

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 03.092 - Auf der Helle -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
19.04.2021

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren, Planungsanlass und Planungsziele.....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand.....	4
4.	Vorhandene Planung.....	6
4.1.	Regionalplanung.....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	6
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4.	Landschaftsplanung.....	6
4.5.	Informelle Planungen.....	7
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	8
5.1.	Erschließung.....	8
5.2.	Bauliche Nutzung.....	9
5.2.1.	Art der Nutzung.....	9
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
5.5.	Listen und Tabellen.....	13
5.5.1.	Pflanzlisten.....	13
6.	Natur und Umwelt.....	15
6.1.	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen.....	15
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	15
6.3.	Artenschutz.....	16
6.3.1.	Zusammenfassung Artenschutzgutachten.....	16
6.4.	Kleinklima.....	16
7.	Immissionsschutz.....	17
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	17
8.1.	Altlasten.....	17
8.2.	Kampfmittel.....	17
8.3.	Bergbau.....	17
9.	Denkmalschutz.....	18
9.1.	Baudenkmäler.....	18
9.2.	Bodendenkmäler.....	18
10.	Ver- und Entsorgung.....	19
10.1.	Versorgung des Plangebietes.....	19
10.2.	Entwässerung des Plangebietes.....	19
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	19
10.2.2.	Niederschlagswasser.....	19
10.2.3.	Schmutzwasser.....	20
10.2.4.	Weitere Hinweise.....	20
11.	Stand der Kontaktdaten.....	20
12.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte.....	20
Anhang.....		21
Tabellarische Zusammenfassung.....		21
Literaturverzeichnis.....		22

2. Verfahren, Planungsanlass und Planungsziele

Nachdem das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde Rhynern von der Vorhaltung als Friedhofserweiterungsfläche freigegeben wurde, ist die Entwicklung dieser Fläche und eines angrenzenden Grundstücks möglich. Nun streben die Eigentümer der beiden Parzellen eine wohnbauliche Entwicklung auf ihren Grundstücken an. Dies ist der **Grund für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens** durch die Stadt Hamm.

Der Planbereich liegt im Innenbereich bestehender Bebauung. Das **Ziel ist die Nachverdichtung** zur Innenentwicklung und bei einer Grundfläche von unter 20.000 qm erfüllt die Planung die Vorgaben für das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB**.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a (2) Nr.1 BauGB die Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Information welche umweltbezogenen Informationen Verfügbar sind gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a (1) und § 10a (1) BauGB wird gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB abgesehen.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der Geltungsbereich mit etwa 1 ha Größe liegt zentral im Stadtteil Rhynern. Es liegt nordöstlich der Straße Auf der Helle, zwischen der Nordwestgrenze des katholischen Friedhofs Rhynern und den Rückseiten der Wohnbebauung an den Straßen Auf der Helle und Eschenbuschstraße. Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich als Weide genutzt und dient als Flächenreserve für den Friedhof.

3.1. Baustruktur

In der **Umgebung des Geltungsbereiches** finden sich hauptsächlich **wohnbaulich geprägte Nutzungen**. Südwestlich der Straße „Auf der Helle“ liegen das Pfarrheim und –haus der katholischen Kirchengemeinde St. Regina Rhynern mit 2,5 geschossigen Gebäuden. Daneben der katholische Kindergarten St. Regina mit 1,5 Geschossen. Dahinter liegt mit bis zu 3,5 Geschossen das Altenpflegeheim Reginenhaus. Am Knick der Straße „Auf der Helle“ befindet sich ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit barrierefreien Wohnungen.

Südöstlich der Straße „Auf der Helle“, mit den privaten Gärten an den Geltungsbereich angrenzend, folgen Reihen- und Doppelhäuser in 1,5 bis 2-geschossiger Bauweise. Nordöstlich und –westlich wird die Gebäudestruktur hauptsächlich von Einfamilienhäusern bestimmt die 1,5 bis 2,5 Geschosse aufweisen.

Der unbebaute **Geltungsbereich** ist aktuell eine Wiese, mit wenig Gefälle und kaum Grünstruktur.

3.2. Einbindung des Gebietes

Mit der **Anbindung** über die Straße „Auf der Helle“ werden die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung und der Zugang zum innerörtlichen und regionalen Straßennetz gewährleistet.

Es lassen sich in der Umgebung alle **Infrastruktureinrichtungen** des Ortsteiles leicht erreichen. Neben Apotheke, Bank, Drogeriemarkt und (weiter in Richtung „Werler Straße“) Einzelhandel finden sich auch diverse Sozialeinrichtungen, z.B. eine Grundschule, eine Schule für den zweiten Bildungsweg und Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Sportanlagen in Form von Fussball-, Tennisplätzen, Laufbahnen usw. liegen im Norden und Nordosten und stellen mit den vorhandenen Spielflächen im Ort die Versorgung mit Freizeitangeboten sicher.

Anschlussstellen an den **Öffentlichen Personen Nahverkehr** (ÖPNV) werden über die Haltestellen „Rhynern/Mitte“ viertelstündlich und mit dem Anruf-Sammel-Taxi, „An der Lohschule“ halbstündlich und „Eschenbuschstraße“ stündlich angefahren.

3.3. Historische Nutzung

Die Fläche wurde seit ca. 1829 **landwirtschaftlich** als Ackerland bzw. Grünland (mit Büschen) sowie zweitweise als Gartenland genutzt. Großmaßstäbige Luftbilder des Jahres 1944 weisen für das Untersuchungsgebiet nicht auf Bombenrichter hin. Großmaßstäbige Luftbilder des Jahres 1945 liegen für dieses Areal nicht vor.

3.4. Geodaten

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des **Parklimas** (Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima).

