

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 04.047 -Michaelstraße, westlicher Teil-

für den Bereich der Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 6 und 7, zwischen

- der Südgrenze der Östingstraße,
- der Westgrenze der Flurstücke 78 und 188, (Flur 6)
- verbunden mit der geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze der Michaelstraße,
- der Westgrenze der Michaelstraße,
- der Nordgrenze der Peterstraße,
- der West- und Südgrenze der Markusstraße
- und der Ostgrenze der Günterstraße

1. Anlass der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Hamm hat am 11.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.047 -Michaelstr., westl. Teil- beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 04.047- Michaelstr., westl. Teil – ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar sowie das Symbol für einen Kinderspielfeld.

3. Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Lohausenholz sollen Flächen entwickelt werden, die kurz- oder mittelfristig zur Verfügung gestellt werden können.

4. Bestand

4.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Lohausenholz, ist weitgehend mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut, wobei Einzel- und Doppelhäuser überwiegen.

Ein größerer Teil des Plangebiets ist trotz der vorhandenen Bebauung durch baulich untergenutzte Grundstücke mit großen Tiefen geprägt.

4.2 Baudenkmäler

Erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sofern Bodendenkmäler bei den Bauarbeiten gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Funde dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.3 Ökologische Bewertung

Der im Privatbesitz befindliche unbebaute Innenbereich des Planungsgebiets ist zusammenhängend als stark bewachsene Garten-, Grün- und Brachfläche gekennzeichnet. In den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung im Nordwesten des Planungsgebiets sind zum Teil ältere Obstbaumbestände in einer Streuobstwiese vorhanden. Der Charakter der naturbelassenen Brachfläche im Kern des Gebiets, Flurstück 219, hat in den Anfängen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans die Frage nach einer Unterschutzstellung die-

ser Flächen aufgeworfen. Es wurde 1989 ein grünordnerischer Fachplan durch das Planungsbüro Garten und Landschaft, Flender, Hamm, erstellt.

Im Ergebnis wurde der Innenbereich in Bereiche mit unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit eingeteilt und vorgeschlagen, eine Bebauung auf die weniger wertvollen Bereiche zu begrenzen. Der Bereich der Brachfläche wurde darauf basierend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Während der öffentlichen Auslegung des Plans hat der Eigentümer die Schutzwürdigkeit der Brachfläche in Frage gestellt. Nach seiner Auffassung würde diese Insellage inmitten der Wohnbebauung auf Dauer nicht existieren können. In Abstimmung mit der Verwaltung wurde diese Fragestellung erneut durch ein zusätzliches ökologisches Gutachten zum Bebauungsplan 1998 durch das Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, A. Goll, Osnabrück, überprüft und abschließend beantwortet.

Zur Beurteilung erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Bereich der Brachfläche. Bei den vier vorhandenen Biotoptypen, wobei die Übergänge fließend sind, handelt es sich um geschlossenen Gebüschbestand mit eingestreuten Bäumen, die aus den alten Silberweiden aufgebaute Baumreihe am Südrand, wechselfeuchtes staunasses Grünland mit Flutrasen und artenärmere, etwas trockenere Bereiche, die zur Weide überleiten.

Als Ergebnis dieses Gutachtens ist festzuhalten, dass die Absicht der Unterschutzstellung und Festsetzung von naturbelassenen Flächen nur dort sinnvoll ist, wo eine Vernetzung von mehreren Flächen möglich ist, die einen genügenden Lebensraum für Flora und Fauna bieten und langfristig garantieren können. Außerdem muss auch eine genügend sichere Wasserzufuhr bzw. ein dauerhafter Grundwasserstand gewährleistet sein sowie extensive Entwicklungsmaßnahmen gegen eine Verbuschung der Fläche vorgenommen werden. Diese Garantien können für die verbleibende Brachfläche bei einer teilweisen Bebauung des Planungsbezugs nicht gegeben werden, d.h. der derzeitige Zustand kann nicht gesichert werden und ein angestrebter Schutzstatus sowie Entwicklungsziele aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind de facto nicht zu erreichen.

