

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 04.078

- südlich Holtkamp -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebiets	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	4
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.4.	Landschaftsplanung	4
4.5.	Informelle Konzepte	5
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	5
5.1.	Erschließung / ruhender Verkehr	5
5.2.	Bauliche Nutzung.....	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
5.5.	Klimawandelgerechte Stadtentwicklung	9
6.	Natur und Umwelt.....	10
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	10
6.2.	Artenschutz.....	10
7.	Immissionsschutz	11
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas	11
8.1.	Altlasten.....	11
8.2.	Kampfmittel.....	12
8.3.	Bergbau	12
8.4.	Methangas	12
9.	Denkmalschutz	12
10.	Ver- und Entsorgung.....	13
10.1.	Versorgung des Plangebietes	13
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	13
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	13
10.2.2.	Niederschlagswasser	13
10.2.3.	Schmutzwasser.....	14
10.2.4.	Weitere Hinweise	14
Anhang.....		15
Tabellarische Zusammenfassung		15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 9.860 m² große Geltungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Pelkum des gleichnamigen Stadtbezirks. Im Nordosten grenzt er direkt an die Straße Holtkamp an; westlich umfasst er den rückwärtigen Bereich der bestehenden straßenbegleitenden Wohnbebauung. Bisher wird das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird in den Geltungsbereich der bestehende Wirtschaftsweg sowie eine straßenbegleitende Grünfläche, auf der sich ein Altglascontainerstandort befindet, miteinbezogen. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnquartiere mit kleinteiligen Bauungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhauseinheiten geprägt. Einzige Ausnahme bildet ein achtgeschossiger Geschosswohnungsbau, der sich auf dem direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet.

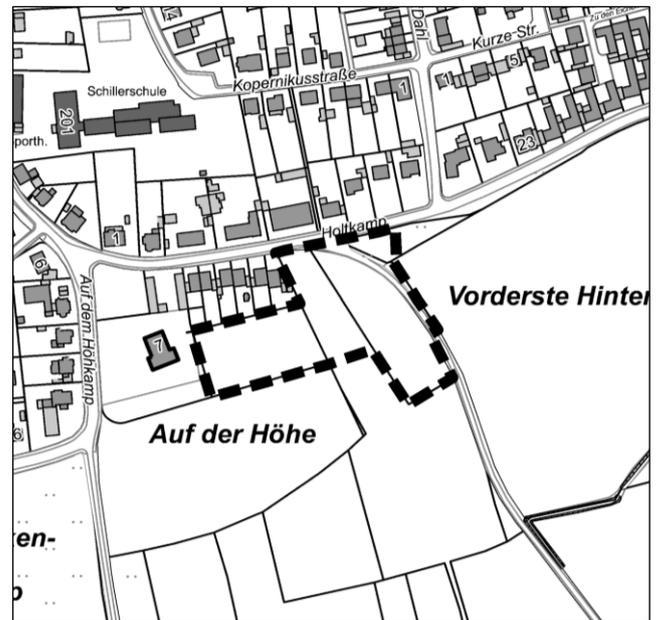


Abb. 1: Übersichtplan des Geltungsbereichs

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Wohnungsmarkt in Hamm weist in den letzten Jahren Anspannungstendenzen auf. Die Bevölkerungsentwicklung - insbesondere die erhöhte Zuwanderung, aber auch die gestiegene Wohnfläche pro Kopf - sind Gründe für eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum. Der Rat der Stadt Hamm hat darauf im Dezember 2017 mit dem Beschluss zur Wohnbaulandinitiative reagiert, gemäß dem stadtwweit weitere Wohnbauflächen mobilisiert werden sollen. Ziel der Initiative ist es, in allen Stadtteilen ausreichend Wohnbauflächenreserven zur Verfügung zu stellen und diese möglichst kurzfristig einer Entwicklung zuzuführen. Zur Umsetzung der Initiative wurden folgende drei Handlungsfelder sowie die begleitenden Instrumente gewählt:

- Handlungsfeld A: Vorrangige Entwicklung von Flächen im städtischen Eigentum,
- Handlungsfeld B: Vorrangige Entwicklung ausgewählter Flächen im privaten Eigentum,
- Handlungsfeld C: Sukzessiver Erwerb langfristig geeigneter Potentialflächen (finanziert möglichst als revolvingender Bodenfonds).

Die hier betrachtete Fläche im Stadtbezirk Pelkum wurde im Rahmen dieser Initiative als „Geeignete Fläche der Wohnbaulandinitiative“ ausgewählt und ist dem Handlungsfeld B zugeordnet, da sie sich in privater Hand befindet. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Bebauungsplanbereich für eine Arrondierung des Siedlungskörpers angrenzend an die bestehenden Wohnbereiche im Norden und Westen an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann daher ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland geleistet werden.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 04.078 - Südlich Holtkamp - soll auf Grundlage des § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Der § 13b BauGB wurde vom Gesetzgeber mit der Städtebaurechtsnovelle im Jahr 2017 erlassen, um auf den hohen Wohnungsdruck in weiten Teilen der Bundesrepublik zu reagieren.

Damit das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich zulässig ist, sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu erfüllen: Der Plan darf maximal eine Grundfläche von 10.000 m² umfassen, er muss die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.078 - südlich Holtkamp - erfüllt diese Anwendungsvoraussetzungen und stellt mit dem städtebaulichen Ziel der Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie der geringen Flächengröße einen typischen Anwendungsfall des § 13b BauGB dar.

Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB entsprechend. Unter anderem wird von einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll demnach dem dringlichen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden. Daneben ist jedoch auch den Zielen einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung hinreichend Beachtung zu schenken. Um die Stadtentwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB voranzutreiben und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, die die vielfältigen verschiedenen Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Einklang bringt, zu gewährleisten, ist demnach ein Ausgleich zwischen diesen häufig widersprüchlich wirkenden Zielen zu finden.

Dies geschieht in diesem Fall zum einen durch die verhältnismäßig geringe Flächengröße des Geltungsbereichs, sodass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Siedlungszwecken auf ein verträgliches Maß begrenzt wird und zum anderen durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan, die insbesondere auf eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit einer intensiven Durchgrünung des Quartiers abzielen (s. Kap. 5.3 Klimagerechte Stadtentwicklung). Demnach wird auch den Zielen des vom Rat kürzlich beschlossenen Kommunalen Klimaaktionsplans (vgl. Antrag 1034/19) hinreichend Rechnung getragen.