Im **Untergrund** sind unter einer Lößbedeckung (Schluff) bis ca. 1,5 bis 2 m Tiefe feinsandige, tonige Schluffe (Grundmoräne) anzutreffen. Darunter folgt der Oberkreidemergel mit seinem Verwitterungshorizont. Die Durchlässigkeit des Lößes liegt bei ca. 10^{-7} m/s (mäßig durchlässig). Die Grundmoräne weist eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-8} m/s auf, der Oberkreidemergel eine Durchlässigkeit von 10^{-8} bis 10^{-9} (nahezu undurchlässig).

In der **Bodenfunktionskarte** wird der Geltungsbereich in der zusammenfassenden Bewertung als „hoch“ eingestuft (Stufe 5 von 7), als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt als „sehr hoch“ (Stufe 5 von 5) und das Ertragspotential als „hoch“ (Stufe 4 von 5).

Das Stadtgebiet von Hamm liegt wie weitere Teile des Ruhrgebietes und des südlichen Münsterlandes teilweise im Bereich obertägiger Austritte von natürlichem Methangas. Nach gutachterlichen Feststellungen ergibt sich eine Unterteilung in drei Zonen für das Stadtgebiet. Der Geltungsbereich liegt demnach in Zone 1: Bisläng **keine Methangasausgasungen** an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

Informationen aus dem Portal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ (Geologischer Dienst NW, BezReg. Arnsberg; Bergbau, Methan): Keine Eintragungen.

Der mittlere Flurabstand des **Grundwassers** im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes 5 – 7m und im südlichen Bereich 3 – 5m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel fällt von etwa 89 m über NN im Osten auf ca. 8 m über NN nach Westen. Die Fließrichtung ist nach Westen gerichtet.

Zur **Fauna und Vegetation** finden sich in den Umweltdaten folgende Hinweise. Außerhalb südwestlich des Untersuchungsgebietes sind Nistplätze der Schleiereule und des Steinkauzes eingetragen. An der Straße „Auf der Helle“ sind Bäume des Straßenbaumkatasters eingetragen. Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Zu **Kulturgütern** sind keine Eintragungen bekannt.

Im Bereich **Freizeit/Erholung** ist ein Teil der Straße „Auf der Helle“ von der Pfeffergasse bis zur Eschenbuschstraße als fahrradfreundlicher Weg gekennzeichnet.

Die **potentielle natürliche Vegetation** des Gebietes beschreibt die natürliche und heimische Pflanzwelt für mögliche Grünfestsetzungen. Die entsprechende Karte der potentiellen natürlichen Vegetation in der Stadt Hamm nach E. Burrichter auf dem Stand von 1992 gibt für den Geltungsbereich einen „Flattergras-Buchenwald“ (Nr. 15) an (Burrichter, 1973).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und genehmigt. Der Regionalplan stellt für den Planbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potential der Fläche für eine weitere Entwicklung nutzt.



Abbildung 2 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus dem Regionalplan (Bez.Reg.Arnberg, 2004)

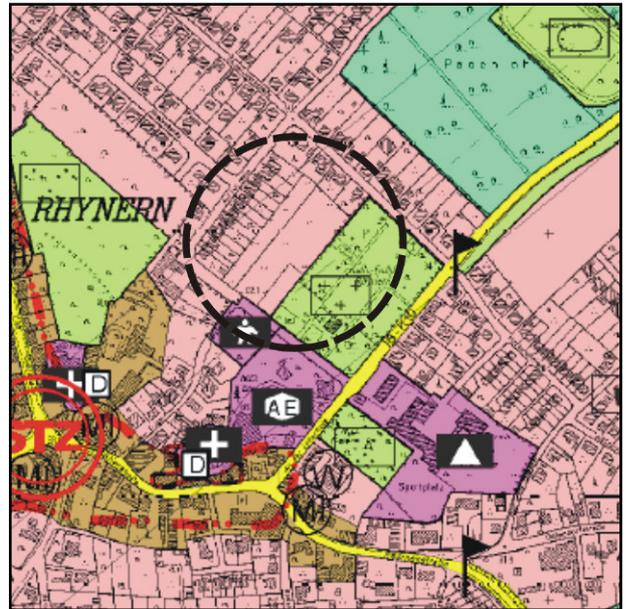


Abbildung 3 Markierter Geltungsbereich im Auszug aus dem FNP (Stadt Hamm, 2008)

4.2. Flächennutzungsplanung

Seit 2008 ist ein neuer **Flächennutzungsplan** für das Gebiet der Stadt Hamm wirksam. Den Aussagen des Regionalplanes folgt der FNP und stellt hier den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der **Stadtentwicklungsbericht** stellt einen Zwischenbericht der Entwicklung, seit Aufstellung des FNP dar. Er führt die Fläche „Auf der Helle“ im Kapitel 5.5.4 Wohnbauflächenentwicklung nach 2008 im Sozialraum Rhynern auf (Stadt Hamm, 2016). Die Fläche ist dort unter der Bezeichnung R6 in der Bilanzierung der Wohnbauflächen verortet.

Eine wohnbauliche Entwicklung auf dieser Fläche lässt sich also aus dem Flächennutzungsplan herleiten.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für die Fläche gibt es weder einen rechtskräftigen Bebauungsplan, noch trifft ein Baugebietsplan Aussagen zur Fläche. Für die Bereiche des Grundstückes direkt entlang der Straße „Auf der Helle“ kann ein städtebaulicher Zusammenhang gesehen werden. Eine Bebauung auf der gesamten Fläche des Grundstückes macht jedoch einen Bebauungsplan erforderlich.

4.4. Landschaftsplanung

Es werden keine Darstellungen oder Entwicklungsziele des Landschaftsplanes berührt. Der Bereich der Bebauung in Rhynern ist im Süd-Teil des Landschaftsplanes vollständig ausgenommen.

