

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof –

1. Planerfordernis

Für den Bereich in der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 24, zwischen der Nord- und der Westseite der Freiherr-vom-Stein-Straße, der Westseite des Flurstückes 14, der Südseite der Flurstücke 14, 324, 325, 272, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 401, 221, 222 und 203, der Westseite der Strackstraße, der Nord- und Westseiten der Flurstücke 336, 335, 334, 333, 332, 228, 308, 307, 226 und 353, der Südseite der Bülowstraße und der Wittekindstraße sowie der Westseite der Freiligrathstraße wird der Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof – aufgestellt, da die Festsetzungen des derzeit in diesem Bereich bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.041 – Freiherr-vom-Stein-Straße – nicht mehr den heutigen wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen entsprechen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 200 - 210 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung am Südrand von Bockum-Hövel geschaffen. Ferner wird im Einmündungsbereich Freiligrathstraße / Wittekindstraße die Ansiedlung eines SB-Marktes mit bis zu 750 qm Verkaufsfläche ermöglicht, der die Nahversorgung der angrenzenden – bestehenden und neuen - Wohnquartiere gewährleistet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar und muss daher nicht geändert werden.

3. Planungskonzept

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Areal der bebaubaren Flächen wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es entstehen insgesamt ca. 200 - 210 Grundstücke bzw. Wohneinheiten, ein „Job-Haus“ und ein Lebensmittelmarkt.

Innerhalb dieses Plangebietes wird vorwiegend eine 2-geschossige, offene Bauweise vorherrschen. Lediglich südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße ist eine 3-geschossige Bauweise festgeschrieben, da die hier bereits existierende Geschosswohnungsbebauung mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird, um hierdurch einen Ausbau der Freiherr – vom – Stein - Straße sicherstellen zu können.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 (bei der Neubebauung) und mit 1,2 (nur im Bereich der dreigeschossigen Bestandsbebauung südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße) festgesetzt. In den WA1- und WA1A-Gebieten in der nördlichen Hälfte des westlichen Bauabschnittes sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. In den WA1- und WA1A-Gebieten entlang der Freiligrathstraße und in der südlichen Hälfte des westlichen Bauabschnittes sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den WA1- und WA2-Gebieten im östlichen Bauabschnitt ist unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauungsstruktur nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. PKW – Anwohner – Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücken

integriert. Besucherparkplätze werden durch „Parkinseln“ im Straßenkörper und durch parallel zur Fahrbahn angeordnete Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur maximal zulässigen Traufhöhe getroffen. Diese Festsetzungen werden für die an die bestehende Bebauung entlang der Goeben- und Estorffstraße angrenzende Neubebauung restriktiver gewählt, um auf die bestehende Bebauung entsprechend Rücksicht zu nehmen. In allen geplanten allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude unter Berücksichtigung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstrukturen und aus Gründen der Bewahrung des Ortsbildes mit Satteldächern zu errichten.

In den WA1- und WA1A-Gebieten, die nicht an bestehende Bebauung angrenzen, können ein- oder zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Um zu große Unterschiede der Firsthöhen von benachbarten Häusern mit unterschiedlicher Dachneigung zu verhindern, wird bei Häusern mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 30 bis maximal 35° die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,20 m, bei einer Dachneigung von 35 bis maximal 48° ist hingegen nur eine maximale Traufhöhe von 4,50 m zulässig.

In den WA2-Gebieten, die direkt an die bestehende, weitgehend eingeschossige Bebauung angrenzen, werden Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung an diese vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Um auch im Dachgeschoss von eingeschossigen Wohnhäusern gut nutzbare Räume zu erzielen, wird häufig mit Drempeln und Dachgauben operiert. Dadurch sind in der Praxis von außen als eingeschossig erscheinende Wohnhäuser häufig rechnerisch als zweigeschossig im Sinne des Bauordnungsrechtes einzuordnen. Solche Häuser sollen in den Bereichen, die an die bestehende Bebauung angrenzen, zulässig sein, weil sie nicht oder nur unwesentlich höher sind und sich somit durchaus in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Aus diesem Grund wird in den WA2-Gebieten eine offene, maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird dort jedoch – analog zur eingeschossig wirkenden Bebauung im WA1- und WA1A-Gebiet – auf 4,50 m festgesetzt.

Um die negativen städtebaulichen Folgen zu verhindern, die durch die Aufteilung von Einfamilienhäusern in mehrere kleinere Apartmentwohnungen entstehen können, wird abhängig von der geplanten Bebauung die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit bzw. pro Grundstück festgesetzt. Zudem kann sich diese Festsetzung auf die Anzahl der Kraftfahrzeuge pro Grundstück reduzierend auswirken. In den stärker verdichteten Bereichen mit Reihenhausbebauung muss diese Festsetzung restriktiver ausfallen als in den Bereichen mit Doppel- und Einzelhäusern, da dort auf den größeren privaten Flächen mehr Parkraum zur Verfügung steht. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist im WA1- und im WA1A-Gebiet bei Reihenhausbebauung je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA1- und im WA1A-Gebiet bei Doppel- und Einzelhausbebauung je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA2-Gebiet bei Doppel- und Einzelhausbebauung je Hauseinheit bzw. je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im WA4-Gebiet wird unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Bausubstanz (Gaststättengebäude mit kräftiger Kubatur) die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,20 m und damit höher als im westlich angrenzenden WA2-Gebiet festgesetzt.

Auf dem Grundstück Wittekindstraße / Ecke Freiligrathstraße ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ein Lebensmittelmarkt geplant, welcher eine fußläufig erreichbare Versorgung sowohl des Neubaugebietes als auch der benachbarten Bestandsbebauung ermöglicht. Auf dem

Grundstück sind ca. 100 Kundenstellplätze integriert. Die Verkaufsfläche dieses SB-Marktes, der lediglich der Nahversorgung dienen soll, darf 750 qm nicht überschreiten. Es wird daher kein Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -, sondern ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wo ein Lebensmittelmarkt dieser erwünschten Größenordnung die planungsrechtlich zulässige Maximallösung darstellt.

