

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 04.064
-Ostseite Am Gallberg-

BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Begründung und Umweltbericht
zum Bebauungsplan

15. März 2011

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – Begründung	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass / Ziele der Planung	5
3. Übergeordnete Vorgaben	8
3.1. Landschafts- / Regionalplan	8
3.2. Flächennutzungsplanung	9
3.3. Verkehrsentwicklungsplan	9
4. Standortbewertung	9
5. Erforderlichkeit der Planung	9
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	10
6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
6.2. Städtebauliche Strukturen	12
6.3. Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwicklung	12
6.4. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen	12
6.5. Verkehrliche Situation	13
6.6. Ver- und Entsorgungsleitungen	13
6.7. Bodenverhältnisse im Plangebiet	13
6.8. Altlasten	13
6.9. Denkmalschutz / Kultursachgüter	13
7. Inhalt des Bebauungsplanes	13
7.1. Städtebauliche Zielsetzungen	13
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	14
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
7.3. Bauweise	14
7.4. Örtliche Bauvorschriften	14
7.5. Einwohnerprognosen	15
7.6. Erschließung / ruhender Verkehr	15
7.6.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	15
7.6.2. Stellplätze / Besucherparkplätze	15
7.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr	15
7.6.4. Fuß- und Radwege	15
7.7. Grün- und Freiflächen	15
8. Verkehrliche Auswirkungen	16
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	16
9.1. Versorgung des Plangebietes	16
9.2. Entwässerung des Plangebietes	16
9.2.1. Rechtliche Grundlagen	16
9.2.2. Niederschlagswasser	16
9.2.3. Schmutzwasser	16
9.2.4. Weitere Hinweise	17
10. Immissionsschutz	17
10.1. Verkehrslärm	17
10.2. Landwirtschaftliche Nutzungen / Geruchsimmissionen	17
11. Eingriffsregelung	18
11.1. Rechtliche Rahmenbedingungen	18
11.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	18
12. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	18
12.1. Flächenbilanz	18
12.2. Bodenordnende Maßnahmen	19
12.3. Kosten	19

TEIL II - Umweltbericht	20
1. Einleitung	20
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	20
1.1.1 Angaben zum Standort / Untersuchungsraum	20
1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens	20
1.1.3 Bedarf an Grund und Boden	20
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan	21
1.2.1 Fachplanungen	21
Landschaftsplan (L-Plan) Hamm-Süd (HAMM 2004)	21
1.2.2 Fachgesetze, Verordnungen und Normierungen	21
Abb. 2: Tabelle der Fachgesetze, Verordnungen und Normierungen mit deren Zielaussagen	23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	23
2.1.1 Schutzgut Mensch	23
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.1.3 Schutzgut Boden	25
2.1.4 Schutzgut Wasser	26
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft	26
2.1.6 Schutzgut Landschaft	27
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.1.8 Wechselwirkungen	27
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	28
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	29
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	29
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.3.1 Schutzgut Mensch	29
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.3.3 Schutzgut Boden	30
2.3.4 Schutzgut Wasser	30
2.3.5 Schutzgut Klima / Luft	30
2.3.6 Schutzgut Landschaft	30
2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3 Zusätzliche Angaben	31
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (Analysemethoden und -modelle)	31
3.1.1 Eingriffsbewertung	31
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung	32
Es traten keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten auf.	32
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	32
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32

TEIL I – Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Hamm-Pelkum, im Bereich der Gemarkungen Berge, Flur 2 und Wiescherhöfen, Flure 7 und 8 und wird begrenzt