4.5. Informelle Planungen

Die vermehrte Bereitstellung von Wohnbauland ist auch Ziel der am 12.12.2017, durch den Rat der Stadt Hamm beschlossenen **Wohnbaulandinitiative** Hamm (Stadtrat Hamm; Vorlage 1315/17). Hervorgehoben werden hier gerade die Flächen, die bereits im FNP als Wohnbauflächen dargestellt, aber noch nicht als solche entwickelt worden sind.

Die Fläche wurde auch schon im Rahmen einer Bürgerwerkstatt zum Thema Wohnbaulandinitiative und städtebauliche Rahmenplanung im Stadtbezirk Rhynern am 23.11.2018 vorgestellt. Die aktuelle Planung soll den bestehenden städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Rhynern aus dem Jahre 1989 ersetzen.



Abbildung 4 Grün- und Freiraumkonzept mit eingetragenem Geltungsbereich (S.36; Pesch & al., Oktober 1989)

Im Jahre 1989 wurde im Auftrag der Stadt Hamm ein **Städtebaulicher Rahmenplan** „Ortskern Hamm-Rhynern“ erarbeitet, der sich umfassend mit der Stadterneuerung im Ortskern befasst. Zwar ist der Bereich - Auf der Helle - nicht Teil dieses Rahmenplanes, aber er befindet sich genau an dessen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Obwohl nicht im Geltungsbereich, wird im Grün- und Freiraumkonzept ein Streifen dort, wo der Geltungsbereich und der benachbarte Friedhof an die Straße „Auf der Helle“ angrenzen als öffentlich zugängliche Grünfläche eingetragen (S. 36; Pesch & al., Oktober 1989). Bis auf einige Vorschläge für Baumstandorte wird aber keine nähere Beschreibung des etwa 20m breiten Streifens vorgenommen.

Er lässt sich jedoch so interpretieren, dass die Grünfläche als straßenbegleitende Maßnahme gedacht ist. So ist mit der Außenfläche um das Pfarrheim, das Pfarrhaus und den Kindergarten auf beiden Seiten der Fahrbahn eine gewisse Tiefe der Grünanlage gegeben.

Im **Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025** aus dem Jahr 2015 werden allgemeine Aussagen zur Wohnungsentwicklung und Pflegesituation in ganz Hamm getroffen (plan-lokal GbR, Februar 2015).

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfes wird im Handlungskonzept festgestellt, dass die in Hamm bestehenden Wohnbaupotentiale (z.B. rechtskräftige Bebauungspläne und laufende bauliche Entwicklungen) mittelfristig ausreichen, um den Wohnbaubedarf rein rechnerisch zu decken. Laut Handlungskonzept wird die Nachfrage nach dem klassischen Einfamilienhaus zwar zurückgehen, aber kleinere Wohnflächen mit guter infrastruktureller Anbindung werden verstärkt nachgefragt werden (S.95-97; plan-lokal GbR, Februar 2015).

Die im Bebauungsplan 03.092 vorgesehene wohnbauliche Nutzung erfolgt auf einer, im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, zentral gelegenen und gut angebotenen Fläche. Diese bietet ein hervorragendes Potential für unterschiedliche Wohnformen wie z.B. barrierefreies Wohnen für ältere Menschen oder eine Einrichtung der Tagespflege. Ausweisung als Bauland und innerstädtischer Zusammenhang sprechen also für die Entwicklung - Auf der Helle -, ebenso wie unterschiedliche Wohnformen.

Pflege findet in Hamm zu zwei Dritteln im privaten Haushalten und zum geringeren Teil mit fachlicher Unterstützung statt (S.117; plan-lokal GbR, Februar 2015). Tagespflegeangebote bzw. zeitlich befristete Angebote sind nicht nur ein wichtiger Übergang zu den stationären Angeboten, sondern entlasten auch die Pflege im privaten Haushalt (S.120; plan-lokal GbR, Februar 2015). Gespräche mit Schlüsselpersonen zeigten, dass eine Dezentralisierung der Pflegeangebote zwar kleinere und wirtschaftlich ungünstigere Versorgungseinheiten ergibt, diese aber durch den direkten lokalen Bezug viel besser und in größerem Maße die Bevölkerung erreichen (S.133; plan-lokal GbR, Februar 2015).

Die Nachverdichtung mit Angeboten unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente, gerade im räumlichen Zusammenhang mit dem Zentrum Rhynerns entspräche im hohen Maße den im Handlungskonzept beschriebenen Erfordernissen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Nach § 9 (1) Nr.4, 11, 14, 12 und 21 BauGB kann im Bebauungsplan die Erschließung der Baugrundstücke genauer festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich wird der Eigentümerstruktur folgend in zwei Bereiche eingeteilt, welche durch eine gemeinsame öffentliche Erschließung mit einem Wendehammer angebunden werden.

Nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird die Erschließung als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Der Ausbau wird in einem Erschließungsvertrag geregelt, der zwischen Vorhabenträger und Stadt Hamm abzuschließen ist.

Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind auch die notwendigen, öffentlichen Stellplätze für die Wohnbebauung untergebracht. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Um mit dem Verkehr des Gebietes möglichst wenig Störungen für die Nachbarn außerhalb des Geltungsbereiches zu erzeugen, sind die Stellplätze hauptsächlich an der innenliegenden Erschließung angeordnet. Die neue Bebauung schirmt somit einen Teil ihrer notwendigen Stellplätze selbst gegen die Nachbarn ab.

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

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW aufweisen.

Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von **der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig**. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier **96 m³/Std.** über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Nach § 9 (1) Nr.1 BauGB werden im Bebauungsplan Arten der Baulichen Nutzung festgesetzt. Vorwiegende Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wohnen.

Der Bereich nord-westlich des gemeinsamen Erschließungsstiches wird als **Reines Wohngebiet** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO, der Bereich süd-östlich wird als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Differenzierung der beiden Wohngebiete wird durch das Reine Wohngebiet vor allem die Anzahl möglicher Nutzungen reduziert, um ein konfliktfreies Einfügen in die angrenzende Bebauung entlang der Straße „Auf der Helle“ zu erreichen.