Zudem ist bei der Entwicklung des Bebauungsplanes ein besonderes Augenmerk auf eine harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegenden Wohngebiete zu legen. Dabei soll sich die neue Bebauung an den bestehenden Einfamilienhausstrukturen entlang der Straße Holtkamp orientieren. Durch eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft soll außerdem der Entstehung von Splittersiedlungen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

3. Beschreibung des Plangebiets

Der 9.857 m² große Bereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Pelkum, im gleichnamigen Ortsteil am südwestlichen Rand des heutigen Siedlungsbereichs. Überwiegend umfasst das Plangebiet selbst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich wird der Wirtschaftsweg 'Kirchspiel' sowie im Nordosten eine straßenbegleitende Grünfläche der Straße Holtkamp, auf der sich ein Altglascontainerstandort befindet, in den Geltungsbereich miteinbezogen. Das städtebauliche Umfeld ist - mit Ausnahme des westlich direkt angrenzenden achtgeschossigen Mietswohnhauses - überwiegend durch kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt. Die Grundstücke 'Holtkamp Nr. 12 bis 22' nordwestlich des Geltungsbereichs sind mit drei 1½-geschossigen Doppelhäusern bebaut. Das an die westlich angrenzende Straße Auf dem Höhkamp anschließende Wohngebiet ist ebenfalls überwiegend durch Einfamilienhausstrukturen geprägt. Auch die Flächen nördlich der Straße Holtkamp werden von Wohnbebauung geprägt. Hier ist ein Mix aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhauseinheiten vorzufinden. Innerhalb dieser Siedlung befindet sich mit einer Grundschule auch eine Gemeinbedarfsnutzung im direkten Umfeld des Plangebiets. Südlich und östlich geht das Plangebiet in weite Bereiche landwirtschaftlicher Nutzflächen über.

Die Hauptverkehrsanbindung in die etwa 8 km entfernte Innenstadt stellt die Kamener Straße dar, die vom Plangebiet aus über den Holtkamp erreicht werden kann. Für regionale und überregionale Ziele liegt die nächste Anschlussstelle der Autobahn 2 in Bönen, in nur etwa 3 km Entfernung. Die A1 ist am schnellsten über die Anschlussstelle Hamm / Bergkamen zu erreichen, die etwa 6 km in nordwestlicher Richtung liegt.

Nordwestlich an der Kamener Straße liegt in ca. 300 m Entfernung die nächstgelegene Bushaltestelle, die von der Buslinie 3 tagsüber halbstündlich bedient wird und eine Nahverkehrsanbindung in das Zentrum der Stadt sowie im Weiteren nach Werries über den Hammer-Osten sicherstellt. In der anderen Richtung ist über diese Linie der nur ca. 1 km entfernte Pelkum Selbachpark zu erreichen, der neben der Naherholung insbesondere auch aufgrund des hier befindlichen gleichnamigen Freibades in den Sommermonaten ein beliebtes Freizeitziel darstellt. Die Naherholung ist zudem über die bestehenden Wegeverbindungen in die südlich gelegenen Landschaftsräume gesichert.

Eine Anbindung an das städtische Radwegenetz besteht über die begleitenden Radwege an der Kamener Straße. Der östliche Wirtschaftsweg Kirchspiel ist zudem der Kategorie fahrradfreundliche

Straßen und Wege zugeordnet. Hierüber führt auch der städtische Radwanderweg „Maxiroute-Radroute (Runde entlang der Stadtgrenze)“. Damit ist die Anbindung des Plangebiets an die attraktiven Radrouten der Stadt und Region als gut zu bewerten.

Soziale Infrastruktureinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld des Gebietes. Sowohl eine katholische als auch eine evangelische Kindertageseinrichtung sind in unter 600 m zu erreichen. Wie bereits erwähnt, befindet sich eine Grundschule, die Schillerschule, in der Siedlung nördlich der Straße Holtkamp, nur 200 m vom Plangebiet entfernt. Daneben liegen im Stadtteil Pelkum selbst noch die Freie Waldorfschule sowie eine Außenstelle der Alfred-Delp-Schule, einer Förderschule. Weiterführende Schulen befinden sich im Hammer Westen mit der Friedrich-Ebert Realschule und dem Märkischen Gymnasium Hamm in einer Entfernung von ca. 5 km sowie in Herringen mit der Anne-Frank-Schule (Hauptschule) in einer Entfernung von ca. 5,5 km und der Arnold-Freymuth Schule (Gesamtschule) ca. 4 km vom Plangebiet entfernt.

Der Untergrund des Plangebietes wird von schluffig-feinsandigen Tonen der Grundmoräne und des Oberkreidemergels gebildet. Im östlichen Bereich werden diese Sedimente von Sandlöß überlagert. Die Durchlässigkeit des Sandlöß liegt bei ca. 10^{-6} bis 10^{-7} m/s (mäßig bis gering durchlässig). Die Grundmoräne und der Oberkreidemergel weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s (nahezu undurchlässig) auf.

Der mittlere Flurabstand liegt bei 3 bis 5 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel fällt von ca. 61,5 m im Westen auf 61 m über NN im Nordosten.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes liegt im Bereich des Siedlungsklimas (Leichte Dämpfung der Klimatelemente; z. T. deutlicher Einfluss der Stadt bzw. des Freilandes; zum großen Teil positives Bioklima). Der östliche Bereich gehört zum Freilandklima (Ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf; windoffen; normale Strahlung; Frischluftgebiet für die Stadt).

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

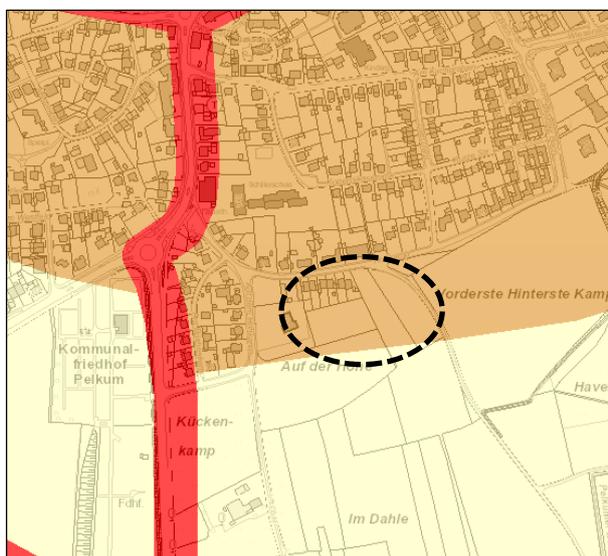


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan



Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr

Der rechtskräftige Regionalplan (Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil") der Bezirksregierung Arnsberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich dar (s. Abb. 2). Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Regionalverband Ruhr, der seit dem Jahr 2009 für die Regionalplanung zuständig ist, hat im Juli 2018 das Erarbeitungsverfahren für den Regionalplan Ruhr offiziell eingeleitet. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich ist im aktuellen Regionalplandesign des RVR nicht mehr komplett dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet (s. Abb. 3).