In der nördlichen Mitte des Plangebietes – zwischen zwei öffentlichen Grünflächen – ist ein „Job-Haus“ mit ca. 1.600 m² Grundstücksfläche und ca. 300 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen, welches zum einen als Treffpunkt dient und zum anderen Räume zur Arbeit (z.B. Telearbeit) bereitstellen wird. Das Nutzungsspektrum des Jobhauses umfasst ferner Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung, die vom Erschließungsträger kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf an Plätzen in Tageseinrichtungen für Kinder ist von der Verwaltung ermittelt worden. Nach der Prognose der Einwohnerentwicklung in Neubaugebieten ist davon auszugehen, dass je 100 Wohneinheiten etwa ein Bedarf für ca. 20 Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren entsteht. Im Neubaugebiet Dahlhof wird somit – ausgehend von ca. 200 – 210 Wohneinheiten – voraussichtlich ein Bedarf von 40 bis maximal 50 Plätzen entstehen. Dies entspricht einer Tageseinrichtung mit 2 Gruppen à 25 Kinder. Für das „Job-Haus“ werden ca. 10 Stellplätze vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens und zur Verhinderung einer an dieser Stelle unerwünschten Reihenhausbauung wird ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt, in dem nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet schließt nördlich an die Wittekindstraße (L 507) an, wird aber – um hier weitere Einmündungsbereiche zwischen den Knotenpunkten mit der Strackstraße und der Freiligrathstraße und somit potentielle Gefahrenpunkte zu verhindern – nicht direkt über diese erschlossen. Daher wird auf der Nordseite der Wittekindstraße im Bereich zwischen den Einmündungen Freiligrathstraße und Strackstraße gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt. Ferner enthält der Bebauungsplan zur Wahrung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 507 den Hinweis, dass die Errichtung von Werbeanlagen, die von dieser Straße aus gesehen werden können, in jedem Einzelfall der Genehmigung des Westfälischen Straßenbauamtes Hagen bedarf.

Das gesamte Plangebiet wird über zwei voneinander getrennte Erschließungsstraßen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden:

- Das westliche Plangebiet (ca. 115 Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten) wird über eine Zufahrt von der Freiligrathstraße erschlossen. Diese westliche Zufahrt wird, da sie gleichzeitig als Zufahrtstraße für die Einzelhandelsfläche dient, mit einer Breite von 6,50 m zzgl. zwei Fußwege à 2,0 m ausgebaut. Es ergibt sich somit eine gesamte Ausbaubreite von 10,50 m. Im weiteren Verlauf teilt sich die Planstraße 1 in eine nördlich gelegene Planstraße 2A und die südlich verlaufende Planstraße 2B. Beide Straßen sind mit einer Ausbaubreite von 6,50 m geplant. Am östlichen Scheitelpunkt der hier wieder zusammenlaufenden Planstraßen 2A und 2B zweigt die Planstraße 3 ab. Die Planstraße 3 wiederum trifft senkrecht auf die Planstraße 4. Die Planstraße 3 weist im Einmündungsbereich bis zur Parkinsel eine Breite von 6,50 m auf und hat anschließend, wie die Planstraße 4 in ihrem gesamten Verlauf, eine Breite von 4,75 m.
- Das östliche Plangebiet (ca. 90 Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten) wird über die Freiherr – vom – Stein – Straße erschlossen. Die von dort nach Süden abknickende Zufahrtstraße

(Planstraße 5) weist im Anfangsbereich eine Gesamtbreite von 8,5 m (incl. einseitigem Fußweg) auf und verjüngt sich östlich der Zufahrt zum geplanten Job-Haus auf eine Breite von 6,50 m. Die Planstraße 5 wird in Ihrem Verlauf gen Osten zur Planstraße 6 und – östlich der Einmündung der Planstraße 8 – zur Planstraße 6 A (Sackgasse). Die Planstraße 6 bildet zum einen mit der Planstraße 7 und der Planstraße 8 und zum anderen mit der Planstraße 9 eine gebietsinterne Ringschließung. Alle Planstraßen im östlichen Plangebiet sind mit Ausnahme der Stichwege (4,75 m Breite) in einer Ausbaubreite von 6,50 m festgesetzt.

Diese Zweiteilung des Neubaugebietes Dahlhof hat zwei entscheidende Vorteile:

- Eine Aufteilung des gesamten Gebietes in zwei separat erschlossene Bauabschnitte vermeidet starke innergebietliche motorisierte Verkehre.
- Entgegen den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.041 – Freiherr-vom-Stein-Straße, der eine 100%ige Anbindung des Neubaugebietes an die Freiherr-vom-Stein-Straße vorsieht, wird diese Straße durch die Teilung des Gebietes in zwei Bauabschnitte und die Anbindung der westlichen Hälfte an die Freiligrathstraße deutlich geringer belastet

Eine ergänzende Verkehrsuntersuchung wurde durch das Büro Waning Consult GmbH, Bochum durchgeführt, um den Kreuzungsbereich Freiligrathstraße / Wittekindstraße hinsichtlich der Verkehrsbelastung durch die Bebauung bzw. den Einzelhandelsmarkt zu beurteilen. Nach diesem Gutachten bestehen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof – aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken. Eine Signalisierung des Knotenpunktes Wittekindstraße / Freiligrathstraße ist nicht erforderlich. Gleichwohl wird dieser Knotenpunkt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde um eine Linksabbiegespur in der Wittekindstraße und um eine Mittelinsel in der Freiligrathstraße aufgeweitet, um die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit entsprechend dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu erhöhen. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger der neuen Siedlung. Das o.a. Verkehrsgutachten kann bei der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Stadthausstraße 3, Zi. 217 während der Dienststunden – nach vorheriger Terminvereinbarung - eingesehen werden. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen im Bereich des Knotenpunktes Wittekindstraße / Freiligrathstraße in der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über dem Fahrbahnniveau von jeder Bebauung freizuhalten, um die Sichtfelder für die Annäherungssicht zu bewahren.