Um keine störenden zusätzlichen Verkehre, z.B. durch Kundenan- und -abfahrten im und angrenzend an das Gebiet entstehen zu lassen und um damit Rücksicht auf die bestehenden Wohnnutzungen zu nehmen, **werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen** gemäß § 1 (6) BauNVO. Für das Allgemeine Wohngebiet werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen, sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird eine **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Gartenanlage festgesetzt. Damit entspricht die Bebauung der Grundstücke dem Bild des straßenbegleitenden Grüns bis zur neuen Grundstückerschließung (vgl. 4.5).

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Nach § 9 (1) Nr.1 BauGB werden im Bebauungsplan Maße für die bauliche Nutzung festgesetzt. Ziel ist es eine möglichst große Freiheit in der Ausführung und Gestaltung der Gebäude zu sorgen und den, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Rahmen zu setzen.

Nach § 18 (1) BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um die Struktur der Gebäudevolumen städtebaulich zu ordnen.

Für die Wohngebiete **WR1 und WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 6,50 m**, für das Wohngebiet **WA3 eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m** festgesetzt. Die Höhen im WR1 und WA2 sind damit deutlich niedriger als der unmittelbar angrenzende Bestand, an der Straße „Auf der Helle“. Die Bebauung im WA3 kann um ein mögliches Staffelgeschoss höher sein, wäre damit aber so hoch, wie die bestehende Bebauung. Die Vorgabe der Höhe wird gemessen im Verhältnis zur Straßenhöhe, von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, im rechten Winkel auf die, das jeweilige Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche.

Um bei Starkregenereignissen dem Eigentum Schutz zu geben wird eine **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 0,20 m** über der Straße festgesetzt. Diese Höhe wird gemessen im Verhältnis zur Straßenhöhe, von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, im rechten Winkel auf die, das jeweilige Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche. Der Erdgeschossfußboden darf an keinem Punkt tiefer liegen, als die das jeweilige Baugrundstück erschließende Straße.

Nach § 19 BauNVO wird mit **0,4 als Grundflächenzahl (GRZ)** das Maximum für das Wohngebiet WR1 nach § 17 (1) festgesetzt. Um eine angemessene städtebauliche Dichte der möglichen Bebauung im WA2 und WA3 zu gewährleisten wird dort eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Es wird nach § 20 BauNVO für das Wohngebiet WR1 **0,8 als Geschossflächenzahl (GFZ)** festgesetzt. Es wird für die Wohngebiete WA2 und WA3 **0,6 als Geschossflächenzahl (GFZ)** festgesetzt. Beides bewegt sich entsprechend dem Maß für zwei Geschosse mit bzw. ohne Staffelgeschoss im Spielraum des § 17 (1) BauNVO.

Gemäß § 19 (4) Satz 3-4 BauNVO wird festgesetzt, dass mit Nebenanlagen in den Wohngebieten WA2 und WA3 eine GRZ von bis zu 0,5 zulässig ist, aber nicht überschritten werden darf.

Gemäß § 20 BauNVO wird in den Wohngebieten WR1 und WA3 des Geltungsbereiches eine **maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen** festgesetzt (vgl. § 2 (5) BauO), die sich in die Struktur der umgebenden Bebauung einfügt. Im Wohngebiet WA2 wird **eine maximale Anzahl von einem Vollgeschoss** festgesetzt. Im Baufenster angrenzend an die Nachbargrundstücke an der Eschenbuschstraße muss sich somit die mögliche Bebauung in der Höhe reduzieren. Wird jedoch eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, kann sie nur mit einem Staffelgeschoss die maximale Höhe von 6,5m ausnutzen. Wie der vergrößerte Abstand des Baufensters zu diesen Nachbarn ist dabei das Ziel das unmittelbar wahrnehmbare Bauvolumen von den bestehenden Bebauungen aus zu verkleinern.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung können im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB auch weitere Festsetzungen getroffen werden. Hier ist das Ziel, ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild, welches sich in die Umgebung einfügen soll.

Die Bauweise der baulichen Anlagen prägt das Erscheinungsbild der Bebauung und wird gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO im Bebauungsplan berücksichtigt. Wie im Bestand bereits vorhanden wird auch für die Neubebauung eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die **Hausformen** werden gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO für Teile des Bebauungsplans festgesetzt. Im WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig, im WR1 sind zusätzlich Doppelhäuser möglich.

Im WR1 Gebiet darf die **Größe der Wohnbaugrundstücke für ein Einfamilienhäuser 450-600 qm bzw. für eine Doppelhaushälfte 225-300 qm betragen**. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen auf dem Grundstück zwischen neuer Erschließung und bestehender Bebauung fünf Grundstücke entstehen. Die Grundstücksgröße fügt sich zwischen der lockereren bestehenden Bebauung und der dichteren, geplanten Bebauung zum Friedhof hin ein. Wie diese Grundstücke genau aufgeteilt und bebaut werden kann der Eigentümer im Rahmen des durchlaufenden Baufensters entscheiden. Die Grundstücke im WR1 sind durch die Vorgabe ähnlich groß und erzeugen ein harmonisches, einheitliches Erscheinungsbild. Die bestehende Bebauung entlang der Straße „Auf der Helle“ hat Grundstücksgrößen von etwa 400-700 qm, wobei die meisten Grundstücke etwa 450-550 qm haben. Die bestehende Bebauung entlang der Eschenbuschstraße hat etwa 750-1250 qm, wobei die meisten Grundstücke bei etwa 750-800 qm liegen. Die Bebauungen dieser beiden Straßen grenzen an die neu geplante Bebauung. Der räumliche Zusammenhang zu der Bebauung an der Straße „Auf der Helle“ ist für das Reine Wohngebiet (WR1) deutlich stärker. Im Sinne der Rücksichtnahme sind die hier festgesetzten Grundstücke, mit den 450-600 qm, auch stärker an den dort vorhandenen Grundstücksgrößen orientiert.