Als zukünftige Nutzung wird im Gutachten eine weitere maßvolle Innenentwicklung von Baulandflächen empfohlen. Hierbei ist eine Sicherung von einzelnen Biotopstrukturen – insbesondere Bäume, Gehölze, Gräben und Mulden - anzustreben, um den Eingriff auf der Fläche zu reduzieren.

4.4 Bodenverhältnisse

Als Bodentyp ist ein Pseudogley vorliegend, d.h. ein stauwassergeprägter, wechselfeuchter Boden, teilweise auch Braunerde- Pseudogley aus Kalkmergelstein mit einer lückenhaften, geringmächtigen Deckschicht aus Geschiebelehm.

Die Eigenschaften dieses Typ Boden sind: mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit; gering nutzbare Wasserkapazität; geringe Wasserdurchlässigkeit; mittlere und starke Staunässe; ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Vertrocknung.

Dieser Boden ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Eine Grundwasserfließrichtung kann nicht ermittelt werden.

Weiteres siehe auch unter Abschnitt 7.3 Entwässerung.

4.5 Altlasten/ Kampfmittel

Nach Auswertung des Altlastenkatasters der Stadt Hamm bestehen keine Hinweise auf unbekannte Verfüllungen, die im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung zu untersuchen sind.

Die Auswertung der Luftbilder durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass ein starkes Bombenabwurfgebiet und zwei zusätzliche Blindgängereinschlagstellen erkennbar sind. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich. Vor Beginn von Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erd-aushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.6 Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch das vorhandene Straßennetz der Östing-, Lothar-, Peter-, Martin- und Michaelstraße sowie Am Gallberg gesichert.

4.7 Immissionen

Nordwestlich des Plangebiets verlaufen die Bahnstrecken Hamm Richtung Lünen/ Dortmund/ Unna. Parallel dazu befindet sich der Rangierbahnhof mit den Gleisanlagen des Fernverkehrs Dortmund/ Unna/ Bergkamen Richtung Münster/ Bielefeld.

4.8 Versorgungsanlagen

Nördlich der Peterstraße ist eine Trafostation vorhanden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 05.09.2001 kann auch für bauplanungsrechtliche Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. zur Vorprüfung im Einzelfall bestehen.

In Anlage 1 zum UVPG befindet sich eine Liste der "UVP- pflichtigen Vorhaben". Der Bebauungsplan Michaelstr. – westl. Teil – lässt sich in die Kategorie Nr. 18.8 einordnen: Städtebauprojekt, für das in sonstigen Bereichen (nicht Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Jeder Kategorie sind hierbei Größenwerte zugeordnet, bei deren Überschreitung eine UVP erforderlich wird, sowie Prüfwerte, bei deren Erreichen eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen hat. Letzteres bedeutet, dass im Rahmen einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien festzustellen ist, ob der Bebauungsplanentwurf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Als Prüfwert ist hier das Überschreiten einer zulässigen oder festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² angesetzt. Dieser Prüfwert wird im vorliegenden Verfahren mit der Ausweisung von ca. 13.000 m² Grundfläche in den geplanten Wohnbauflächen nicht überschritten; eine Prüfung des Einzelfalls wird somit nicht erforderlich.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliche Planung