Hier ist jedoch von einer Unschärfe auszugehen, zumal in dem südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs keine Bebauung vorgesehen ist, sondern eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung. Die Planungen sind somit auch an die in Aufstellung befindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

4.2. Flächennutzungsplanung

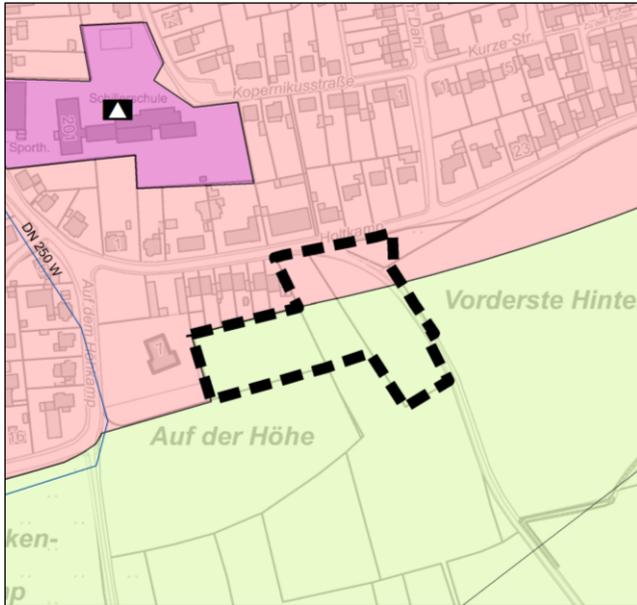


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt (s. Abb. 4). Nur nördlich entlang der Straße Holtkamp ist eine Ergänzung der straßenbegleitenden Wohnbebauung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wurde 2008 aufgestellt, sodass sich die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt, wie in Kapitel 2 beschrieben, seitdem deutlich verändert hat. Um die mit der Wohnbaulandinitiative verfolgten Ziele kurzfristig umzusetzen, sollen daher die durch die Einführung des § 13b BauGB geschaffenen Möglichkeiten zur beschleunigten Ausweisung weiteren Wohnbaulandes im Außenbereich genutzt werden. Der FNP ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der 39. Berichtigung anzupassen.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein verbindliches Planungsrecht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.4. Landschaftsplanung

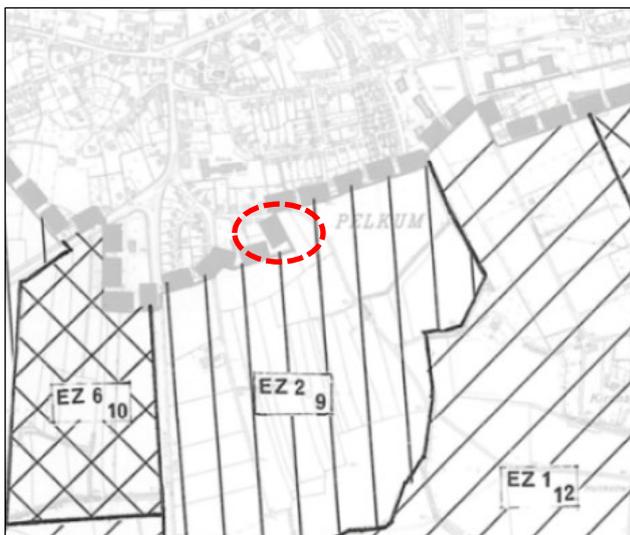


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Hamm-West (Entwicklungskarte)

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Hamm-West (s. Abb. 5). So verläuft die Grenze des Landschaftsplans im Nordosten des Plangebiets entlang der Straße Holtkamp und kreuzt das Plangebiet in südlicher Richtung an der östlichen Grenze des Flurstücks 193 (Flur 18, Gemarkung Pelkum).

Der Landschaftsplan setzt für diesen östlichen Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 2 fest: „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“ Festsetzungen werden für diesen Bereich gemäß der zum Landschaftsplan zugehörigen Festsetzungskarte nicht getroffen.

Die konkreten Ziele des Landschaftsplans sind im Verfahren zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird am südlichen Siedlungsrand ein Pflanzgebot für eine Heckenanpflanzung festgesetzt. Diese Hecke fungiert unter anderem als gliederndes und belebendes Element und ist mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht sowie in den auf dem Bebauungsplan angegebenen Pflanzverbänden,

Pflanzabständen und Pflanzqualitäten zu gestalten. Im Zusammenspiel mit der angrenzenden Regenrückhaltung, die ebenfalls naturnah zu gestalten ist, bieten diese Strukturen einen Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten (s. auch Kap. 5 *Inhalt des Bebauungsplans*).

4.5. Informelle Konzepte

Der Rat der Stadt Hamm hat sowohl für die gesamtstädtische Ebene als auch für die Stadtteilebene einige informelle Konzepte und städtebauliche Planungen beschlossen, die sich auch auf den hier betrachteten Entwicklungsbereich beziehen. Deren Ergebnisse sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Im bereits 2015 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen und Pflege wird ein steigender Bedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Wie einleitend bereits erläutert, hat sich diese Prognose bestätigt und ging in den letzten Jahren mit einer zunehmend angespannten Situation und Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt einher. Der öffentliche geförderte Mietwohnungsbau weist laut dem Konzept die größten Mengendefizite auf. Da die städtebaulich verträgliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum im Übergang zur freien Landschaft in diesem Fall im Vordergrund steht, wird von einer Schaffung eines Angebotes in diesem Wohnungsmarktsegment abgesehen und stattdessen eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung angestrebt.

Die bauliche Entwicklung der hier betrachteten Fläche wurde schon in verschiedenen Konzepten und Planungen thematisiert. So wurde das Gebiet bereits im Strukturkonzept Pelkum des 2005 beschlossenen Berichts „WerkStadt Hamm“ als vorwiegend wohnbaulich genutzte Fläche, die gegenüber den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen als „grüner Siedlungsrand“ abzusichern ist, dargestellt. Auch der Stadtentwicklungsbericht und der Rahmenplan-Bericht „Bergwerk Heinrich-Robert und Pelkum / Wiescherhöfen“ unterstreichen diese wohnbauliche Entwicklungsperspektive für den Bereich südlich der Straße Holtkamp.