Um sich auch in der Anzahl der Wohneinheiten in die Umgebung einzufügen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Anzahl der möglichen Wohneinheiten eingeschränkt. Hier ist nur **eine Wohneinheit je Einzelhaus und nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte** zulässig. Im Wohngebiet WA2 sind zwei Wohneinheiten und im Wohngebiet WA3 sind maximal 16 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr.4 und Nr. 22 BauGB können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO in bestimmten Teilen von Baugebieten (z.B. im Bezug zu festgesetzten Baufenstern) ausgeschlossen oder zugelassen werden.

Zwischen Gebäuden und deren Erschließung sind im WR1 und im WA2 keine Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig. Vor Garagen und Stellplätzen der Einzel- und Doppelhäuser (im WR1) ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zusätzlich dürfen Garagen und Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser (im WR1) die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies dient dem einheitlichen städtebaulichen Bild der Bebauung und der Übersichtlichkeit des Straßenraums.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, insbesondere sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationskabel gem. § 9 (1) Nr.13 BauGB, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes zu vermeiden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (vgl. Kapitel 10.2 Entwässerung) wird hier die Festsetzung getroffen, dass im Gebiet **auf das Versickern von Niederschlagswasser zu verzichten** ist. Für das anfallende Wasser muss auf dem eigenen Grundstück eine Fläche bzw. ein **Stauvolumen in entsprechender Größe** vorgesehen werden gemäß § 9 (1) Nr.14, bevor es somit gedrosselt in den Kanal eingeleitet wird.

Die Umsetzung wird im Rahmen des Bau-, bzw. Entwässerungsantrags vorhabenscharf für den Einzelfall abgestimmt. Zu beachten ist der Hinweis zur Entwässerung (vgl. 10.2.4); Keller müssen so abgedichtet werden, dass keine Drainage an das Kanalnetz angeschlossen wird.

Nach § 9 (1) Nr.25 BauGB werden im Bebauungsplan **anzupflanzende Bäume** festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten WA2 und WA3 ist für jeden vierten notwendigen Stellplatz ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1m Höhe anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen über den Stellflächen liegen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit flächigen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (Die FFL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten). Es sind Pflanzen aus der Artenliste 1 zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (2) BauO NRW können örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen werden, welche die Gestaltung baulicher Anlagen, deren Anforderungen, Spielflächen, unbebaute Flächen, Einfriedungen und abweichende Abstandsflächen betreffen. Hierauf beziehen sich die folgenden Festsetzungen.

Die Oberflächen von **Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind luft- und wasserdurchlässig auszuführen** mit mindestens 25% Fugenanteil. Dies dient der Reduzierung der Oberflächenversiegelung.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünfläche anzulegen und pflegen. Diese Festsetzung dient mehreren städtebaulichen Zielen und besteht aus mehreren inhaltlichen Teilen.

Grünflächen sind zu bepflanzen. Der Garten als wertvoller Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen kann diese Wirkung besonders gut erzielen, wenn in erster Linie einheimische Pflanzen auf den Grünflächen angesiedelt werden. Als Hinweis hierfür können die Listen aus dem Kapitel 5.5.1 Pflanzlisten herangezogen werden, es ist jedoch jede Form von Vegetation, im Sinne der ökologischen Vielfalt und Luftverbesserung erlaubt.

Grünflächen sind unversiegelte Flächen. Die verschiedenen Schichten des Bodens erfüllen viele Aufgaben, aber nur wenn ein Kontakt zu Sonne, Luft, versickerndem Regenwasser usw. möglich ist. Für den Erhalt der Funktion des Bodens darf dieser Kontakt nicht unterbrochen werden. Pflaster-, Kies-, Schotter- sowie vergleichbare Flächen, insbesondere wenn sie mit einer Folie unterlegt sind, sind nicht geeignet diese Funktion einer Grünfläche zu übernehmen.

Ungünstig für die meiste Vegetation ist ein reflektierender Boden, der die Pflanzenunterseite mit Sonnenlicht bestrahlt. Auch sind schwere Materialien, die gut Wärme speichern und verzögert abgeben für das Mikroklima vor Ort ungünstig. **Grünflächen sind nicht großflächig mit Stein, Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zu gestalten.** Untergeordnete, punktuelle einzelne Steine (als Gestaltungselement) oder schmale lineare Flächen (z.B. als Beeteinfassung oder als Spritzschutz vor Außenwänden) sind weiterhin erlaubt. Eine Mischung aus gebauter Umgebung (Gebäude, Erschließungsfläche, usw.) und lebendiger Grünstruktur wird als städtebaulicher Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gesehen.

Doppel- und Einzelhäuser sind in der Umgebung bereits vorhandene Hausformen. Die Wohngebiete 1-3 sollen ein einheitliches, gemeinsames Erscheinungsbild zeigen. Dach- und Fassadengestaltung soll einheitlich sein, um die gesamte Bebauung als kleines Quartier besser lesbar zu machen. Darum werden für alle Dächer und Fassaden die gleichen Vorgaben gemacht.

In den Wohngebieten sind nur **Flach- und Pultdächer** mit maximal 15° Dachneigung zulässig. Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes sind **Dachflächen** baulich zusammenhängender Gebäude in Neigung, Firstrichtung, Firsthöhe, Traufhöhe, Farbe und Material einheitlich auszuführen.

Die **Dacheindeckung** darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belästigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Es dürfen also z.B. keine glasierten Dacheindeckungen verwendet werden.

