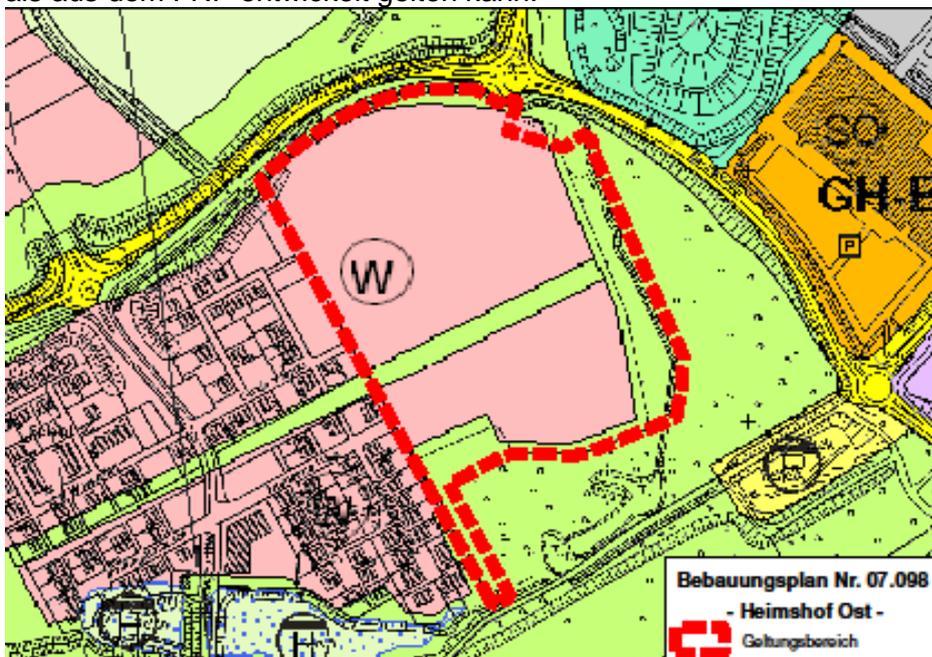


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Rahmenplanung / Siedlungsentwicklung

Für den Planbereich besteht der im Jahr 1982 aufgestellte und immer noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07.059 – Am Heimshof -. Dieser Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um auf dem Areal eine Jugendstrafanstalt mit 250 Haftplätzen zu errichten. Dieses Vorhaben wurde nicht umgesetzt und inzwischen aufgegeben.

Stattdessen hat der Rat der Stadt Hamm im Jahr 1997 den Rahmenplan Heessen-West beschlossen, der für den gesamten Bereich südlich des Sachsenringes eine Wohnbebauung vorsieht.

Die westliche Hälfte des Areals südlich des Sachsenringes wurde ab dem Jahr 2000 mit dem Bebauungsplan Nr. 07.080 – Heimshof – entwickelt. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.080 – Heimshof – wurde der entsprechende Teilbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 07.059 aufgehoben. Die Entwicklung des Baugebietes Heimshof ist nun vollständig abgeschlossen.

Jetzt soll in einem zweiten Schritt die östliche Hälfte des Bereiches südlich des Sachsenringes als Neubaugebiet entwickelt werden. Hierzu wird nun der Bebauungsplan Nr. 07.098 – Heimshof Ost – aufgestellt. Im Zuge seiner Aufstellung ist nun auch die östliche Hälfte des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 07.059 aufzuheben. Ferner sind Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 07.073 – Warendorfer Straße Ost – aufzuheben, weil sie durch den Bebauungsplan Nr. 07.098 – Heimshof Ost – überplant werden.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Der Planbereich wird durch eine neue Zufahrtsstraße erschlossen, die vom Kreisverkehr Sachsenring/Bernhard-Droste-Weg nach Süden abzweigt. Über den Sachsenring ist das Baugebiet hervorragend an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Hamm angeschlossen.