Zudem hat der Rat der Stadt Hamm am 23.03.2021 den Masterplan Freiraum als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung der städtischen Freiräume beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Leitthemen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Die räumliche Lage des Plangebiets entspricht den Zielsetzungen des Masterplans Freiraum, so dass keine unmittelbaren Auswirkungen auf wesentliche Freiraumfunktionen und Strukturen (wie z.B. Luftleitbahnen oder Grünverbindungen) zu erwarten sind. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Landschaft und Siedlungsfläche. Bei der geplanten Arrondierung der bestehenden Bebauung soll die Landschaftskante bzw. der Ortsrand neu definiert werden. Dafür sorgt neben einem Pflanzgebot entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auch die geplante Regenrückhaltung im Südosten des Plangebiets (s. Kap. 5.2).

5. Inhalt des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines modernen und klimawandelgerechten Wohnquartiers geschaffen werden. In erster Linie wird damit dem dringenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen. Aufgrund der Lage des Wohngebiets am Siedlungsrand sind ökologische Belange verstärkt zu berücksichtigen, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Siedlungszwecken verträglich zu gestalten und einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen.

5.1. Erschließung / ruhender Verkehr

Die äußere **verkehrliche Anbindung** des Wohngebiets an das Verkehrsnetz ist mit der Straße Holtkamp nördlich des Wohngebiets gesichert. Über diese Verkehrsflächen werden zudem die geplanten Wohnbaugrundstücke im Norden, die hier eine Weiterführung der straßenbegleitenden Wohnbebauung ermöglichen, direkt erschlossen. Die Straße Holtkamp wird dabei um einen 1,5 m breiten Gehweg verbreitert. Zur Erschließung der südlichen Flächen wird die Planstraße A als Verkehrsfläche ausgewiesen, die hier den vorhandenen Wirtschaftsweg ersetzt und ihn in seiner Wegeführung anpasst. Die Einmündung ist für die landwirtschaftlichen Verkehre ausreichend dimensioniert, sodass die südlich angrenzenden Ackerflächen hierüber weiterhin erreicht werden

können. Vorgesehen ist für die Planstraße A ein Straßenquerschnitt mit einer Breite von insgesamt 8,50 m, wovon 6,50 m auf die Fahrbahn und 2 m auf einen Gehweg entfallen. Über diese Verkehrsfläche werden die Grundstücke im Osten des Plangebiets erschlossen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist mit der Planstraße B eine Stichstraße, die an die Planstraße A angebunden wird, geplant. Diese ist als Mischverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 6,50 m und einer Wendeanlage, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert ist, auszubauen.

Die **öffentlichen Stellplätze** (Besucherstellplätze) sind hauptsächlich an der Wendeanlage der Mischverkehrsfläche in Senkrechtnordnung vorgesehen. Ergänzend ist ein Stellplatz im Straßenraum dargestellt. Bei den gekennzeichneten Stellplätzen und dem Verkehrsgrün handelt es sich jedoch nur um eine informelle Darstellung, sodass die genaue Lage und Abgrenzung im Rahmen der Ausbauplanung angepasst werden kann. Der zugrundeliegende Stellplatzschlüssel für die Besucherparkplätze von 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten ist dabei zu beachten. Bei der voraussichtlich möglichen Anzahl von 21 Wohneinheiten sind die dargestellten 7 Stellplätze ausreichend.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** der neuen Wohnbebauung sind auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. Aus städtebaulicher Sicht sind dabei Stellplätze, Carports und Garagen als Bestandteile einer zum Gebäude gehörenden Gesamtansicht anzusehen und im Vorgarten, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig, sodass eine eindeutige Definition des Straßenraums ermöglicht wird. Aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte werden voraussichtlich nicht alle Vorgartenbereiche entlang der Verkehrsfläche angeordnet werden können, sodass für diesen Fall eine Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird, die eine Errichtung von Stellplätzen und Garagen angrenzend an die Verkehrsfläche zulässt, wenn es sich um den seitlichen Grenzabstand zur Hauptfassade handelt. Dabei ist jedoch ein Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und die Stellplätze, Carports oder Garagen sind nach den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften zur Verkehrsfläche hin einzugrünen. Da in den letzten Jahren ein zunehmender Stellplatzbedarf pro Haushalt zu verzeichnen ist, soll zudem die Entstehung eines zweiten privaten Parkplatzes pro Einfamilienhausgrundstück gefördert werden, um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr weitgehend zu entlasten. Daher ist auf den Baugrundstücken vor Garagen und Carports ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

5.2. Bauliche Nutzung

Bebauungspläne, die auf Grundlage des § 13b aufgestellt werden, sind in der **Art der Nutzung** auf Wohnnutzungen beschränkt. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird diesem Zweck Rechnung getragen. Zulässig sind hier gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Einige der gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - können nicht direkt mit dem Wohnen in Verbindung gebracht werden und werden sowohl aus funktionalen als auch gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zudem sind die durch diese Nutzungen ausgelösten Verkehre in dem geplanten Wohnquartier unerwünscht.

Mit der Ausweisung einer **Grünfläche** mit Zweckbestimmung Spielplatz wird die wohnbauliche Nutzung sinnvoll ergänzt. Hier soll eine Kleinkinderspielfläche (Spielplatz Typ C) entstehen, da mit den geplanten Einfamilienhausstrukturen insbesondere die Zielgruppe der jungen Familie angesprochen wird, sodass im direkten Umfeld ein Spielraumangebot geschaffen werden soll. Angrenzend an die Straße Holtkamp im Nordosten des Plangebiets wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zur Eingrünung des Straßenraums dient und die Bestandsnutzung dieser Fläche widerspiegelt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Definition der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets im landschaftlich geprägten Bereich am Rand des Siedlungskörpers wird die