Zur Erschließung von drei Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich des Hauses Strackstraße 36a wird auf der Südseite des vorgenannten Gebäudes eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Länge von ca. 48 m festgesetzt. Aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes zwischen dem Haus Strackstraße 36a im Norden und einer vorhandenen Gasdruckreglerstation im Süden beträgt der Querschnitt dieser Wohnstraße an dieser Stelle lediglich etwa 3,0 bis 4,0 m. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung (Erschließungsfunktion für nur 3 Grundstücke) sind jedoch keine verkehrlichen Probleme zu erwarten. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg verbindet diese Wohnstraße mit der im westlich angrenzenden Neubaugebiet Dahlhof verlaufenden Planstraße 6 A (Sackgasse).

Im Plangebiet sind weitere private Erschließungswege festgesetzt. Diese sind vorwiegend bei den Reihenhäusern im westlichen Bauabschnitt vorzufinden. Sie dienen der fußläufigen Erschließung der einzelnen Reihenhäuser und schaffen so einen halbprivaten Bereich, der insbesondere auch als Spiel- und Kommunikationsraum geeignet ist.

Anwohnerstellplätze sind bei Einzel- und Doppelhäusern jeweils auf den privaten Grundstücken platziert. Bei Reihenhausbauung sind diese überwiegend in kleinen Carport- bzw. Garagenhöfen angelegt, die zwischen den Häuserzeilen und der Straße angeordnet sind.

Besucherparkplätze werden durch „Parkinseln“ im Straßenkörper und durch parallel zur Fahrbahn angeordnete Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen. Für die geplanten ca. 200 Wohneinheiten werden insgesamt ca. 60 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum errichtet.

Für die geplante Einzelhandelsfläche (ca. 750 m² Verkaufsfläche) werden ca. 100 Stellplätze vorgesehen. Das entspricht einem Verhältniswert von 1 Stellplatz je ca. 7 m² Verkaufsfläche, so dass die in der Landesbauordnung (LBauO) empfohlene Spannweite zwischen 1 Stellplatz je 10 – 20 m² Verkaufsfläche deutlich übererfüllt wird. Nach LBauO sind 90% der Stellplätze für Besucher vorzusehen, d.h. im vorliegenden Fall ca. 90 Stellplätze für Besucher und 10 Stellplätze für Beschäftigte.

Für das Job-Haus sind 10 Stellplätze vorgesehen, d.h. je Beschäftigtem (insgesamt 7) ein Stellplatz plus 3 Besucherstellplätze bzw. 1 Stellplatz pro 30 m² Geschossfläche. Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung empfiehlt 1 Stellplatz je 30 bis 40 m² Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume.

Im Plangebiet wird ein Netz von öffentlichen Fuß- und Radwegen errichtet, welches einerseits die beiden Plangebietsteile (Ost und West) miteinander verbindet, das Erreichen der Einzelhandelsfläche vereinfacht und andererseits eine Nord-Südverbindung ermöglicht. Folgende Fuß- und Radwege stellen die Verbindung des Neubaugebietes mit den angrenzenden Wohnvierteln sicher:

- Fuß- und Radweg mit einer Länge von ca. 80 m zwischen der Planstraße 2 A und der Freiherr-vom-Stein-Straße
- Fuß- und Radweg mit einer Länge von ca. 70 m zwischen der Planstraße 4 und der Wittekindstraße
- Fuß- und Radweg mit einer Länge von ca. 30 m zwischen der Planstraße 6 A und der Strackstraße
- Fuß- und Radweg mit einer Länge von ca. 80 m zwischen der Planstraße 9 und der Wittekindstraße

Die Fuß- und Radwege werden in einer Mindestbreite von 3,0 m geplant. Teilweise verlaufen parallel zu diesen Wegen Seitengräben, die der Entwässerung des Gebietes dienen. Diese Gräben verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, die zu diesem Zweck teilweise Breiten von bis zu 6,0 m aufweisen.

3.3 Öffentliche und private Grünflächen

Das Plangebiet wird durch einen Grünzug, welcher in Nord-Süd-Richtung verläuft, in zwei Bereiche (westlicher und östlicher Bauabschnitt) geteilt. Dieser Grünzug – aufgeteilt in drei öffentliche Grünflächen – integriert Kinderspielplätze, diverse Fuß- und Radwege, Regenwasser-Bachläufe und eine Regenwassermulde. Im Norden dieses Grünzuges befindet sich eine ökologisch besonders wertvolle Hecke, die in ihrem Bestand geschützt werden soll und die zu diesem Zweck als zu erhaltende Bepflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist. Damit ist diese Vegetation zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zwecke der Pflege dieser Hecke, die als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt ist, wird ein Geh- und Fahr-

Recht zugunsten der Stadt Hamm festgesetzt, so dass die angrenzenden Privatgrundstücke für diese Arbeiten zugänglich sind.

Es werden 4 Spielplätze mit einer Größe von insgesamt ca. 1.980 qm im Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof – als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Kinderspielplatz – festgesetzt. Der Erschließungsträger wird vertraglich zur Einrichtung dieser Anlagen verpflichtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Kinderspielplatz – sind zwecks Definition ihrer näheren Typisierung fortlaufend nummeriert:

- Spielfläche Nr. 1: Spielfläche Typ C/B nach DIN 18034 (ca. 500 qm) für Kleinkinder und Kinder bis zu 12 Jahren, die in Ergänzung zu Angeboten des geplanten Jobhauses genutzt werden kann.
- Spielfläche Nr. 2: Spielfläche Typ C/B nach DIN 18034 (ca. 1000 qm) für Kleinkinder und Kinder bis zu 12 Jahren.
- Spielfläche Nr. 3: Spielfläche Typ A/B nach DIN 18034 (ca. 500 qm) für Kinder von 6 – 12 Jahren und für Jugendliche von 12 – 18 Jahren, die Treffpunktcharakter hat und Ausgangspunkt für Bewegungsspiele auf dem parallel zum Lärmschutzwall verlaufenden Radrundweg sein soll.
- Spielfläche Nr. 4: Treffpunktbereich insbesondere für Jugendliche von 12 - 18 Jahren (z.B. mit Sitzsteinen o.ä.), gelegen im Eingangsbereich der Siedlung gegenüber der Parkplatzzufahrt des geplanten SB-Marktes.