Durch die Planstraßen A, B, C und D werden ca. 90 % aller Baugrundstücke direkt erschlossen. Von der Planstraße A zweigt eine Privatstraße ab, die der Erschließung von vier Baugrundstücken dient. Die am östlichen Rand des Baugebietes liegenden Grundstücke werden über Privatstraßen erschlossen, die von der Planstraße D abzweigen. Für die vorgenannten Privatstraßen werden im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und zugunsten der Stadtwerke Hamm festgesetzt.

Der Planbereich ist mit einer TaxiBus-Linie an das ÖPNV-Netz der Stadtwerke Hamm angeschlossen.

An drei zentral gelegenen Stellen des Neubaugebietes werden insgesamt 60 öffentliche Senkrecht-Stellplätze festgesetzt, gegliedert durch Verkehrsgrünflächen. Damit wird der erwartete Bedarf an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum ausreichend gedeckt.

Die Konzentrierung der öffentlichen Stellplätze auf drei Sammelstellplatzanlagen im Plangebiet bietet die Möglichkeit, die Querschnitte der übrigen Planstraßen A-D auf max.6,50 m zu begrenzen und die zukünftigen Zufahrten auf den Wohnbaugrundstücken flexibel gestalten zu können.

Entlang der öffentlichen Senkrechtstellplätze an den Planstraßen A und D wird je ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, damit die Errichtung dieser Stellplätze nicht durch private Zufahrten verhindert werden kann.

In den geplanten Allgemeinen Wohngebieten sind die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes enthält der Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, die die Vorhaltung eines mindestens 5 m tiefen Stauraumes im Vorfeld der auf den Baugrundstücken errichteten Garagen und Carports vorgibt. Damit ergibt sich eine Parkmöglichkeit für private Zweitfahrzeuge. Aus stadtgestalterischen Gründen wird die folgende textliche Festsetzung getroffen, um die Errichtung von weiteren Stellplätzen im Vorgartenbereich auszuschließen:

„In den Vorgartenbereichen, d.h. zwischen den grundstücks-erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen, sind – sofern im Bebauungsplan nicht ausdrücklich mittels entsprechender Flächenumgrenzung festgesetzt – Garagen, Carports, offene Kleingaragen, Stellplätze sowie sonstige bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.“

Um das Neubaugebiet Heimshof Ost für Fußgänger und Radfahrer mit dem Baugebiet Heimshof zu verbinden, werden zwei öffentliche Fuß- und Radwege festgesetzt. Der nördliche dieser beiden

Wege verbindet die Planstraße B mit der Straße „Op der Heyde“, der südliche die Planstraße C mit der Straße „Homanns Weg“.

Zwischen der Planstraße B im Norden und der Planstraße C im Süden wird ein weiterer öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg dient den Anwohnern der Planstraßen A, B und C als Zugang zum Grünen Anger (Zentrale Grünachse).



Abbildung 5: Bebauungsplanentwurf

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Entsprechend der sinnvollen Öffnung des Planungsrechtes zugunsten einer Wohnbebauung wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO gewählt. Diese Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein.

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 07.098 – Heimshof Ost - ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die geplanten Planstraßen A-D sind aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem durch die Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.098 – Heimshof Ost -, Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden in 3 Teilbereiche gegliedert, die im Plan mit einer Indexzahl (1, 2, 3) gekennzeichnet sind. Die Bereiche am nördlichen und südlichen Rand (Index 1) sollen

eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern aufnehmen. Der Bereich am östlichen Rand der Siedlung (Index 2) ist für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 7 Wohneinheiten geeignet. Dort kann in zwei Baufeldern auch jeweils eine Hausgruppe (ohne Grundstücksteilung) entstehen. Im zentralen Bereich (Index 3) am Grünen Anger, gelegen zwischen den Planstraßen B und C, sollen vier Baufelder für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern dienen. Im letztgenannten zentralen Bereich ist eine maximal 3-geschossige Bebauung vorgesehen, während im gesamten restlichen Baugebiet nur maximal 2-geschossig gebaut werden darf. Auf der Planurkunde ist eine Tabelle aufgedruckt, in der alle wesentlichen Festsetzungen für die 3 Teilbereiche aufgeführt sind. Sie werden im folgenden einzeln erläutert.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete mit dem Index 1:

Entlang der Planstraße A, auf der Südseite der Planstraße C und auf einem einzelnen Baugrundstück am Quartierseingang auf der Ostseite der Planstraße D werden überbaubare Grundstücksflächen für eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Zulässig ist in diesen Bereichen die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Pro Gebäude ist die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten (Einzelhäuser) bzw. von maximal 1 Wohneinheit (Doppelhaushälfte) zulässig. Damit soll einer Agglomeration von Kleinstwohnungen und deren negativen Begleiterscheinungen (u.a. erhöhter Stellplatzbedarf, erhöhtes Verkehrsaufkommen) vorgebeugt werden.

Um einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, werden Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt. Sie betragen 16,0 m für freistehende Einzelhäuser und 8,50 m für Doppelhaushälften.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m über dem Niveau der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden zulässige Dachformen und zulässige Dachneigungen festgesetzt. Im Teilbereich mit dem Index 1 sind Flachdächer, Pultdächer, Zeltdächer und Satteldächer zulässig. Die Errichtung von Pultdächern und Zeltdächern ist mit einer Dachneigung von 5 – 20° zulässig. Die Errichtung von Satteldächern ist mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (0,20 – 0,70 m über dem Niveau der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index 2:

Auf der Ostseite der Planstraße D werden zwei überbaubare Grundstücksflächen für eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Zulässig ist in diesem Bereich die Bebauung mit Einzelhäusern in zwei Baufeldern.

Pro Gebäude ist die Errichtung von maximal 7 Wohneinheiten zulässig. Städtebauliches Ziel ist hier die Ermöglichung von gefördertem Wohnraum in Mietreihenhäusern auf nicht geteilten Grundstücken gemäß Wohnungseigentumsgesetz.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m über dem Niveau der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden zulässige Dachformen und zulässige Dachneigungen festgesetzt. Im Teilbereich mit dem Index 2 sind Flachdächer, Pultdächer, Zeltdächer und Satteldächer zulässig. Die Errichtung von Pultdächern und Zeltdächern ist mit einer Dachneigung von 5 – 20° zulässig. Die Errichtung von Satteldächern ist mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (0,20 – 0,70 m über dem Niveau der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete mit dem Index 3:

Zwischen den Planstraßen B und C werden vier überbaubare Grundstücksflächen für eine offene, mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Zulässig ist in diesen Bereichen die Bebauung mit Einzelhäusern.

Pro Gebäude ist die Errichtung von maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Damit könnten im zentralen Bereich des Baugebietes Heimshof Ost insgesamt maximal 40 Wohneinheiten in 4 Mehrfamilienhäusern entstehen.