Grundstücksausnutzung durch diese Festsetzungen eingeschränkt, um einen vertraglichen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten auf 0,3 beschränkt. Maximal dürfen somit 30 % der Baugrundstücke bebaut werden. Damit wird die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4) nicht ausgeschöpft, sodass die Entstehung eines Wohngebiets mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und größeren Freiräumen sichergestellt wird. Generell ist eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um 50 % zulässig, d. h. bis zu einer GRZ 2 von 0,45. Dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Flächen sowie die Grundflächen von Nebengebäuden und Garagen, deren Dächer dauerhaft nach den Vorgaben des Bebauungsplans zumindest extensiv begrünt sind (siehe unten), werden auf diese Grundfläche jedoch nur zur Hälfte angerechnet. So kann die Grundstücksausnutzung den heutigen Ansprüchen gerecht werden und trotzdem die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur **Höhe der baulichen Anlagen** wird trotz der mit der GZR einhergehenden Einschränkung einer Überbaubarkeit der Grundstücksflächen eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gewährleistet. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, zusätzlich kann jedoch in einem dritten Nicht-Vollgeschoss weiterer Wohnraum entstehen. Das oberste Geschoss ist dabei als Staffelgeschoss mit Flachdach oder als Satteldach auszubilden (s. auch Kap. 5.4). Für das Gebiet WA 1, in dem die Errichtung von Satteldächern vorgeschrieben ist, wird eine maximale Traufhöhe (TH), definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, sowie eine maximale Firsthöhe, definiert als Oberkante der Dachhaut, festgesetzt. Dabei entspricht die maximal zulässige Traufhöhe von 69,0 m über Normalhöhennull (NHN) einer absoluten Traufhöhe von etwa 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 73,5 m über NHN einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 11,0 m über Geländeneiveau. In den Gebieten WA2 - WA4 ist die Errichtung eines dritten Geschosses als Staffelgeschoss mit Flachdach zulässig. Die Höhenbegrenzung der Gebäude wird dabei über die maximale Gebäudehöhe (GH), die als höchster Punkt der äußeren Dachhaut definiert ist, festgesetzt. Diese sind gestaffelt nach Geländeverlauf in den Allgemeinen Wohngebieten auf 72,0 m, 72,5 m und 73,0 m über NHN festgesetzt, sodass in jedem Gebiet eine maximale absolute Höhe der Hauptbaukörper von etwa 9,50 m zulässig sind. Nur untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen dürfen diese Höhen um bis zu 1 m überschreiten.

Das geplante Wohnquartier soll durch diese Festsetzungen mit einer weitgehend homogenen Höhenentwicklung realisiert werden und ein Kompromiss zwischen der Ermöglichung moderner Bauformen und einem einheitlichen Erscheinungsbild geschaffen werden. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass baulich zusammenhängende Gebäude nur mit einer einheitlichen First-, Trauf- und Gebäudehöhe zu errichten sind.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 22 BauNVO wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. In Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wird dadurch sichergestellt, dass ein Wohnquartier mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsteht.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind als **Haustypen** sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf die aktuelle Nachfrage zu reagieren und das Angebot bedarfsorientiert auszurichten. Durch den Mix an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern können Wohnbedarfe verschiedener Haushaltsgrößen bedient werden.

Ein weiteres Instrument zur Beschränkung der städtebaulichen Dichte sind die **Mindestmaße für Baugrundstücke**, die je nach Gebäudetyp unterschiedlich definiert sind. Für Einzelhäuser beträgt die Mindestbreite 16,0 m und für Doppelhaushälften 9,0 m je Grundstück.

Um einen hohen Anteil von Freiflächen auf den Grundstücksflächen zu fördern, werden zudem **Nebenanlagen** und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf die ausnahmsweise Zulässigkeit zurückgestuft. Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser sind nur bis zu einer Größe von 20 m³

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Vorgartenbereich werden sie gänzlich ausgeschlossen, sodass ein klar definierter Straßenraum entstehen kann. Zudem werden Nebenanlagen in Verbindung mit einer Garage oder einem überdachten Stellplatz auf eine Grundfläche von maximal 3,00 m x 3,00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage / der überdachte Stellplatz (Carport) eingeschränkt. Damit wird verhindert, dass das angestrebte Erscheinungsbild durch größere Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

Die Definition der zulässigen **Wohneinheiten** je Wohngebäude bzw. Hauseinheit verhindert darüber hinaus die übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke. Zulässig ist je Einfamilienhauseinheit nur eine Wohneinheit. Ausnahmsweise ist in der Einzelhausbebauung eine zweite Wohneinheit, aber auch nur als sogenannte Einliegerwohnung zulässig.

Am südlichen Siedlungsrand wird eine 1 m bis 2 m breite Hecke als **Pflanzstreifen** festgesetzt, die nach den Vorgaben des Bebauungsplans auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen ist und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Mit dieser Anpflanzung soll gemäß dem Entwicklungsziel des Landschaftsplans ein gliederndes und belebendes Element entstehen. In Kombination mit der angrenzenden Regenrückhaltung im Südosten, die ebenfalls naturnah zu gestalten ist, können diese Grünelemente, wie bereits erwähnt, einen Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten bieten. Darüber hinaus wird durch sie der Siedlungsrand klar definiert, sodass auch der Entstehung von Splittersiedlungen im Außenbereich entgegenwirkt wird. So leistet diese klare Abgrenzung einen Beitrag zu einer verträglichen Gestaltung des Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft.

Eine Eingrünung des Spielplatzes zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken erfolgt ebenfalls über ein **Pflanzgebot**. Der hier festgesetzte 0,5 m breite Pflanzstreifen ist mit einer mindestens 0,8 m hohen einreihigen Hecke nach den Vorgaben der Pflanzenarten-Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün – ist mit einem großkronigen **Baum** gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Eine kleinteilige Begrünung innerhalb des Straßenraums ist aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten nicht möglich, sodass hier eine Begrünung erfolgen soll.

Um darüber hinaus ein modernes und ökologisches Wohnquartier mit hohem Grünanteil und einer naturnahen **Begrünung** am Siedlungsrand zu fördern, sind 30 % der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen mit den auf den Pflanzlisten angegebenen Arten zu bepflanzen. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern im Süden des Wohnquartiers wird die Durchgrünung weiter gefördert. Die genannten Begrünungsmaßnahmen spielen zudem bei einer klimawandelgerechten Gestaltung des Wohnquartiers eine besondere Rolle (s. Kap. 5.5 *Klimawandelgerechte Stadtentwicklung*).

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen (gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB) festgesetzt.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) und (2) der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

Wie bereits erwähnt, sind unterschiedliche **Dachformen** innerhalb des Wohnquartiers festgesetzt. Im Gebiet WA 1 soll die bestehende straßenbegleitende Bebauung an der Straße Holtkamp weitergeführt werden, sodass zur Einpassung in das Ortsbild das klassische Satteldach festgesetzt wird. Die Dachneigung ist dabei in einem Neigungsspektrum von 30° bis 45° wählbar. In den Gebieten WA 2 bis WA 4 südlich davon ist hingegen die Errichtung von Flachdächern vorgeschrieben. Mit der beschriebenen Möglichkeit, als drittes Geschoss ein Staffelgeschoss mit begrüntem Dach zu errichten, werden in diesem Bereich moderne Bauformen mit Dachterrassen ermöglicht.