Ziel dieses Plans ist es, unter Berücksichtigung der ortsteilspezifischen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ein Angebot nachfragegerechter Wohnbaulandflächen bereitzustellen. Hierbei ist der Umgang mit den vorhandenen Biotopstrukturen im Innenbereich des Gebiets hervorzuheben. In einem 1998 in Auftrag gegebenen Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Brachfläche im Innenbereich hinsichtlich der Existenzgarantie im Umfeld sich verändernder Grundstücksstrukturen (Verdichtung mit Wohnhäusern auf sehr großen Grundstücken) überprüft. Es ist festzustellen, dass die Absicht der Unterschutzstellung und Festsetzung von naturbelassenen Flächen nur dort sinnvoll ist, wo eine Vernetzung von mehreren Flächen, die einen genügenden Lebensraum für Flora und Fauna bieten und langfristig garantieren können, möglich ist. Außerdem muss auch eine genügend sichere Wasserzufuhr bzw. ein dauerhafter Grundwasserstand gewährleistet sein sowie extensive Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Diese Garantien können nicht gegeben werden für die verbleibende Brachfläche, so dass eine weitere maßvolle Innenentwicklung von Baulandflächen empfohlen wird.

Hierbei ist eine Sicherung von einzelnen Biotopstrukturen – insbesondere Bäume, Gehölze, Gräben und Mulden - anzustreben, um den Eingriff auf der Fläche zu reduzieren. Schützenswerte Bereiche sind als Grünflächen in das Baugebiet zu integrieren.

Die vorhandene Siedlungsstruktur soll in den Bereichen, die in den verschiedenen Gutachten als weniger wertvoll bewertet wurden, mit einer der besonderen ökologischen Situation angepassten Bebauung ergänzt werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebaulichen Ziele sollen durch eine mäßige Verdichtung der bisher baulich mindergenutzten Grundstücke mit großer Parzellentiefe erreicht werden. Der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechend sind die neu erschlossenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise mit einer max. Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßen und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand von 4,25m festzusetzen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die in Verbindung mit der Festsetzung von Satteldächern bis zu einer Dachneigung von 45° zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen. Es sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit soll verhindert werden, dass eine städtebaulich nicht erwünschte weitere Verdichtung des Gebiets eintritt. Aus dem gleichen Grund werden Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Die Neuplanung im Innenbereich sieht insgesamt ca. 70 Gebäudeeinheiten vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 300 m² und 800 m².

7. Erschließung des Plangebiets

7.1 Verkehr/ Geh- und Radwege

Für die neuen Wohnbauflächen ist der Ausbau neuer Wohnwege als Mischverkehrsflächen von 6,50 m Breite vorgesehen, die im Innenbereich mit einem Wendehammer enden. In Teilbereichen ist eine Breite von 8,50 m vorgesehen, um öffentliche Stellplätze und Straßenbegrünung unabhängig von Einfahrten unterzubringen. Das Gebiet wird somit in kleinere Untereinheiten von Wohnbereichen aufgeteilt.

Der Wohnweg A zweigt im Norden von der Östingstraße ab.

Der Wohnweg B wird im Osten als Verlängerung der Michaelstraße geführt. Er gabelt sich in einer T-Kreuzung und endet nach einem Verschwenk in jeweils einem Wendehammer im Norden und im Süden.

Der Wohnweg C zweigt von Süden von der Peterstraße ab. Er gabelt sich und endet abknickend im Osten und im Westen in einem Wendehammer. Die Wendehammer sind als Standardwendehammer auszubilden mit einem Wendekreis von 12,00 m. Einige der Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von 3,50 m Breite zu erreichen.

Eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Verkehr ist somit nicht gegeben. Die fußläufige Verknüpfung der Wohnwege wird über verbindende Geh- und Radwege von 3,00 m Breite gewährleistet, als Verlängerung des Wohnwegs A in östlicher Richtung sowie entlang des vorhandenen Grabens von Wohnweg C nach Norden verlaufend. Ein weiterer Geh- und Radweg soll die Östingstraße und die Michaelstraße verbinden und wird über den Wohnweg B geführt.

7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den hauseigenen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen unterzubringen.

Der Ausbau der Wohnwege sieht außerdem öffentliche Stellplätze im Straßenbereich vor. Für je drei Wohneinheiten ist mindestens ein öffentlicher Stellplatz im Straßenraum zu erstellen. Insgesamt sind hier ca. 35 Stellplätze vorgesehen.