Mit der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll einer Agglomeration von Kleinstwohnungen und deren negativen Begleiterscheinungen (u.a. erhöhter Stellplatzbedarf, erhöhtes Verkehrsaufkommen) vorgebeugt werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m über dem Niveau der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden zulässige Dachformen und zulässige Dachneigungen festgesetzt. Im Teilbereich mit dem Index 3 sind Flachdächer, Pultdächer, Zeltdächer und Tonnendächer zulässig. Die Errichtung von Pultdächern und Zeltdächern ist mit einer Dachneigung von 5 – 20° zulässig.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (0,20 – 0,70 m über dem Niveau der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße) festgesetzt.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Am westlichen Rand des Plangebietes und in Verlängerung des zentralen Grünzuges des vorhandenen Baugebietes Heimshof wird eine ca. 1.510 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Damit wird der Spielflächenbedarf des geplanten Neubaugebietes vollständig gedeckt. Aufgrund der Lage an der Nahtstelle zwischen bestehendem und geplantem Baugebiet und aufgrund der Nähe zum Altenheim Sonnenhof ergibt sich hier auch die Chance, einen Mehrgenerationentreffpunkt mit einer entsprechenden Ausgestaltung zu installieren. Der Spielplatz soll mit einer Hecke eingefriedet werden. Hierzu wird eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Der vorgenannte zentrale Grünzug („Grüner Anger“) wird über den Spielplatz hinaus nach Osten verlängert. Hierfür wird zwischen den Planstraßen A und D eine 8,0 m breite und ca. 104,0 m lange öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Um den grünen Anger auf eine Gesamtbreite von 12,0 m zu verbreitern, wird entlang seiner Nord- und Südseite auf den angrenzenden Wohngebietsflächen ein je 2,0 m breiter Pflanzstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die hier entstehenden Hecken sollen den zentralen Grünzug seitlich fassen.

In den vorgenannten öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) wird ein Fußweg errichtet werden, der an den vorhandenen Fußweg im Baugebiet Heimshof anschließt und damit im Westen bis zur Heinrich-Wältermann-Straße und darüber hinaus bis zum Mattenbecke-Grünzug führt.

Entlang des Sachsenringes werden zwei öffentliche und zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt. Diese Flächen werden zwei Lärmschutzwälle (westlich und östlich der Planstraße D) aufnehmen, die das Neubaugebiet vor den vom Sachsenring ausgehenden Verkehrslärmimmissionen schützen sollen. Die Wälle sind mit heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu begrünen. Die jeweils nördlichen Hälften dieser Wälle sind durch die Stadt, die südlichen Hälften von den privaten Anliegern zu pflegen. Auf der Nord- bzw. Ostseite des Walles östlich der Planstraße D wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Fläche kann z.B. mit Extensivrasen ausgeführt werden. Sie soll der Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Wallhälfte dienen. Am östlichen Randbereich dieser Fläche - angrenzend an den vorhandenen Graben – wird

eine ca. 900 qm große Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, die der Retention des anfallenden Niederschlagswassers dient. Diese Fläche nimmt im Osten einen vorhandenen Graben auf, der vom Sachsenring im Norden bis zu den Gräben des ehemaligen Heimshofes im Süden reicht. Im Süden dient diese Fläche der Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens und eines Abflussgrabens in Richtung Mattenbecke. Zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem östlich davon verlaufenden Graben soll ein Gehölz angelegt werden. Hierzu wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Am Eingang der Siedlung wird auf der Ostseite der Planstraße D eine Versorgungsfläche mit den Ausmaßen 6 x 8 m festgesetzt. Dort soll eine Trafostation der Stadtwerke Hamm entstehen, die der Stromversorgung des neuen Baugebietes dient.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Aus stadtgestalterischen Gründen – die vorherrschenden baulichen und gestalterischen Strukturen des vorhandenen Baugebietes Heimshof sollen im Baugebiet Heimshof-Ost ihre Fortsetzung finden - werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NW getroffen und als textliche Festsetzungen auf die Planurkunde aufgenommen.

- Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen.
- Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher Farbe zu verwenden.
- Die Fassaden sind den Farben rot, braun, weiß oder grau auszuführen. Andere Farben sind nur in sehr hellen Pastelltönen zulässig.
- In den im Plan mit den Indexzahlen 1 bis 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten gelten die in der unter der Planzeichnung stehenden Tabelle aufgeführten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen.
- Die Dächer sind in den Farben grau, anthrazit oder schwarz auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Dachbegrünungen sind zulässig.
- Die Dächer von zusammenhängenden Gebäuden sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.