Des weiteren wird eine ca. 380 m lange öffentliche Grünfläche nördlich der Wittekindstraße festgesetzt. Diese ist vorwiegend als begrünter Lärmschutzwall ausgestaltet. Nördlich dieses Lärmschutzwalles sind zwei Versickerungsbecken in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

An der südöstlichen Ecke der Einmündung Freiligrathstraße / Freiherr – vom – Stein – Straße wird eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt, die vorwiegend einen bestehenden Containerstandort umfasst, der großzügig eingegrünt werden soll, um das Ortsbild an dieser markanten Stelle aufzuwerten und damit das Wohnumfeld zu verbessern.

Die vorgenannten öffentlichen Grünflächen dienen der Aufwertung des Plangebietes und stehen für Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen zur Verfügung. Durch das Anpflanzen großkroniger Bäume kann ggf. eine Vernetzung der einzelnen Grünflächen gefördert werden.

Auf der nördlichen Grenze der Grundstücke, welche im westlichen Teil des Planungsgebietes an die 3-geschossige Bestandsbebauung anschließen, ist eine neu zu pflanzende Hecke gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese bietet aufgrund ihrer Länge von über 200 m eine Vernetzungsfunktion und dient zudem als optische Abgrenzung zwischen bestehender und geplanter Bebauung.

3.4 Entwässerung

Zu dem Themenkomplex Individualversickerung auf den Grundstücken, wird die Konzeption und die grundsätzliche Durchführbarkeit über die Studie "Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsgebiet Hamm-Bockum-Hövel – Niederschlagsversickerung durch Rigolen" aufgezeigt. Der grundsätzliche Nachweis der Durchführbarkeit der Entwässerungsplanung im Straßenbereich wird durch Dr.-Ing. Ioannis Papadakis, Ingenieurbüro für Hydrologie, Wasserwirtschaft & Siedlungswasserwirtschaft, vom Mai 2000, erbracht.

Die Schmutzwässer des östlichen Teils des Plangebietes (incl. "Job-Haus") werden über einen Schmutzwasserkanal dem Schmutzwassersammler in der Wittekindstraße (L507) zugeführt. Die Schmutzwässer des westlichen Teils des Plangebietes (incl. Einzelhandelsfläche) werden über einen Kanal in der Planstraße 1 dem Sammler in der Freiligrathstraße zugeführt. Die Schmutzwassersammler beider Straßen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf.

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden; 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.

Die aus einem eigens für das Baugebiet erstellten Gutachten, das vor Ort ausgeführte Bohrungen und Versickerungsversuche berücksichtigt, abgeleiteten Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen Maßnahmen der dezentralen Regenwasserversickerung im **westlichen Teil** des Gebietes bei ausreichender Dimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen zu. Die Grundwasserflurabstände sind für eine Muldenversickerung generell ausreichend; bei der Planung von Rigolenelementen ist im Einzelfall auf ausreichende Grundwasserflurabstände zu achten.

Im **Ostteil** des Gebietes sind die geohydrologischen Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben.

Aufgrund der hydraulisch begrenzten Aufnahmekapazität des für die Abwasserfortleitung zur Kläranlage außerhalb des Baugebietes vorhandenen Mischwassersystems dürfen nur 20% der Gesamtfläche des Baugebietes zur Ableitung von Niederschlagswasser an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen kann daher auch nur zum Teil über die Mischwasserkanalisation erfolgen.

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Brauckmann, Fröndenberg eine hydrologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 16. 07.1999 und eine hydrologische Detailuntersuchung in Hinblick auf eine angestrebte Niederschlagsversickerung durch Mulden vom 12.08.1999 erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine Möglichkeit der vollständigen Versickerung der anfallenden Wässer (aus dem öffentlichen Straßenbereichen, den Privaten Wegen und Dächern) bis max. 2,0 m unter Geländeoberkante innerhalb des westlichen Untersuchungsgebietes (mit Sand Sand/Schluff; $K_f = 5 \cdot 10^{-6}$, KF-Wert gibt die Filtergeschwindigkeit des Bodens in m/sec an) gegeben ist.

Durch ein zusätzliches, konkretisierendes Bodengutachten wird die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung in Rigolen auf den Privatgrundstücken im westlichen Planbereich belegt. Eine Versickerung innerhalb des östlichen Plangebietes (Ton) ist nicht möglich. Die grundstücksscharfen Nachweise erfolgen im Rahmen der Entwurfsplanung.

Basierend auf dem Untersuchungsergebnis und der Geländetopographie ist die Beseitigung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen folgendermaßen geplant:

- zwei zentrale Versickerungsbecken im südlichen Teil des westlichen Teilbereiches des Planungsgebietes

- im tonführenden östlichen Teil des Plangebietes wird ein Rückhaltebecken mit Drosselab- und Überlauf als Retention installiert
- Gestaltung der zentralen Versickerungsbecken mit einer "belebten Bodenzone"
- maximale Wassertiefe der Versickerungsbecken von 1,10 m
- die Wasser werden in offenen, teils straßenbegleitenden Gräben, straßenmittigen Rinnen den Mulden zugeführt
- teilweise Versickerung der Wasser auf den privaten Grundstücksflächen (In den WA-1A-Gebieten)
- teilweise Zuführung der Wasser in offenen Gräben
- teilweise Zuführung der Wasser in öffentliche Abwasserleitungen (wo nicht anders möglich)

Die Berechnungen sind nicht grundstücksscharf durchgeführt worden. Teilbereiche können im weiteren Planverlauf, z.B. durch topographische Gegebenheiten, noch geringfügigen Änderungen unterliegen.