7.3 Entwässerung des Plangebiets

Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers kann daher abgesehen werden.

Niederschlagswasser:

Nach den Unterlagen des UIS (Umwelt-Informationssystem) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht möglich. Ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung ist hierbei der K_f -Wert, der die Durchlässigkeit des Bodens charakterisiert. Der anstehende Boden (Schluff, toniger Schluff) mit k_f -Werten $< 10^{-8}$ m/s ist hiernach als gering durchlässig bis undurchlässig einzustufen.

Auf Grund der hydraulischen Abflusskapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage vorhandenen Mischwassersystems kann das Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Östingstraße angeschlossen werden.

Der im Bebauungsplangebiet vorhandene Graben wird in die städtebauliche Planung integriert. Zur Sicherstellung der Wasserzufuhr erfolgt die innere entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes daher im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in den Graben, der Bestandteil der Abwasseranlage ist, eingeleitet.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Östingstraße und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm.

Weitere Hinweise:

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personenhaushalt 25 - 35 l je m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

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. 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.

7.4 Öffentliche und private Grünflächen / Kinderspielplätze

Im Kern des Innenbereichs sind die schützenswerten Bereiche als Grünflächen in das Baugebiet integriert. Somit kann eine Sicherung von einzelnen Biotopstrukturen – insbesondere der Obstbäume, Baumgruppen und -reihen, Gehölze und Überschwemmungsbereiche - erfolgen, um den Eingriff auf der Fläche zu reduzieren. Die vorhandenen Gräben und Vorfluter sollen erhalten und renaturiert werden und in einem Grünstreifen entlang der Wohnwege A und C in das Erschließungssystem integriert werden. Als Zwischenpuffer bei Starkregenereignissen ist die Ausbildung einer flachen Mulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich des Plangebiets ist die Anlage eines Kinderspielplatzes der Kategorie B+C vorgesehen. Der Spielplatz ist innerhalb der im Kern liegenden Grünanlage eingebunden. Er ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Zusätzlich ist ein Bereich mit altersspezifischen Spielgeräten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder ausgestattet. Vorgesehen sind u.a. Sandkästen, Klettergerüste, Schaukeln und Rutschen sowie die Einbeziehung von Wasserspielmöglichkeiten mit Bezug zu den vorhandenen Gewässerstrukturen. Der endgültige Inhalt und Ausbau wird durch den noch zu erstellenden Ausbauplan festgelegt, welcher mit den Bürgern diskutiert und von der Bezirksvertretung dann beschlossen wird.

Der Spielbereich ist der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch die zentrale Lage im Kern des Gebiets direkt zugeordnet und kann fußläufig durch kurze Wegeanschlüsse erreicht werden.

7.5 Versorgungsanlagen

Es ist ein Standort für Sammelcontainer Altpapier und Altglas am Rande der Grünfläche an der Östingstraße vorgesehen.

8. Lärmbelastung / Maßnahmen zum Immissionsschutz

In Folge der Verkehrsbelastungen entstehen im Geltungsbereich des Plangebietes an den Verkehrsflächen (insbesondere den Bahnstrecken) zugewandten Gebäudeseiten Tag-/Nacht-Beurteilungspegel von bis zu 67/64 dB(A). Die Überschreitungen der wünschenswerterweise einzuhaltenden Tag-/Nacht-Orientierungspegel (55/45) beträgt demnach 12/19 dB(A) (tags bis zu 12 dB(A) bzw. nachts bis zu 19 dB(A)).

Pegelminderungen an den Emissionsorten durch verkehrseinschränkende Maßnahmen sind nicht möglich. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ausgeschlossen. Daher können in den Außenwohnbereichen die Orientierungswerte nicht auf allen Grundstücksflächen eingehalten werden.