6. Artenschutz

Das Büro Wittenborg (Hamm) hat im April 2017 ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnis hier kurz wiedergegeben wird. Das Gutachten selbst ist Bestandteil der Verfahrensakte des Bebauungsplanes und Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Im Rahmen des Planverfahrens des hier aufzustellenden Bebauungsplans sollte geprüft werden, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Es wurde zunächst eine Abfrage vorhandener Daten durchgeführt. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Umweltinformationssystem der Stadt Hamm (UIS)

- Landschaftsplan (LP-Hamm-West)
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)

Da mögliche Artvorkommen nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden anschließend systematische Kartierungen vorgenommen, um den Bestand an planungsrelevanten Arten detailliert zu erfassen. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden konnten. Weiterhin wurden mögliche erhebliche Störungen der lokalen durch das Planvorhaben ebenfalls ausgeschlossen. Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „*Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*“. Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Luftraums ist darüber hinaus nicht zu erwarten. Bei den Europäischen Vogelarten die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „*Allerweltsarten*“, die im Umfeld oder – wie im Fall des Jagdfasans - auch im Planbereich brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen. Die „*besonders geschützten*“ Amphibienarten sind durch das Planvorhaben ebenfalls nicht in relevanter Weise betroffen, da entsprechende Lebensräume im Planbereich fehlen.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich dieses für den Bebauungsplan Nr. 07.098 - Heimshof-Ost - ausschließen. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans begründen könnten.

7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

7.1. Altlasten

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet Bebauungsplanes Nr. 07.098 gibt es nicht. Vor dem Hintergrund der historischen Nutzungen als Ackerfläche sind keine bedeutenden Bodenbelastungen zu erwarten.

7.2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat für das Plangebiet auf der Grundlage von 2 Luftbildauswertungen Stellung genommen. Danach liegen Hinweise auf einen Blindgängerverdachtspunkt im Plangebiet vor. Die Koordinaten für diesen Verdachtspunkt (VP) lauten: Rechtswert 418031,42, Hochwert 5728558,57. Bodeneingriffe jeder Art sind im Gefahrenbereich des Verdachtspunktes (Radius 20 m) untersagt. Der Verdachtspunkt muss durch Sondierung überprüft werden. Der Flächeneigentümer ist entsprechend informiert worden und wird diese Untersuchung beantragen.

Zusätzlich sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung folgende Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich:

Sondierung der Freiflächen

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine ergebnisorientierte Oberflächendetektion der Freifläche erforderlich. Dazu ist die gesamte Fläche von jeglichem Bewuchs zu befreien. Das Absuchen der Fläche ist bei der Feuerwehr Hamm anzumelden (schriftlich oder per Email), sobald abzusehen ist, wann die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sein werden. Um rechtzeitige Mitteilung wird gebeten, da die Feuerwehr dem KBD-WL die Flächen mindestens 5 Werktage (Flächen bis 1.500 qm) bzw. bei größeren Flächen mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin melden muss.

Im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen sind zusätzliche Überprüfungen erforderlich, deren Art und Umfang im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die vorstehenden Ausführungen werden auch als Hinweis auf die Planurkunde übernommen.

7.3. Bergbau / Methanausgasung

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 65 – Rechtsangelegenheiten / Markscheidewesen – verwaltet die verliehenen Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder, die dieses Plangebiet betreffen. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Methanausgasung

Zum Thema Methanausgasung wird der folgende Hinweis aus Vorsorgegründen auf die Planurkunde aufgenommen:

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt eingeholt werden.

8. Denkmalschutz / Archäologie

Der LWL Archäologie für Westfalen hatte im März 2014 auf eine mittelalterliche Hofstelle hingewiesen, die südlich an den Planbereich angrenzt (ehemaliger Heimshof). Es wurde daher für möglich gehalten, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, nach dem nächsten Pflügen der Fläche eine Oberflächenprospektion durchzuführen. Diese Oberflächenprospektion, die im Herbst 2014 stattgefunden hat, hat zu keinen archäologisch relevanten Oberflächenfunden geführt. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Bodeneingriffe notwendig.