Um eine **einheitliche Gestaltung** der Hauseinheiten von Doppelhäusern sicherzustellen, sind die Fassaden und Dächer baulich zusammenhängender Baukörper in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Großformatige **Dachaufbauten und -einschnitte** können die geschlossene Wirkung von Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Im Gebiet WA 1 sind daher Dachaufbauten in Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund sind Dachgauben und -einschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30% der Gebäudelänge ausmachen. Dabei ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelwand einzuhalten.

Neben den bereits genannten Begrünungsmaßnahmen zielen weitere Vorgaben zur **Begrünung** vordergründig auf die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen ab, sodass sie als örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass das Quartier insgesamt ein begrüntes Erscheinungsbild erhält, und damit ein besonders harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Alle Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind daher als Grünfläche anzulegen. Durch diese Festsetzung werden auch sogenannte Schotter- oder Steingärten im Quartier ausgeschlossen. Um die Versiegelung darüber hinaus möglichst gering zu halten, sind Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen luft- und wasserdurchlässig zu gestalten. Die im seitlichen Grenzabstand zum Hauptbaukörper und in einem Abstand von 1 m zur Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässigen Stellplätze und Garagen sind, wie bereits erwähnt, zur Verkehrsfläche hin mit einer Hecke oder einer Berankung vollflächig einzugrünen. So kann sichergestellt werden, dass durch diese Grünelemente im Grenzbereich zur Verkehrsfläche die ansonsten durch Vorgärten begrünte Gestaltung des Straßenraumes nicht unterbrochen wird.

Aus gestalterischen Gründen sind **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen mit standorttypischen, einheimischen- oder standortgerechten Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt, bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Nur im Bereich von Hausgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind die **Müllbehälter** mit standorttypischen einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

5.5. Klimawandelgerechte Stadtentwicklung

Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2011 zählen gemäß § 1 (5) BauGB auch klimabezogene Gründe zu den städtebaulichen Gründen, die im Zentrum der Bauleitplanung stehen, womit sowohl die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung in Bebauungsplänen ermöglicht wird. Wie bereits eingangs beschrieben, soll mit den Inhalten des Bebauungsplanes in besonderem Maße zu einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung beigetragen werden und so ein Ausgleich zwischen der Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche zu Siedlungszwecken und Klimabelangen geschaffen werden.

Durch die geringe Größe des Plangebiets soll, wie in Kapitel 2 erwähnt, ein Kompromiss zwischen der Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung und dem **Erhalt von Freiflächen** geschaffen werden. So werden zwar bisherige Außenbereichsflächen am heutigen Siedlungsrand einer baulichen Nutzung zugeführt, gleichwohl wird durch die beschriebenen Festsetzungen, wie zum Beispiel das festgesetzte Pflanzgebot am südlichen Siedlungsrand, eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft geschaffen, die einer Entstehung von Splittersiedlungen im Außenbereich entgegenwirkt. Damit kann den Zielen einer klimaangepassten Stadtentwicklung, zu denen die Freihaltung von großen zusammenhängenden Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet zählt, entsprochen werden.

Zu den Zielen des Klimaschutzes – der Vermeidung und Reduzierung von CO₂-Emissionen - trägt zunächst die Wahl des Standortes aufgrund der guten **Anbindung** an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) sowie an das Radwegenetz bei, sodass die Mobilität mit CO₂-armen Verkehrsmitteln gefördert wird. So ist die Bushaltestelle an der Kamener Straße fußläufig erreichbar und die Anbindung an das städtische Radwegenetz über die begleitenden Radwege an der Kamener Straße sowie den Wirtschaftsweg Kirchspiel, über den die "Maxiroute" führt, gewährleistet (s. Kap. 3 *Beschreibung des Plangebiets*).

Einen besonderen Beitrag zu den Zielen des Klimaschutzes leistet zudem die Festsetzung von **Photovoltaikanlagen**, die die Installation von Photovoltaikmodulen und ersatzweise Solarwärmekollektoren auf den nutzbaren Dachflächen im Gebiet WA 1 verpflichtend vorschreibt und auf den Dachflächen der Gebiete WA 2 – WA 4 in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässt. Die im Gebiet WA 1 vorgesehene Bebauung soll zur harmonischen Einbindung in die vorhandenen Strukturen mit Satteldächern ausgeführt werden, die aufgrund der Ausrichtung und Dachneigung für die Nutzung der Solarenergie besonders gut geeignet sind. Unter Beachtung des Abwägungsgebotes und der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird die Pflicht zur Nutzung der Strahlungsenergie zur Energieerzeugung und ersatzweise Wärmeenergieerzeugung in diesem Bereich als verhältnismäßig gewertet. Nutzbar ist dabei der Teil der Dachfläche, bei dem die technischen und wirtschaftlichen Anforderungen für die Nutzung der Solarenergie erfüllt werden. Ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden, verschattete Bereiche der Dachflächen (z. B. durch Nachbargebäude oder Bäume) und von anderen Dachnutzungen belegte Dachflächen (z. B. Dachfenster und Schornsteine) zählen dabei nicht zu den nutzbaren Dachflächen. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sollen hingegen Flachdächer entstehen, die - unter Berücksichtigung des Zieles des Bebauungsplanes, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen - begrünt werden sollen. Die zusätzliche Pflicht zur Nutzung der Solarenergie auf diesen Dachflächen soll aufgrund der geringeren Wirtschaftlichkeit insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderung, die Anlagen aufzustandern, nicht zwingend festgesetzt werden. Andere Möglichkeiten zur Nutzung der Erneuerbaren Energien zur Strom- oder Wärmeenergieerzeugung werden jedoch in keiner Weise durch den Bebauungsplan eingeschränkt, können jedoch, da sie sich einer städtebaulichen Begründbarkeit entziehen, nicht festgesetzt werden.