Für alle **Pult- und Flachdächer mit mehr als 10 qm Fläche wird eine Dachbegrünung** festgesetzt. Die Begrünung der Dachfläche wird in diesem Baugebiet zur Drosselung des Regenwasserabflusses festgesetzt (vgl. 10.2.2). Da eine abschließende Berechnung der genauen Kanalauslastung noch nicht vorliegt wird hier ein Mindestmaß festgesetzt. Darüber hinaus dient die Begrünung der Dächer auch dem Ausdruck eines gemeinsamen städtebaulichen Gesamtbildes der Bebauung. Das begrünte Dach muss mindestens eine Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht von 10 cm haben und muss mindestens extensiv begrünt sein. Es sind Pflanzen aus der Artenliste 4 zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden (vgl. 5.5.1). Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes sind **Fassadenflächen** baulich zusammenhängender Gebäude in Farbe und Material einheitlich auszuführen. Als **Fassadenmaterial** sind Klinker und Putzfassaden zulässig. Weiterhin können Holzelemente, oder Holzwerkstoffe verwendet werden, diese dürfen 1/4 der zugehörigen, geschlossenen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, oder als Zäune in Verbindung mit Hecken, oder dauerhaften Berankungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

Es sind Pflanzenarten aus der Pflanzliste (Liste 2) zu verwenden, ausnahmsweise können auch andere heimische Arten zugelassen werden.

Für das Anpflanzen von Bäumen werden die **Arten der Bäume** vorgegeben. Diese Liste enthält natürlich vorkommende, heimische Arten von Bäumen erster und zweiter Ordnung für verschiedene Standorte. Passend für den jeweiligen Standort sind Bäume aus der Pflanzliste (Liste 1), oder ausnahmsweise andere heimische Arten zu wählen.

Auch die **Arten der Pflanzen für Hecken und Einfriedungen** an der Grundstücksgrenze oder entlang der Verkehrsflächen werden bestimmt, sofern eine Pflanzung vorgesehen wird. Die Artenvorgabe orientiert sich an einer natürlichen, heimischen und standortgerechten Vegetation. Es dürfen Straucharten aus der Pflanzliste für Sträucher (Liste 2), oder ausnahmsweise auch andere heimische Arten gewählt werden.

Auch die **Arten der Pflanzen zur Fassadenbegrünungen und Berankung**, sofern eine solche vorgesehen wird richtet sich nach einer natürlichen, heimischen und standortgerechten Vegetation. Es ist eine Art der Ranken bzw. der Fassadenbegrünung aus der Pflanzliste (Liste 3), oder ausnahmsweise eine andere heimische Art zu wählen. Für eine Einfriedung, welche mit Rankgewächsen versehen wird, gelten die Vorgaben für die Fassadenbegrünung gleichermaßen.

Um den privaten Bauherren hier mehr Spielraum zu lassen werden auch weitere Arten der Rosen bzw. zusätzlich Arten des Wilden Weines zugelassen, welche als Eingebürgerte Arten der Artenanreicherung von Hausgärten dienen.

Auch Nebenanlagen oder ähnliche Anlagen können Flachdächer erhalten, welche zu begrünen sind. Sollten Dächer begrünt werden, so sind diese mindestens extensiv zu begrünen (vgl. oben) mit den standortgerechten **Arten der Pflanzen für extensive Begrünung** aus der entsprechenden Liste (Liste 4), oder ausnahmsweise anderer heimischer Arten.

5.5. Listen und Tabellen

5.5.1. Pflanzlisten

Pflanzliste für Bäume (Liste 1):

Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche) (s. Hinweis Pflanzenverwendung!)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste für Sträucher (Liste 2):

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- /Zweiggriffliger Weißdorn)
Ilex aquifolium (Hülse/Stechpalme), als Strauch gezogen
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus aggreg. (Brombeeren), div. Arten

Pflanzliste für Fassadenbegrünung und Berankung (Liste 3):

Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Parthenocissus tricuspidata (Dreispitzige Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Rosa spec. (Kletterrosen)

Pflanzliste für extensive Begrünung von Dächern (Liste 4):

Agropyron intermedium (Graugrüne Quecke)
Allium schoenoprasum (Schnittlauch)
Arenaria serpyllifolia (Quendel- Sandkraut)
Bromus tectorum (Dachtrespe)
Bryum spec. (Birnmoos)
Carex digitata (Fingersegge)
Festuca ovina (Schafschwingel)
Poa angustifolia (Rispengras)
Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)
Sedum reflexum (Tripmadam/Felsenfetthenne)
Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)
Sempervivum tectorum (Hauswurz)

Hinweis zur Pflanzenverwendung der Buche:

Die heimische Buche ist für den Großteil der Wälder im Hammer Stadtgebiet bedeutend, bzw. bestandsbildend. Da die Art jedoch besonders strahlungsempfindlich ist (reflektierendes Sonnenlicht schädigt die Blattunterseiten und z.T. die Rinde) eignet sich die Buche nur zur Neuanlage von Waldflächen und/oder für sehr breite Pflanzstreifen. Die Buche sollte somit nicht in die Nähe von Straßen, Plätzen und Gebäuden gepflanzt werden!

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (vgl. 2).

Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§13a (1) Satz 4 BauGB) und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Oben genannte Anwendungsvoraussetzungen sind im Fall der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.092 - Auf der Helle - gegeben. Ein Mindestabstand zu den Natura 2000 Gebieten von 300 m wird eingehalten.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplanes tangiert (vgl. 4.4). Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a (2) Nr.1 BauGB die Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB, von der Information welche umweltbezogenen Informationen Verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 (3) Satz 1 abgesehen.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a (2) Nr.4 gelten in den Fällen des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung entfällt, da gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich für bereits zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist.

6.3. Artenschutz

Gemäß § 1 (6) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Berücksichtigung zukommen. In diesem Zusammenhang sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu prüfen. Ein entsprechendes artenschutzrechtliches Fachgutachten wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, vom Büro „Landschaftsökologie und Umweltplanung“ durch den Dipl.-Geogr. Herrn Michael Wittenborg erstellt und ist zu beachten.