Wie bei allen Bebauungsplanverfahren wird jedoch auf Wunsch des LWL auch in diesem Planverfahren der folgende allgemeine Hinweis zum Bodendenkmalschutz auf die Planurkunde aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von

Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung des Plangebietes

Die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH ist im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2014 an der Planung beteiligt worden. Sie hat keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen und angekündigt, dass die notwendigen Versorgungsleitungen rechtzeitig konzipiert und hergestellt werden und dass das Neubaugebiet Heimshof Ost auch an das Fernwärmenetz angeschlossen wird. Sie hat ferner darum gebeten, eine Fläche für eine Ortsnetzstation mit einzuplanen. Diesem Wunsch Rechnung tragend, wurde am Eingang zur Siedlung eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Versorgung – Trafostation – festgesetzt.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 44 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als reines Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

Das Untersuchungsgebiet wird von Fein- bis Mittelsanden mit wechselnden Schluffanteilen eingenommen. Die Sedimente sind der Niederterrasse zuzurechnen. Eine geringe Lößüberdeckung (schluffig) ist im Norden anzutreffen. Der Oberkreidemergel ist in etwa 1 bis 2 m Tiefe zu erwarten. Die Niederterrasse weist eine mäßige Durchlässigkeit auf. Die Bodenfunktionskarte weist große Teile der zu bebauenden Fläche als gering bis sehr hoch als Staunässebereiche aus. Die mittlere Staunässestufe liegt zwischen 0,3 bis 0,6 m unter Geländeoberkante.

Die aktuell gemessenen Grundwasserspiegel sind durch das von der RAG-Montan-Immobilien betriebene Drainagepumpwerk und der Tiefendrainage im Bereich der ehemaligen Kokerei Sachsen beeinflusst. Dieses Drainagepumpwerk soll im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens in den nächsten Jahren aufgegeben werden. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind aufgrund der Boden- und

Grundwasserverhältnisse nicht gegeben, aus diesem Grund soll das Gebiet im Trennsystem entwickelt werden. Der Verwendung von durchlässigen Materialien bei befestigten Flächen kann aufgrund der Staunässe nicht zugestimmt werden.

Niederschlagswasser:

Das Regenwasser aus dem Gebiet soll über noch zu bauende Kanäle in ein geplantes Regenrückhaltebecken eingeleitet und dann über einen offenen Graben gedrosselt in den namenlosen Vorfluter Gewässer 937 eingeleitet werden. Dieses Gewässer nimmt auch das Wasser des östlichen Grabens und der Teiche Heimshof auf. Im weiteren Verlauf hat das Gewässer 937 Vorflut zum Hochwasserrückhaltebecken Mattenbecke und wird anschließend am Reinwasserpumpwerk Mattenbecke in die Lippe gepumpt.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation Homanns Weg und Op der Heyde zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke abgeleitet.

Auf der Planurkunde wird der folgende Hinweis zur Entwässerung aufgenommen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Die geplanten Gebäude liegen im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers. Aus diesem Grund 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.

Begrünte Dachflächen sollten dauerhaft erhalten und gem. § 21 (2) Abwassersatzung der Stadt Hamm mit einem mindestens 10 cm starken wasserspeichernden Substrat versehen werden, damit sie bei der Berechnung der Niederschlagswassergebühr berücksichtigt werden können. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u. ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig.

10. Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirken Schallimmissionen vom Straßenverkehr auf dem Sachsenring ein. Verwaltungsintern wurde im Januar 2019 ein Immissionsgutachten erstellt, das Bestandteil der Verfahrensakte und der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ist. Auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastung auf dem Sachsenring wurden die Mindesthöhen des Lärmschutzwalles errechnet, die erforderlich sind, um in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass der vorhandene Lärmschutzwall, der das Baugebiet Heimshof vor dem Verkehrslärm des Sachsenringes schützt, in östliche Richtung bis zum Kreisverkehr Sachsenring / Bernhard-Droste-Weg verlängert werden muss. Die Wallhöhe muss im Westen mindestens 3,0 m betragen und in Richtung Kreisverkehr auf bis zu 5,50 m ansteigen. Östlich des Kreisverkehrs muss auf der Ostseite der geplanten Bebauung ein weiterer Lärmschutzwall errichtet werden. In der nördlichen Hälfte muss dieser Wall eine Mindesthöhe von 5,50 m über Gelände aufweisen, weiter südlich genügt eine Mindesthöhe von 3,0 m über Gelände. Diese Mindesthöhen werden in die Planzeichnung aufgenommen. Die Wohnbebauung darf erst dann umgesetzt werden, wenn der vorgenannte Wall vollständig errichtet ist.

Wie im vorhandenen Wohngebiet Heimshof, werden auch im Bereich des Baugebietes Heimshof-Ost die nördlichen, dem Sachsenring zugewandten Hälften der Lärmschutzwälle als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Lärmschutzwall – festgesetzt. Diese Flächen sollen mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation der Westfälischen Bucht begrünt werden. Diese öffentlichen Grünflächen können vom Sachsenring aus zum Zwecke ihrer Pflege und Unterhaltung erreicht werden. Die den privaten Baugrundstücken zugewandten südlichen Hälften der

Lärmschutzwälle werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Lärmschutzwall – festgesetzt. Diese Flächen sollen an die künftigen Eigentümer der jeweilig angrenzenden Baugrundstücke veräußert und von ihnen gärtnerisch genutzt und gepflegt werden.

Teil II Umweltbericht

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Wittenborg (Hamm) als separates Werk erarbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

Hamm, 20.05.2019

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Muhle
Leitender städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 07.098 – Heimshof Ost -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Heessen - Östlich des Neubaugebietes Heimshof - Südlich des Sachsenringes - Westlich der Halde Sachsen + des OBI-Baumarktes 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Vornutzung des Plangebietes als Acker	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur	- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet	
Art des Verfahrens	Qualifiziertes Aufstellungsverfahren	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	Gefasst am 10.12.2013 Veröffentlicht am 10.01.2014
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	10.03.2014 – 10.04.2014
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürgerversammlung	27.06.2017
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB	23.03.2018 – 23.04.2018
	Offenlegungsbeschluss	26.03.2019
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	08.04.2019 – 13.05.2019
	Satzungsbeschluss	Vorgesehen: 09.07.2019
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Der FNP stellt den Bereich bereits überwiegend als Wohnbaufläche dar und muss daher nicht geändert werden.	
Organisation der Erschließung	Das Plangebiet wird über eine neue Zufahrtsstraße erschlossen, die vom Kreisverkehr Sachsenring/Bernhard-Droste-Weg nach Süden abzweigt.	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 0,8 bis 1,2 - Max. zwei bzw. drei Vollgeschosse 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung im Trennsystem - Schmutzwasser wird nach Westen in vorhandene Kanäle abgeleitet. - Regenwasser wird in neuem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in ein südlich des Plangebietes gelegenes Gewässer mit Vorflut zur Mattenbecke eingeleitet. 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet reichen für einen Ausgleich nicht aus - Festsetzung eines Ersatzgeldes für externe Maßnahmen mit Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag (vorliegend) 	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, April 2017
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	67.761 qm
	Allgemeines Wohngebiet	34.972 qm (52%)
	Private Grünflächen (Wall-Anteil)	4.151 qm (6%)
	Öffentliche Grünflächen (Wall, Parkanlage)	6.620 qm (10%)
	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.510 qm (2%)
	Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Verkehrsgrün)	7.613 qm (11%)
	Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB, Gräben)	12.874 qm (19%)
	Versorgungsfläche (Trafostation)	48 qm (0%)