Zusammenfassend ergeben sich nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen folgende Entwässerungsmaßnahmen:

Der Anschluss des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über neuzubauende Schmutz- und Mischwasserkanäle und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz an die Kläranlage Hamm-West. Das auf privaten befestigten Flächen anfallende Regenwasser muss im **Westteil** des Baugebietes (Flächen der WA-1A und WA-3A-Gebiete an den Planstraßen 1, 2a und 2b) dezentral auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Die Grundstücksversickerungsanlagen müssen gemäß den in Betracht kommenden a.a.R.d.T. von den jeweiligen Grundstückseigentümern nach dieser Ortssatzung in Verbindung mit § 51a LWG geplant, gebaut und durch Reinigung, Unterhaltung und Erneuerung ständig funktionsfähig erhalten werden. Die Versickerungsanlagen einschließlich deren Änderungen bedürfen der Genehmigung durch das Tiefbauamt. Das Oberflächenwasser der Straßen wird über offene Systeme, wie Rinnen und Transportmulden in die in öffentlichen Grünflächen gelegenen zentralen Versickerungsbecken geleitet. Das häusliche Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle fortgeleitet. Im **mittleren Teil** des Gebietes (Fläche des geplanten Jobhauses, Westseiten der Planstraßen 7 und 9, Südseiten der Planstraßen 3 und 4) kann nicht alles Regenwasser ortsnah versickert werden, sodass aus diesen Bereichen das Wasser über Kanäle und Rinnen zunächst einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeleitet, dort gespeichert und gedrosselt an das südwestlich gelegene Versickerungsbecken i.d.R. über offene Rinnen weitergeleitet wird. Einzelne Grundstücke, die u.a. aus topographischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand an das Regenwassersystem angeschlossen werden können, erhalten nach besonderer Genehmigung durch das Tiefbauamt einen Vollanschluss an die öffentliche Kanalisation. Im **Ostteil** des Gebietes (Fläche auf den Nordseiten der Planstraßen 3 und 4, übrige Flächen beiderseits der Planstraßen 6, 7, 8 und 9) wird ein klassisches Mischsystem für die Fortleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in einem Kanal gebaut. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Als Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisterne kann i.d.R. für einen 4-Personen-Haushalt rd. 25-35 l/m² angeschlossener zu entwässernder Fläche gelten. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist der Abfluss in die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers oder in die sonstige Abwasseranlage, jeweils mit

Vorschaltung einer Rückstausicherung sicherzustellen. Aufgrund der geringen Flurabstände 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. Alle Rechte und Pflichten zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung (z.B. Wegerechte, Leitungsrechte, Recht und Pflicht auf Unterhaltung / Pflege, Einhaltung von Grenzabständen) die sich aus der Erschließungsplanung ergeben und gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsflächen, Wegeflächen etc. betreffen, werden grundbuchlich abgesichert. Diese Absicherung gilt sowohl unter den Betroffenen Flächen selbst, als auch zu Gunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Hamm als abwasserbeseitigungspflichtiger Körperschaft. Die o.a. Gutachten können bei der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Stadthausstraße 3, Zi. 217 während der Dienststunden – nach vorheriger Terminvereinbarung - eingesehen werden.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der südwestlich der Wittekindstraße gelegenen Umspannstation der VEW. Lärmauswirkungen, die insbesondere durch die Freilufttransformatoren hervorgerufen werden, wurden durch den RWTÜV im Jahre 1989 gutachterlich überprüft. Dem Gutachten, das in seiner Aussagekraft nach wie vor Bestand hat, ist zu entnehmen, dass die für ein WA-Gebiet anzusetzenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden können. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.066 – Dahlhof - sind in Abstimmung mit der Verwaltung zwei Schallgutachten von dem Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke, Dortmund erstellt worden. Ergebnis dieser Gutachten ist, dass

- a) bezogen auf die Immissionen des Lebensmittelmarktes

der allgemeine schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber von 55 dB(A) nur an einem Gebäude überschritten (57 dB(A)) wird. Aufgrund dieses Ergebnisses wurde das entsprechende Gebäude aus dem Bebauungskonzept herausgenommen, so dass der o.g. Richtwert durch die vom Lebensmittelmarkt verursachten Geräuschimmissionen nicht mehr überschritten wird (53 bis 54 dB(A)). Zum aktiven Schutz der WA-Bebauung vor Immissionen des Lebensmittelmarktes wird ein(e) nord-südlich verlaufender Lärmschutzwand/-wand östlich des Lebensmittelmarktes errichtet. Dieser ist mit einer Wallkrone von 4,0 m über Gelände herzustellen. Diese Lärmschutzwand/-wand Kombination wird mit gleicher Höhe parallel zur Wittekindstraße fortgeführt, um die davon nördlich gelegenen Freiflächen der Bebauung vor Immissionen der Wittekindstraße zu schützen.

- b) bezogen auf die Immissionen der Wittekindstraße

der allgemeine schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber von 55 dB(A) im Bereich der Erdgeschosse und Freibereiche (Gärten/Terrassen) im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Nachtzeitraum ergeben sich für die Erdgeschosse und Freibereiche an den unmittelbar nördlich der Wittekindstraße geplanten Wohnhäusern nur geringfügige Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) um ca. 1 dB(A). Im Bereich der Dachgeschosse der geplanten Wohnhäuser entlang der Freiligrathstraße und Wittekindstraße ergeben sich Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes im Tageszeitraum um

bis zu 10 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A). Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

- Der Verlauf der Wallteilstücke wird im Bereich des Fußwegdurchbruchs im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit einem überlappenden Verlauf der Wallkrone hergestellt.
- Für die Gebäude, an denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt wurden, sind zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel (VDI Richtlinie 2719) in Aufenthalts- und Schlafräumen passive Schallschutz-Maßnahmen für die betroffenen Wohnhäuser entsprechend den Schallschutzklassen 2 bzw. 3 zu installieren, soweit diese Aufenthaltsräume nicht schon durch Grundrissgestaltungen (z.B. Anordnung der Fenster der Aufenthaltsräume in schallabgewandten Fassadenbereichen) gewährleistet werden. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen die Wohngebäude mit passiven Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklassen 2 bzw. 3 auszurüsten sind, mit Schraffuren gekennzeichnet, die in den textlichen Festsetzungen anhand einer Legende erläutert werden.