Zur Gestaltung eines klimaangepassten Wohnquartiers tragen darüber hinaus insbesondere die bereits genannten **Begrünungsmaßnahmen** bei. Vor dem Hintergrund der steigenden Temperaturen durch den Klimawandel haben diese insbesondere auf mikroklimatischer Ebene positive Effekte. Zudem wirken sich begrünte Flächen auch auf den Wasserhaushalt aus, da sie Wasser aufnehmen und dadurch Abflussspitzen mildern können. Dies ist insbesondere hinsichtlich der häufiger auftretenden Starkregenereignisse von Bedeutung. Dabei wird in dem Bebauungsplan ein Festsetzungsgefüge geschaffen, bei dem nicht einzelne Festsetzungen die angestrebte Wirkung entfalten, sondern über eine Kombination der Festsetzungen das Mikroklima positiv beeinflusst werden soll. So führt beispielsweise die Vorgabe der GRZ zu größeren Freiflächen auf den Grundstücken. Diese Freiflächen sind wiederum durch das Schottergartenverbot und die Vorgabe zur Bepflanzung von 30 % der unbebauten Flächen zu begrünen. In Kombination mit der Dachbegrünung werden damit die Grünflächen auf den privaten Grundstücken maximiert. Durch die luft- und wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen wird die Wasserspeicherung und Versickerung zusätzlich erhöht. Die vorgesehenen Pflanzgebote und die Begrünung von Verkehrsflächen intensivieren die Durchgrünung des Wohnquartiers. Der Schattenwurf der Vegetation sowie die Verdunstung und Transpiration der Pflanzen wirken einer Aufheizung zusätzlich entgegen und haben auch eine klimaschützende Funktion, da Pflanzen als natürliche CO₂-Speicher fungieren. All diese zunächst klein wirkenden Einzelmaßnahmen sorgen daher in Summe für die Entstehung eines klimawandelgerechten Quartiers.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach dem § 13b des Baugesetzbuches als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Zudem entfällt auch die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, da Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6.2. Artenschutz

Artenschutzbelange sind bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Daher wurde vom Büro grünplan aus Dortmund eine Artenschutzprüfung

(ASP) der Stufe 1 durchgeführt, bei der anhand der Auswertung von vorliegenden Unterlagen (Landschaftsinformationssammlung, Fundortkataster und Fachinformationssystem *Geschützte Arten* des LANUV sowie Landschaftsplan Hamm-West der Stadt Hamm) und mittels Biotopkartierung, Potentialanalyse und einer Überprüfung des Plangebiets auf Horstbäume, Nester und Baumhöhlen sowie auf Amphibienlaichgewässer eine mögliche Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben untersucht wurde. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis.

Ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten lässt sich aufgrund der vorliegenden Struktur (Ackerland) des Plangebietes auf die Offenlandarten beschränken. Die bestehenden Wohngebäude im Westen und Norden der Fläche und insbesondere das achtgeschossige Wohngebäude mit Mastaufbauten wirken jedoch als optische Beeinträchtigung für diese Arten. Auch weitere Störeinflüsse, wie beispielsweise die Nutzung des östlichen Weges durch Spaziergänger mit Hund, schließen ein Vorkommen dieser Arten aus. Als essentielles Nahrungs- oder Jagdhabitat ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe ebenfalls nicht zu bewerten. Anlage-, Bau- und betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln in den verbleibenden Offenlandflächen sind durch das geplante geringfügige Heranrücken des Siedlungsrandes ebenfalls nicht zu erwarten. Eine Verlagerung nach Süden in ungestörte Bereiche ist möglich, sodass negative Auswirkungen auf die lokale Population auszuschließen sind. Für die Artengruppe der Vögel werden somit insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet keine geeigneten Quartiere (Höhlenbäume, Gebäude). Da es durch die Planung nur zu einem kleinflächigen Verlust von Nahrungshabitaten kommt, können negative Auswirkungen auf möglicherweise in der Umgebung vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch für diese Artengruppe lassen sich die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG demnach ausschließen.

Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten, Insekten- oder Pflanzenarten sowie nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht gegeben.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 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.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dadurch kann es saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten zu Beeinträchtigungen in Form von Geruchs- und Lärmimmissionen kommen. Diese nur zeitweise auftretenden Immissionen stellen jedoch keine Gefährdung für die Gesundheit dar, sodass sie allgemein zulässig sind.

In Bezug auf Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen potentiell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.078 einwirken, konnte im Rahmen einer Erstbetrachtung festgestellt werden, dass keine Überschreitung der geltenden Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Demnach besteht hier kein Konflikt, der eine weitere Analyse erforderlich machen würde.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methangas

8.1. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Hinweise zu möglichen Vorkommnissen von Altlasten sind nicht eingegangen.

8.2. Kampfmittel

Nach heutigem Stand liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind jedoch in einem Teilbereich die vom KBD-WL geforderten Sicherheitsüberprüfungen durchzuführen (Oberflächendetektionen der Bauflächen, Sondieren von (Keller-)Baugruben, Rammungen und Bohrungen bei Arbeiten des Spezialtiefbaus bzw. Untergrunderkundungen).

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, ist dies der Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder der Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) unverzüglich zu melden.

8.3. Bergbau

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich der Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen sei daher nicht zu rechnen.

Zudem weist die Behörde auf verliehene Bergwerksfelder sowie ein inzwischen erloschenes Distriktsfeld und ein erteiltes Bewilligungsfeld hin. Die RAG Aktiengesellschaft ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes und wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Ihrerseits wies diese auf Naturgasaustrittsstellen in der näheren Umgebung hin. Ein Ausschluss weiterer Gasaustritte im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden (s. folgendes Unterkapitel).

8.4. Methangas

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 hier betrachtete Geltungsbereich liegt in Zone 3 (Obertägiges Ausgasungspotential von Methan): Großflächiger Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohleflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von 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.

Obertägige Methanausgasungen wurden darüber hinaus nur ca. 50 bis 150 m westlich und nördlich des Plangebietes festgestellt. Zudem legt eine gutachterliche Feststellung im Rahmen des Grubenwasseranstiegs nahe, dass in diesem Bereich Methanausgasungen möglich sind. Weitergehende Sicherheitsvorgaben wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen und eine Kennzeichnung als Fläche, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, für das gesamte Bebauungsplangebiet vorgenommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird als Maßnahme die Installation von Gasdrainagen oder vergleichbaren Sicherungssystemen unterhalb der geplanten Gebäude vorgegeben. Ein Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einem Sachverständigen zu erbringen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Hier wurde in den 1930er-Jahren ein vorgeschichtlicher Fund aufgelesen. Bei den geplanten Bodeneingriffen kann die Entdeckung weiterer Bodendenkmäler, in Form von Resten eines Siedlungs- oder Bestattungsplatzes, nicht ausgeschlossen werden. Um Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten zu vermeiden, wird vom Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen empfohlen, die Untersuchung des Plangebiets auf Bodendenkmäler vor Baubeginn durchzuführen. Dabei kann das Plangebiet durch wenige Baggerschnitte überprüft werden. Die Untersuchung ist vom Vorhabenträger mit dem LWL abzustimmen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Erschließungsgebietes mit Trinkwasser und Erdgas kann über die bestehenden Leitungssysteme in der Straße Holtkamp sichergestellt werden. Für die Stromversorgung und Breitbandversorgung sind vorab Neuverlegungen entlang der Straße Holtkamp erforderlich. Zudem ist für die Stromversorgung des Gebietes die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetzstation erforderlich. Der Standort dieser Trafostation befindet sich östlich der Planstraße A in der öffentlichen Grünfläche und wird als Versorgungsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Als Versorgungsträger für den Planungsbereich ist die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH an den weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Zur Löschwasserversorgung sind im Baugebiet geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW nachzuweisen. Die Anordnung eventuell erforderlich zusätzlicher Hydranten und Armaturen ist im Zuge der Straßen- und Kanalplanung abzustimmen. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Die für alle möglichen Nutzungsarten erforderlichen 96 m³/Std. über einen Zeitraum von 2 Stunden können von den Stadtwerken Hamm aus den bestehenden Hydranten im angrenzenden Netz bereitgestellt werden.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebiets ist überwiegend im Trennsystem vorgesehen. Nur die Gebäude, die direkt von der Straße Holtkamp erschlossen werden, werden im Mischsystem entwässert und an den hier vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Für die sonstige Bebauung ist das Niederschlagswasser gesondert zurückzuhalten und eine Ableitung bis zum Pelkumer Bach vorzusehen.