Im Vergleich zur Untersuchung von 1994 zeigt die jetzige Begutachtung an Hand der o. a. aktualisierten Verkehrsmengen eine Reduzierung der Pegelwerte im Geltungsbereich von bis zu 4 dB(A). Dieses Phänomen ist ausschließlich auf die geänderten bzw. verringerten Verkehrsmengen der Bahnstrecken zurückzuführen. Auch hat die Nutzung des Verschiebebahnhofes stark nachgelassen, so dass davon auszugehen ist, dass der Anteil der Lärmemissionen, die von dem Verschiebebahnhof ausgehen, für die Immissionsbelastung an den Wohnhäusern eher eine untergeordnete Rolle spielt.

8.1 Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten an den lärmzugewandten Seiten bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre auf den o. a. Verkehrsflächen verursacht werden, mit Außenbauteilen zu versehen, die gewährleisten, dass die bewerteten Schalldämm-Maße der Lärmpegelbereiche 1 bis 3 nach DIN 4109 eingehalten werden.

Hierin sind die Gebäude mit Fenstern, einschließlich deren Lüftungs- und Zusatzeinrichtungen, auszustatten, die den Schallschutzklassen 2 bzw. 3 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Darüber hinaus wird dringend empfohlen, die Schlafräume im Pegelbereich 3 bzw. 2, die den Lärmquellen zugewandt sind, mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mindestens 38 bzw. 32 dB(A) erreichen.

Weiter wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen. Diese Empfehlungen sollen als Hinweis im Rahmen der Baugenehmigung an zukünftige Bauherren weitergegeben werden.

Plangegebene Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.047 nicht.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gem. §86 (1) BauO NW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzungen gem. §86 (4) BauO NW in den Bebauungsplan übernommen. Diese Vorschriften stellen ein Mindestmaß gestalterischer Vorschriften dar, das zur harmonischen städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Durch die Vorschrift wird sichergestellt:

- Die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen, Farbe der Dacheindeckung und Hauptfirstrichtungen:
Zur harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Festsetzung von Dachneigungen sichert einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereichs, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung der Dachgeschosse. Bei zusammenhängenden Gebäuden, hier Doppelhäusern, sind die Hauptfirstrichtung und die Farbe der Dacheindeckung sowie Fassade einheitlich zu gestalten.

Die Oberflächen von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenkammersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.) zu gestalten, um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten.

10. Eingriffsbilanzierung

10.1 Flächenbilanz

Zur Ermittlung des mit einer Bebauung verbundenen Eingriffs wurden die Biotopstrukturen in Bestand und Planung überschlägig bewertet.

Grundlage für die Bewertung des Bestands bildet für den Innenbereich der 1998 erstellte Ökologische Fachbeitrag des Büros für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Goll, Osnabrück sowie für die übrigen Bereiche der Grünordnerische Fachplan des Büro Flender von 1989. In Anlage 2 wird die räumliche Lage der Biotoptypen basierend auf den genannten Gutachten dargestellt.

Der Bewertungsrahmen der Biotoptypen liegt zwischen Faktor 0 = versiegelte Fläche und 1 = ökologisch hochwertige Fläche. Dieser Faktor führt durch die Multiplikation mit der Flächengröße des Biotops zu einer Wertzahl.

Aus der als Anlage beigefügten Gegenüberstellung ergibt sich eine Wertzahl von 27079 Punkten im Bestand. Durch die Planungen ergibt sich eine Wertzahl von 14979 Punkten, es bleibt somit ein Defizit von 12103 Punkten.

An Hand dieser Gegenüberstellung wird deutlich, dass mit einer Bebauung in diesem Bereich ein Eingriff verbunden ist. Dieser ist nicht ausgeglichen, da ein Defizit zwischen den Wertzahlen von Bestand und Planung entsteht.

Bei der Aufforstung von Ackerflächen kann je m² eine Aufwertung von bis zu 0,5 Pkt. erreicht werden, d. h. es müssen ca. 24.200 m² Ackerfläche aufgeforstet werden.