Die o.a. Schallgutachten können bei der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Stadthausstraße 3, Zi. 217 während der Dienststunden – nach vorheriger Terminvereinbarung - eingesehen werden.

5. Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs

5.1 Bestehende Nutzung

Derzeit wird das Gelände überwiegend ackerbaulich, teilweise auch als Grünland genutzt. Zentral gelegen befindet sich eine durch Ruderalflächen, Pappelreihen und Weißdornhecken geprägte ehemalige Hofstelle.

Die geplante Bebauung bringt unvermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich, die der Kompensation bedürfen.

5.2 Vermeidung/Minimierung

Durch die Berücksichtigung der umweltfachlichen Belange bereits während der Entwurfsplanungsphase werden die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert. Dazu gehört die Anordnung der überbaubaren Flächen sowie der dadurch ermöglichte Erhalt der wertvollsten Natur- und Landschaftsbestandteile. Die bedeutsamen Heckenstrukturen werden in vollem Umfang als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das gilt auch für bedeutsame Einzelbäume innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus gewährleistet die Planung

- die Minimierung der Flächenversiegelung durch Ausführung der Fuß- und Radwege, tw. der Stellplatzflächen sowie der privaten Zufahrten
- Versickerung des Niederschlagswassers zur Vermeidung der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch die Planung eines hohen Grünvolumens
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Errichtung eines Erdwalles entlang der Wittekindstraße

- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch planerische Nachempfindung der derzeitigen bzw. historischen Struktur und Erhalt prägender Gehölzbestände.

5.3 Kompensation

Die darüber hinaus entstehenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die folgenden Maßnahmen teilweise kompensiert:

- Pflanzung von insgesamt 25 Laubbaum-Hochstämmen im öffentlichen Straßenraum und auf Grünflächen
- Schaffung eines öffentlichen Grünzuges sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-Westrichtung, der neben der Integration der Retentionsräume durch Fuß- und Radwege erschlossen sind und ansonsten für eine naturnahe Gestaltung (Anpflanzung von Baum-/Strauchgehölzen, Schaffung von Ruderalflächen und Saumzonen, Anlage von Extensivrasenflächen) zur Verfügung stehen.
- Naturnahe Gestaltung der Retentionsräume
- Gestaltung der Einfahrt von der Freiligrathstraße durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Einbindung des SB-Marktes durch Baum-/Strauchpflanzungen in ausreichender Breite
- Festsetzung einer Strauchheckenpflanzung im Übergang von der neuen Wohnbebauung am bestehenden Siedlungsrand
- Bepflanzung des Lärm- und Sichtschutzwalles durch standortgerechte Laubgehölze
- Extensive Begrünung von mindestens 50 % der Garagendächer.

5.4 Bilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde erarbeitet worden. Zugrundegelegt wird das Bewertungsmodell der Stadt Hamm (Stand 09/99). Die Fläche des Geltungsbereiches wird hiernach in ihrem derzeitigen Zustand mit 39350 Punkten bewertet. Durch die Überplanung ergeben sich Eingriffe, die eine Verringerung dieses Wertes bewirken. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft kompensieren den bioökologischen Werteverlust nur zum Teil. Die Bilanz der Planungssituation entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt eine Wertermittlung von 32.162,4 Punkten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erscheint darüber hinaus keine weitere, kompensatorisch wirksame Wertsteigerung möglich. Das Ausgleichsdefizit beträgt 7.187,6 Punkte; für dieses Defizit sind Kompensationsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Der Erschießungsträger wird vertraglich verpflichtet, die anfallenden Kosten an die Stadt Hamm zu zahlen. Die Kompensation des entstandenen Defizites ist beispielsweise erreichbar durch die Umwandlung geeigneter, unbelasteter Standorte von

- Acker (Wertstufe 0,2) zu Feldgehölz oder Obstwiese (Wertstufe 0,7) 14.375 m²
- Acker (Wertstufe 0,2) zu Brachland (Wertstufe 0,6) 17.970 m²

Die nachfolgenden Tabellen geben die Bilanzierung der Bestands- und Planungssituation im Detail wieder. Das gesamte Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit den dazugehörigen Plänen kann bei der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Stadthausstraße 3, Zi. 217 während der Dienststunden – nach vorheriger Terminvereinbarung – eingesehen werden.

B-Plan 06.066 - Dahlhof -, Hamm - Bockum-Hövel

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Stand: 06.01.00

1. BESTAND

Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Biotopwert
1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	0,0	15.108	0,0
1.4	Schotterflächen, wassergebundene Decken	0,1	4.595	459,5
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	0,3	3.046	913,8
3.1	Ackerfläche, intensiv	0,2	50.467	10.093,4
3.2	Intensivgrünland	0,4	22.109	8.843,6
4.1	Hausgärten	0,3	6.747	2.024,1
4.2	Grünfläche	0,4	68	27,2
4.6	Intensivrasen	0,2	881	176,2
5.2	Brache, 5-15 Jahre	0,5	21.138	10.569,0
6.1	Teich	0,7	602	421,4
7.1	Hecken, Gebüsche	0,7	6.342	4.439,4
7.2	Einzelbäume, Baumreihen (je Ex. 64 m ²)	0,8	1.728	1.382,4
			132.831	39.350,0