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

Aufgrund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung an der Straße Holtkamp im Norden des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Holtkamp angeschlossen werden.

Alle weiteren geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet sind im Trennsystem zu erschließen. Das Niederschlagswasser ist über ein Regenrückhaltebecken auf ein natürliches Maß von 5 l/(s*ha) gedrosselt in das Gewässer 9.00.12 und weiter in den Pelkumer Bach einzuleiten. Die erforderliche äußere Erschließung hierzu muss im Rahmen der Gebietsentwicklung noch hergestellt werden. Die Verbindung von der Regenrückhaltung zum Gewässer 9.00.12 ist unter bzw. entlang der öffentlichen Straße Kirchspiel zu errichten. Dies kann entweder in offener Bauweise als Graben oder verrohrt unterhalb der Straße erfolgen.

Eine Einleitungserlaubnis nach § 8 WHG für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Pelkumer Bach ist erforderlich. Die geplante Regenrückhaltung im Plangebiet ist naturnah zu gestalten. Die sich daraus ergebenden notwendigen Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Die

vom Lippeverband als erforderlich erachteten betrieblichen Anforderungen an das Regenrückhaltebecken sind bei der Ausführung zu erfüllen.

10.2.3. Schmutzwasser

Wie bereits beschrieben, wird die Bebauung an der Straße Holtkamp im Mischsystem über den vorhandenen Mischwasserkanal erschlossen. Für die weitere geplante Bebauung muss ein Anschluss an das Kanalnetz mittels eines Schmutzwasserkanals an den Mischwasserkanal in der Straße Holtkamp erfolgen. Die Herstellung dieses Kanals ist ebenfalls Erschließungsvoraussetzung zur Entwicklung des geplanten Baugebietes.

10.2.4. Weitere Hinweise

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.

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

Die entwässerungstechnische Erschließung ist weiter mit dem Lippeverband – Stadtentwässerung Hamm abzustimmen.

Hamm, 15.10.2021

gez.
Andreas Mentz
Stadtbaurat

gez.
Carsten Gniot
Städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	Bebauungsplan Nr. 04.078 – Südlich Holtkamp -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Pelkum, Ortsteil Pelkum - Siedlungsrand: südlich der Straße Holtkamp bzw. der straßenbegleitenden Bebauung, östlich der Straße Auf dem Höhkamp 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen - Wirtschaftsweg im Osten - Straßenbegleitgrün der Straße Holtkamp im Nordosten 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Arrondierung der Siedlungsstruktur zur Bereitstellung von benötigtem Wohnraum - Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung (ca. 21 neue Wohneinheiten) 	
Art des Verfahrens	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	10.12.2019 (2034/19)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	15.01.2021 - 12.02.2021
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.04.2021 - 05.05.2021
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	29.06.2021
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	26.07.2021 - 06.09.2021 (Kombi-Beteiligung mit Auslegung gem. § 4a (2) BauGB)
	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	04.08.2021 - 15.09.2021 (Kombi-Beteiligung mit Behördenbeteiligung gem. § 4a (2) BauGB)
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Nummer 2 BauGB (39. Berichtigung des FNP)	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Handlungskonzept Wohnen und Pflege - Bericht WerkStadt Hamm (Strukturkonzept Pelkum) - Stadtentwicklungsbericht - Rahmenplan-Bericht „Bergwerk Heinrich-Robert und Pelkum / Wiescherhöfen“ - Masterplan Freiraum 	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke an der Straße Holtkamp über die bestehende Verkehrsfläche; Ergänzung eines Gehweges - Ausbau des Wirtschaftsweges mit angepasster Fahrbahnbreite (6,5 m) und Gehweg (2 m) sowie Anbindung einer Stichstraße mit Wendeanlage als Mischverkehrsfläche (Querschnittsbreite: 6,5 m) 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: WA - Anzahl Vollgeschosse: max. II (zzgl. Dach-/Staffelgeschoss) - offene Bauweise - Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 0,6 - Höhenbegrenzung durch maximale Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhen - 1 Wohneinheit pro Einfamilienhauseinheit (Einliegerwohnung ausnahmsweise in Einzelhäusern zulässig) - Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / der baulichen Gestaltung durch örtliche Bauvorschriften 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Grünfläche – Spielplatz – (Typ C) - Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün zur Eingrünung Straßenraum - Pflanzgebot entlang des südlichen Siedlungsrandes - Schottergartenverbot - Dachbegrünung bei Flachdächern - Bepflanzung von 30 % der Grundstücksflächen - Weitere Vorgaben zur Gestaltung privater Grundstücksflächen 	

Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; öffentliche Stellplätze im Straßenraum - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien in ca. 300 m Entfernung an der Kamener Straße(Buslinie 3) 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung der Grundstücke angrenzend an die Straße Holtkamp im Mischsystem - Entwässerungstechnische Erschließung der sonstigen geplanten Gebäude im Trennsystem mit naturnaher Regenrückhaltung im Bebauungsplangebiet 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13b BauGB)	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, März 2021
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	9.857 m²
	Grundstücksflächen Wohnen (WA)	6.734 m ²
	Verkehrsflächen	1.879 m ²
	Öffentliche Grünfläche	311 m ²
	Fläche für Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)	893 m ²
	Versorgungsfläche (Trafostation)	40 m ²