6.3.1. Zusammenfassung Artenschutzgutachten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.092 - Auf der Helle - wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierende bauliche Inanspruchnahme potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes erfasst. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS)
- UIS

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Beim Abgleich der benannten Arten konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten (Wiese) sowie der urbanen Überprägung des Planbereiches das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten ausgeschlossen werden kann. Auf Grund dieser mangelnden Habitateignung konnte auf systematische Kartierungen verzichtet werden. Bei den Begehungen, die in die Brutzeit der Offenlandarten fielen, konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 03.092 - Auf der Helle - begründen könnten.

6.4. Kleinklima

Um kleinräumlich die Auswirkungen der Planungen auch für die Anwohner so gering wie möglich zu halten, wird hier das Zusammenspiel der Festsetzung von Gründächern, wasserdurchlässigen Oberflächen, Grünflächen, sowie den Grünfestsetzungen (Bäume an den privaten Stellplätzen, Hecken/Berankungen zur Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen) genutzt. Die Auswirkungen lassen sich quantitativ schwer fassen, aber zumindest qualitativ stellt dies eine Verbesserung des Mikroklimas und einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel dar.

Die Beschränkung der GRZ in den WA2 und WA3 Gebieten auf 0,3 unterschreitet bewusst das mögliche Maß der BauNVO. Hierdurch wird die zulässige städtebauliche Dichte wirkungsvoll begrenzt und das mögliche Bauvolumen, genauso wie die Flächenversiegelung insgesamt, reduziert.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines Wohnquartiers in ein hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub-, Geräusch- oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

Auf eine nähere Betrachtung, bzw. Gutachten zu den o.a. Immissionen wird verzichtet.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Weder der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, noch im Umweltinformationssystem liegen Informationen zu möglichen Altlasten vor.

8.2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) - hat zur Kampfmittelsituation im Geltungsbereich Stellung genommen.

Danach liegen zurzeit **keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte** im Plangebiet vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250, Tel. 02381-903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110).

8.3. Bergbau

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies im Verfahren auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Es wird darum der Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen sind.

Grundsätzlich wird empfohlen, dem Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Ausweislich der derzeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme keine Gewinnung von Steinkohle dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

9. Denkmalschutz

9.1. Baudenkmäler

Weder innerhalb noch in der engeren Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eingetragene Baudenkmäler oder potentiell denkmalwerte Objekte, die im Inventar der Unteren Denkmalbehörde aufgeführt werden. Von daher sind denkmalrechtliche Belange nicht betroffen.

9.2. Bodendenkmäler

Im Zuge des Verfahrens wurde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen beteiligt und verwies auf einige bereits bekannte Fundstellen in der Umgebung.

Die Planung liegt in einem während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. So sind aus dem weiteren Umfeld des Planbereiches bereits einige archäologische Fundstellen bekannt. Südwestlich des Planbereiches liegt eine vorgeschichtliche Fundstelle, westlich ist eine Brandgrube aus der römischen Kaiserzeit bekannt und nordöstlich liegt eine ebenfalls vorgeschichtliche Fundstelle. Aufgrund dieser Situation in der Umgebung ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Um Planungssicherheit herzustellen wurde eine entsprechende Untersuchung mit Baggerschnitten unter Aufsicht des LWL-Archäologie für Westfalen vorgeschlagen.

Diese archäologische Sachverhaltermittlung wurde am 20.02.2019 im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass das Gelände stark durch die mittelalterliche Beackerung überprägt ist. Noch heute sind Spuren sichtbar. Im südöstlichen Bereich der überplanten Fläche konnte unterhalb des durch die Beackerung verlagerten Bodens der Rest einer vermutlichen eisenzeitlichen Pfostengrube erfasst werden. Diese war allerdings nur noch sehr schlecht erhalten. Eisenzeitliche Scherben im umgelagerten Ackerboden zeugen davon, dass die ackerbauliche mittelalterliche Nutzung die ehemals wohl vorhandenen Siedlungsreste aus der vorrömischen Eisenzeit größtenteils zerstört hat. In keinem der anderen Schnitte konnten weitere Relikte einer älteren Besiedlung nachgewiesen werden. Deshalb wird auf eine weitere archäologische Untersuchung verzichtet und die Fläche vom LWL-Archäologie für Westfalen für die geplante Bebauung freigegeben.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Straße Auf der Helle sichergestellt werden. Eine konkrete Aussage zur Stromversorgung kann erst nach Bekanntgabe der Leistungsanforderung getroffen werden, ggf. sind umfangreiche Neuverlegungen im Bereich Pfeffergasse / Auf dem Tigge erforderlich.

Falls später in dem nordöstlich des Wendehammers befindlichen Baufeld eine kleinteiligere Bebauung erfolgen sollte, wird es erforderlich, die Versorgungstrassen der Stadtwerke Hamm GmbH grundbuchlich zu sichern.

Der detaillierte Ausbau der Verkehrsfläche ist mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Erschließung wird durch eine öffentliche Stichstraße gewährleistet (vgl. 5.1). In dem Kapitel zur Erschließung des Gebietes wird auch auf die Löschwasserversorgung hingewiesen.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des LWG § 44 Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) 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 ortsnahes Gewässer einzuleiten.

10.2.2. Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die hydrogeologischen Rahmenbedingungen sehr ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung wird daher ausgeschlossen. Eine ortsnaher Einleitung ist nicht möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers muss daher über das Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Die hydraulischen Nachweise konnten für den IST-Zustand geführt werden. Inwiefern der Anschluss dieser zusätzlichen Flächen ohne maßgebliche Verschlechterung des Entwässerungskomforts bzw. der Einhaltung der einschlägigen Regelwerke einhergehen, muss detailliert im Rahmen des GEP Vorheider Bach untersucht werden.