2. PLANUNG

Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Biotopwert
a) unverändert				
1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	0,0	11.954	0,0
1.4	Schotterflächen, wassergebundene Decken	0,1	380	38,0
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	0,3	3.046	913,8
4.1	Hausgärten	0,3	4.857	1.457,1
4.2	Grünfläche	0,4	68	27,2
7.1	Hecken, Gebüsche	0,7	3.674	2.571,8
7.2	Einzelbäume, Baumreihen (je Ex. 64 m ²)	0,8	1.408	1.126,4
b) neu				
1.2	überbaute Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers: Gebäude	0,05	15.156	757,8
			22.617	1130,9
1.4	Schotterflächen, wassergebundene Decken	0,1	509	50,9
1.5	Rasenfugenpflaster	0,1	3.622	362,2
4.1	Gartenflächen	0,3	47.319	14.195,7
4.2	Öffentliche Grünflächen	0,4	7.005	2.802,0
4.8	extensive Dachbegrünung (50 % der Garagen)	0,1	822	82,2
6.3	Versickerungsmulden	0,4	2.631	1.052,4
7.1	Hecken, Gebüsche	0,7	6.164	4.314,8
7.2	Einzelbäume (25 Ex.)	0,8	1.599	1.279,2
			132.831	32.162,4

Bilanz: **-7.187,6**

Über die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hinaus ist ein Teich näher untersucht worden, der einen wichtigen Lebensraum für Tiere darstellt und dessen Überplanung und Kompensation daher gesondert betrachtet werden muss: Im B-Plangebiet 06.066 – Dahlhof - zwischen Wittekindstraße, Freiligrathstraße und Freiherr-v.-Stein-Straße befindet sich ein kleineres Amphibiengewässer (602 m²). Das Gewässer hat seine Lage innerhalb eines Biotopkomplexes aus Ruderalflächen, Feldgehölzen und Grünland, der als Landlebensraum für Amphibien geeignet ist. Nach Norden und Osten schließen unmittelbar Hausgärten an, die den Lebensraum erweitern. Der potentielle Landlebensraum außerhalb der Gärten ist ca. 4,6 ha groß und umgibt das Gewässer in einer Breite von 50 m (in nördliche Richtung) bis 250 m (in südöstliche Richtung).

Das Büro Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen, wurde im Frühjahr 2000 mit einer Erfassung des Amphibienbestandes im Gebiet beauftragt. Folgendes Ergebnis liegt vor: Im März des Jahres wurde bei feuchter Witterung eine Nachtbegehung vorgenommen, die folgende Erkenntnisse liefert:

- In etwa 1,5 Stunden wurde eine Zuwanderung von über fünfzig Erdkröten zum Gewässer beobachtet. Die Zuwanderung erfolgte aus dem direkten Umland; auf den das Gelände umgebenden Straßen war keine Wanderaktivität festzustellen.
- Im Gewässer wurden Molche beobachtet, deren Art und Zahl nicht näher zu bestimmen war.

Im April wurde das Gewässer zur Kontrolle erneut aufgesucht. Dabei wurde Erdkrötenlaich in großem Umfang kartiert. Erneut wurden mehrere Molche gekäschert und eindeutig als Teichmolche identifiziert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Teich ein Laichgewässer für eine stattliche Erdkrötenpopulation darstellt und zudem Lebensraum für den Teichmolch ist. Ende April wurde im Gewässer über Nacht eine Trichterfalle aufgestellt. Diese vom Biologischen Institut Metelen entwickelten Amphibienreusen dienen dem differenzierten Nachweis von Amphibien in Gewässern. Insbesondere Molche lassen sich mit der Methode nachweisen. In der Falle wurden etwa 60 Teichmolche und 6 Bergmolche gezählt. Zudem hatte sich der Erdkrötenlaich weiterentwickelt. Aus der hohen Bedeutung des Gewässers für Amphibien ergibt sich die Konsequenz, dass für den Verlust des Gewässers durch seine Überplanung ein Ersatzgewässer geschaffen werden muss. Die Kompensation des Gewässerverlustes ist innerhalb der B-Plangrenzen nicht möglich. Geplant ist die Anlage eines Ersatzlaichgewässers an einem Standort, der einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort aufweist und ansonsten geeignete Standortbedingungen bietet. Im Rahmen der Kartierung von Flächen zur Anlage von Amphibienersatzlaichgewässern am 26.04.2000 im Raum Bockum, südlich der Wittekindstraße, wurden vier grundsätzlich geeignete Standorte erfasst. Die Standorte Nr. 1 – Nr. 4 sind durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- ausreichend hoher Grundwasserstand
- kein aktueller hoher bioökologischer Wert
- funktional geeignetes Umfeld (potentieller Amphibien-Landlebensraum, ausreichend großer Abstand zu stark frequentierten Verkehrsstraßen)
- absehbar relativ geringe Störintensität.

Zur Vorabstimmung, ob ein Plangenehmigungsverfahren nach § 31 WHG ausreicht, wurde der Standort Nr. 1 im Rahmen eines Ortstermines besprochen. Ergänzende Untersuchungen der Büros Landschaft+Siedlung, Recklinghausen (Gutachten: Amphibien, Bebauungsplangebiet Dahlhof in Hamm-Bockum-Hövel; zzgl. Untersuchungsergebnisse der Standortuntersuchung für Ersatzlaichgewässer) und Brauckmann, Fröndenberg (Grundwasseruntersuchungen für ein Laichgewässer am Standort Nr. 1) haben ergeben, dass der Standort Nr. 1, der am