Der Gesetzgeber sieht drei Möglichkeiten des Ausgleichs nach § 1a (3) BauGB vor: Zum einen können im Gebiet Festsetzungen und Maßnahmen gem. § 9 BauGB getroffen werden, um den Eingriff auszugleichen, wie z.B. durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen auf privaten Grünflächen.

Dies ist -soweit möglich- durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Plangebiet erfolgt. Ein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet ist jedoch nicht möglich.

Danach kommen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder die Durchführung entsprechender Maßnahmen durch die Stadt Hamm nach dem Baugesetzbuch in Betracht, deren Durchführung aber ggf. durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem jeweils in diesem Bereich tätigen Erschließungsträger geregelt werden wird. Dies wird aufgrund der beschleunigten Mobilisierung der Flächen, zumindest für Teilbereiche, angestrebt.

Soweit kein Bauträger für die Entwicklung der Bauflächen gefunden werden kann, bleibt die Durchführung der Ersatzmaßnahmen neben den entsprechenden Erschließungsmaßnahmen eine städtische Aufgabe. In diesem nachrangigen Fall ist zu prüfen, ob das -ggf. durch Bauträgermaßnahmen in Teilbereichen reduzierte- Defizit durch den städtischen Flächenpool ausgeglichen werden kann, die weitere Zuordnung erfolgt in ergänzenden Verfahrensschritten.

Auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen für ein Umlegungsverfahren kommt nur die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme durch die Stadt Hamm bzw. städtebaulichen Vertrag in Betracht. Die für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten ruhen, soweit nicht ein Investor die Durchführung der Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag regelt, künftig als öffentliche Last auf den zusätzlichen neuen Baugrundstücken. Die Verteilung dieser Last wird analog zu den Erschließungsbeiträgen auf der Grundlage einer entsprechenden Satzung erfolgen.

Durch die Beschränkung der Bebauung im Plangebiet auf die Bereiche, die aus landschaftsökologischer Sicht eine geringere Wertigkeit besitzen, wird der Eingriff reduziert. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, stellt dies einen Kompromiss dar, da durch die Ergänzung bebauter Bereiche der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle begrenzt und eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur berücksichtigt wird.

10.2 Pflege-, Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ziel der Biotoppflege ist es, vorhandene ökologisch wertvolle Bereiche zu schützen und zu entwickeln. Hierzu gehören auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Optimierung der Biotopkomplexe. Entwicklungsmaßnahmen sind vorgesehen in den öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen als Ergänzung der vorhandenen zu erhaltenden Biotopstrukturen. Diese Anlagen sollen mit heimischen Hecken und Sträuchern eingefasst werden. Die Obstbaumbestände im Gebiet sind zu ergänzen.

Die Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten, insbesondere die Reihe der Kopfweiden.

Dies wird durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen erzielt, zum einen auf den öffentlichen Grünflächen außerhalb der Spielbereiche, zum anderen auf privaten Grünflächen im Bereich der Obstbaum- und anderer Gehölzbestände.

Die vorhandenen Gräben und Vorfluter sollen erhalten und renaturiert werden sowie für die Regenwassereinspeisung und -rückhaltung ausgestaltet werden.

Als Zwischenpuffer bei Starkregenereignissen ist die Ausbildung einer flachen Mulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Hierbei sollen soweit möglich unter Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen die vorhandenen Tümpel ausgebaut werden.

Es sind mind. 25% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzenarten (z.B. Vogelbeere, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Obstbäumen als hoch- oder Halbstämme, sowie Beerensträucher [ribes, rubus] fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Im Bereich der Wohnwege sowie der Fuß- und Radwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Alle Einfriedungen, ausgenommen Hecken und lebende Gehölze, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft in voller Höhe einzugrünen. Einfriedungen an der

öffentlichen Verkehrsfläche sind ohne Abstand nur in Form von lebenden Gehölzen (z.B. Hecken) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Ent-eignung. Für das Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Hamm, 14.06.2004

gez. Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez. Haggenev
Ltd. Städt. Baudirektor