Entsprechende umfängliche und abschließende hydro-dynamische Kanalnetzrechnungen und Nachweise sind ab Ende 2019 geplant. Vorabergebnisse liegen in vereinfachter Form vor. Demnach kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Wasserspiegel und damit zu einer Reduzierung des Entwässerungskomforts, ohne dass es zu unzulässigen Überflutungen kommt. Sollten die zusätzlich anfallenden Mengen reduziert werden müssen, wird erwartet, dass im Gebiet durch abflussdämpfende Maßnahmen auf den Grundstücken (im Sinne „swamp city“ z.B. durch Dachbegrünung, Zisternen etc.) die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Abflüsse ausgeglichen werden können (vgl. 5.4).

Die Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzung muss im Rahmen der Bauantragstellung bzw. der konkreten Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Lippeverband vorhabenscharf abgestimmt werden.

10.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

10.2.4. Weitere Hinweise

Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. **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.

11. Stand der Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von September 2020, bzw. aus den jeweiligen Verfahrensschritten (vgl. Verfahrensverlauf in der Tabellarischen Zusammenfassung im Anhang).

12. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Für die Stadt Hamm entstehen durch dieses Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten, da alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind bzw. kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten für das Verfahren werden vom Vorhabenträger übernommen.

Hamm, 19.04.2021

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Heinz-Martin Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Aufstellung des Bebauungsplan 03.092 -Auf der Helle-	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Rhynern - Ortsteil Rhynern - Zwischen Eschenbuschstraße, der Straße Auf der Helle und dem katholischen Friedhof Rhynern 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptsächlich Wohnnutzung in der Umgebung - Kleinere Wohngebäude im Norden, einige größere Strukturen im Süden 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ziel ist die Schaffung von Wohnbauland (max. etwa 45 Wohneinheiten) - Fläche ist nicht mehr als Erweiterungsfläche des Friedhofes nötig - Teilw. Wohnbaunutzung, wie nördlich (Einzel- und Doppelhäuser) - Teilw. größere Wohnstruktur, wie südlich 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.07.2018 Nr. 1511/18
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	12.11.2018 - 14.12.2018
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 28.05.2019
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.08.2019 - 18.09.2019
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2019 Nr. 2028/19
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	04.02.2020 - 06.03.2020
	Erneute öffentl. Auslegung gem. § 4a (3) BauGB	01.03.2021 - 15.03.2021
Vorbereitende Bauleitpl.(FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaulandinitiative Hamm - Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Äußere Erschließung (Pkw, Fuß und Rad) über die Straße Auf der Helle - Innere Erschließung über Stichstraße mit Wendehammer (Sackgasse) 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung Wohngebiet (WR und WA); WR1 mit Einzel- und Doppelhäusern auf 450 - 600 qm Grundstücksgröße begrenzt - Grundflächenzahl 0,3-0,4; Geschossflächenzahl 0,6-0,8; I-II Vollgeschosse; max. Firsthöhen 6,5 m und 9,5 m; WR und WA offene Bauweise 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung privater Grünfläche (Zweck Gartenanlage) - Für jeden vierten notwendigen Stpl. in den Wohngeb. ein Baum 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze im Straßenraum - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien vor dem Hanse Kolleg Lippstadt 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss von Niederschlags- und Schmutzwasser an bestehenden Mischwasserkanal, da Versickerung hydrogeologisch sehr ungünstig - Abflussdämpfende Maßnahmen können erforderlich werden und werden im Bauantragsverfahren näher abgestimmt 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	gem. § 13a (2) Nr.4 i.V.m. § 1a (3) Satz 6 BauGB gelten die hier beschriebenen Eingriffe als vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig und somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich	
Sonstige Anmerkungen	gem. § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB, von der Umweltprüfung und dem -bericht, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen	
Gutachten	Artenschutz	05/2019
	Sonstige	Archäologische Sachverhaltsermittlung vom 20.02.2019
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 9.520 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA+WR)	ca. 7.505 m ² (79 %)
	Verkehrsflächen	ca. 1.250 m ² (13 %)
	Private Grünflächen	ca. 765 m ² (8 %)

Literaturverzeichnis

- Bez.Reg.Arnberg. (September 2004). *Regionalplan Arnberg*. (Bez.Reg.Arnberg, Hrsg.)
Abgerufen am 12. September 2019 von bezreg-arnberg.nrw.de: https://www.bezreg-arnberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/index.php
- Burrichter, E. (1973). Die Potentielle Natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:200.000. (Landschaftsverband-Westfalen-Lippe, Hrsg.) *Schriftenreihe der Geographischen Kommission für Westfalen*, 8 (1. unveränd. Nachdruck 1991; 2. unveränd. Nachdruck 1993)).
- OnlineGIS. (September 2017). *Geodaten-Service (Geoinformationssystem)*. (Stadt-Hamm, Hrsg.)
Abgerufen am 12. September 2019 von Digitale interaktive Karten auf hamm.de: https://www.hamm.de/ASWeb/ASC_Frame/portal.jsp?VERSION=1.0&PROJECT=Stadtplan_Portal&APPLNAME=Stadtplan&NEWSESSION=true&USER=jeder&PWD=jeder&
- Pesch, D.-I., & al., e. (Oktober 1989). *Stadterneuerung Hamm-Rhynern Städtebaulicher Rahmenplan*. Hamm/Herdecke: Stadt Hamm.
- Stadt Hamm. (Dezember 2008). *Der Flächennutzungsplan Hamm 2020*. (Stadt-Hamm, Hrsg.)
Abgerufen am 12. September 2019 von Der Flächennutzungsplan auf hamm.de: <https://www.hamm.de/bauportal/planen-und-entwickeln/planungen-in-stadt-region/flaechennutzungsplan/fnp-hamm-2020.html>