nordwestlichen Rand der Radbodhalde in einer feuchten Senke gelegen ist, sich für die Anlage eines Amphibienlaichgewässers eignet. Auf dieser Fläche ist ein Gewässer nach den Grundsätzen des Merkblattes für Amphibienschutz an Straßen (MAMS) anzulegen. Die Gestaltung des Ersatzlaichgewässers und des Gewässerumfeldes ist Gegenstand der Ausführungsplanung. Die Ausführungsplanung wird z.Z. erarbeitet. Sie ist Grundlage für das Plangenehmigungsverfahren nach § 31 WHG. Es ist vorgesehen, zur schnelleren Entwicklung Initialpflanzungen mit Wasserpflanzen vorzunehmen. Ggf. ist die Einbringung von Pflanzenmaterial aus dem alten Gewässer sinnvoll. Es ist vorgesehen, den derzeit vorhandenen Amphibienbestand (Laich, Larven, adulte Tiere) in das neue Gewässer umzusiedeln. Sollten die Bautätigkeiten vorzeitig beginnen, wird das Gewässer so lange durch Schutzmaßnahmen (Einzäunung) inclusive eines großzügigen Umfeldes gesichert, bis die Umsiedlung erfolgen kann. Teichneuanlage, Sicherung und Umsiedlung sind gutachterlich zu begleiten und fachgerecht durchzuführen. Die Durchführung und Finanzierung durch den Erschließungsträger ist über entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Erschließungsvertrages abzusichern. Die Flächenverfügbarkeit für das Ersatzlaichgewässer am Standort Nr. 1 ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln. In Nähe des Ersatzlaichgewässers am Standort Nr. 1 verläuft eine Gasleitung. Die erforderlichen Abstände zwischen der Gasleitung und dem Ersatzlaichgewässer sind zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger, der die Gasleitung betreibt, abzustimmen. Die Abstände sind in die Ausführungsplanung einzuarbeiten und im Plangenehmigungsverfahren nach § 31 WHG zu berücksichtigen.

6. Altlasten

Nach Auskunft durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Hamm vom 28.05.1998 sind im Plangebiet folgende potentielle Belastungen vorzufinden:

- Die multitemporale Luftauswertung (von 1944/1945) ergab, dass während des zweiten Weltkrieges zwei Bomben im bzw. am Rand des Plangebiet abgeworfen wurden. Es ist daher nicht ganz auszuschließen, dass die Bombentrichter mit umweltbelastenden Materialien verfüllt worden sind.
- Im östlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind insgesamt zwei ehemalige – 1920 und 1958 verfüllte - Teichstandorte bekannt. Nach einer Ortsbesichtigung durch den Dipl.-Geologen Stephan Brauckmann, Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe, Fröndenberg, wurde durch diesen festgestellt, dass die beiden Teiche vorwiegend mit Bauschutt- und Straßenaufbruchmaterial verfüllt sind.
- Eine Ablagerung von 1986 (im südlichen Teil des Plangebietes) und eine von 1961 (im östlichen Teil des Plangebietes) unbekanntem Materials sind bekannt.

Zusammenfassend zeigt die Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung vom 16. Juli 1999, dass sich innerhalb des überwiegenden Teils des Plangebietes ein unbedenkliches Boden- und Boden-Luftbelastungsbild ergibt und somit keine weitergehenden Maßnahmen oder Nutzungseinschränkungen vorzusehen sind. Eine Ausnahme stellt hier der westliche ehemalige Teich bzw. dessen Verfüllung von 1920 dar. Die hier gefundenen Stoffe (erhöhte PAK-Gehalte und deutlich erhöhte Zink-Werte in Schwarzdeckenresten sowie geringe BTEX-Werte in der Bodenluft) lassen derzeit keine sensible Nutzung zu. Dieser Bereich ist deshalb vor der geplanten Nutzung als Gartenfläche vom Erschließungsträger auszukoffern und mit unbelastetem Material wieder zu verfüllen. In dem ohnehin zwischen der Stadt Hamm und dem Erschließungsträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ist zu vermerken, dass die Kosten für diese Maßnahmen, die sich nach einer Schätzung des Gutachters auf ca. DM 500.000,- belaufen werden, vom Erschließungsträger zu tragen sind. Das Gutachten zur

umweltgeologischen Gefährdungsabschätzung kann bei der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Stadthausstraße 3, Zi. 217 während der Dienststunden – nach vorheriger Terminvereinbarung – eingesehen werden.

7. Flächen für die Versorgung gemäß § 9 (1) Nr. 12 Baugesetzbuch

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Trafostation auf dem Flurstück 40 in der Flur 24 der Gemarkung Bockum-Hövel wird eine Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Bereich des westlichen Bauabschnittes des Neubaugebietes Dahlhof wird östlich der Anlieferungszufahrt des geplanten Lebensmittelmarktes auf der Südseite der Planstraße 2B eine Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Gasdruckreglerstation auf dem Flurstück 204 in der Flur 24 der Gemarkung Bockum-Hövel wird eine Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die Größe dieser Versorgungsfläche gewährleistet, dass die Gasdruckreglerstation im Abstand von 2,0 m mit einem Zaun eingefriedet werden kann, so dass sie vor dem Verkehr auf der geplanten, an die Station angrenzenden Wohnstraße ausreichend geschützt ist. In der Folge muss der Querschnitt dieser Wohnstraße, die lediglich der Erschließung von 3 Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Strackstraße 36a dienen soll, in Höhe der Gasdruckreglerstation auf einer Länge von ca. 8 – 10 m auf eine Breite von ca. 3,50 m reduziert werden, da aufgrund der Nähe zum Haus Strackstraße 36a keine Ausweichmöglichkeit nach Norden besteht. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieser Straße ist diese Lösung aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht als unproblematisch und der Situation angemessen zu betrachten. Zur planungsrechtlichen Absicherung eines bestehenden Wertstoffsammelplatzes (Glas- und Papiercontainer) wird an der südöstlichen Ecke der Einmündung Freiligrathstraße / Freiherr – vom – Stein – Straße gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung – Wertstoffsammelplatz – festgesetzt. Um das Ortsbild an dieser markanten Stelle aufzuwerten und damit das Wohnumfeld zu verbessern, soll dieser Containerstandort großzügig eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt, die den Wertstoffsammelplatz an 3 Seiten umschließt.

Hamm, 25.08.2000

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggney
Leitender städtischer Baudirektor