- vom südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 496 entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 496, 501, 500, 511 sowie 502 und in einer 25 m geradlinigen Verlängerung in das Flurstück 504,
- von diesem Punkt geradlinig mit einem Übersprung des Flurstückes 207 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 254,
- den Ostgrenzen der Flurstücke 254, 221 und 220,
- einer geradlinigen Verbindung mit einem Übersprung der Flurstücke 373 und 378 durch den nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 691 und in geradliniger Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 705,
- der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 705,
- der Nordgrenze des Flurstückes 999 (alle gelegen in der Gemarkung Berge, Flur 2) nach Westen folgend bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1001 (Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 7),
- eine Gerade zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 259, der Westgrenze nach Süden folgend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 507,
- den Nordgrenzen der Flurstücke 507 und 461 (alle gelegen in der Gemarkung Berge, Flur 2) nach Westen folgend bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze der Straße Am Gallberg (Flurstück 721),
- der Westgrenze der Straße Am Gallberg (Flurstücke 721 (Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 7), 269, 384 und Teilen der Konradstraße (Flurstücke 120, 31 und 262)) bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 345 und
- einer geradlinigen Verbindung der Flurstücke 345 (alle gelegen in der Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 8) und 496 (Gemarkung Berge, Flur 2).

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,5 ha.

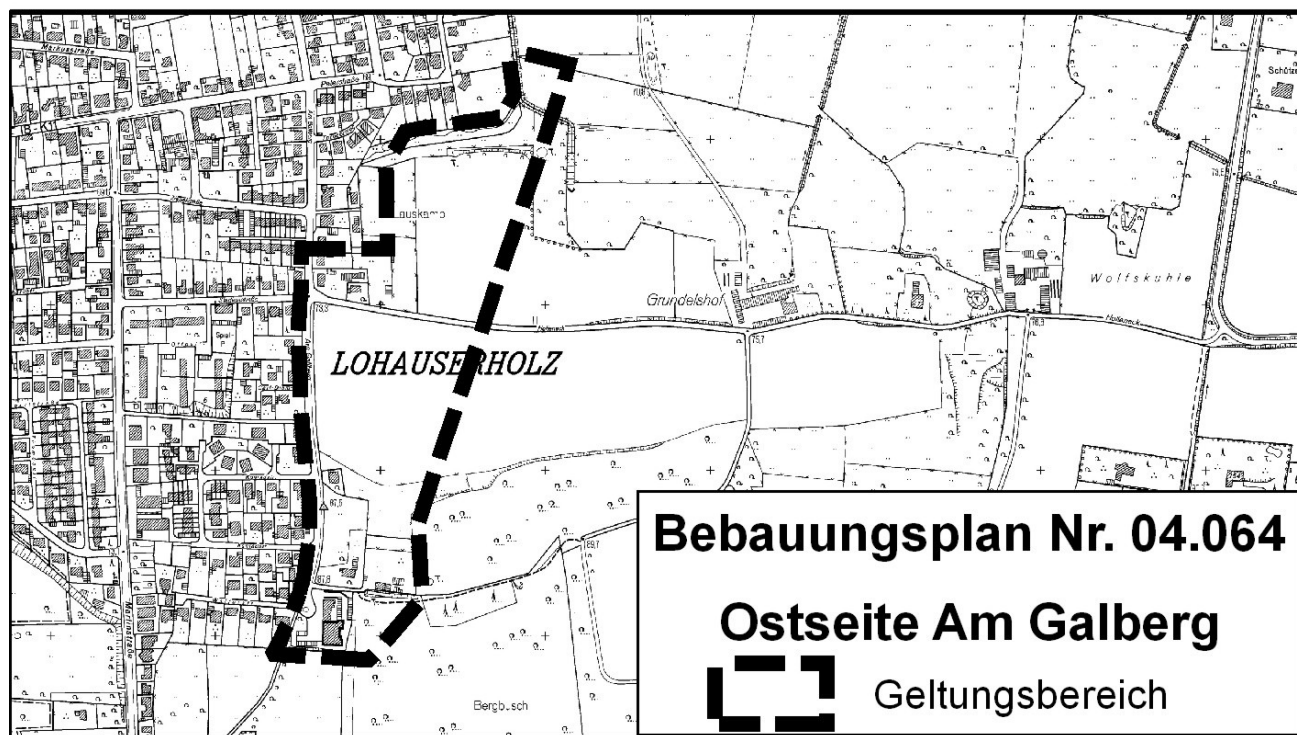


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne definierten Maßstab)

Teil II – Umweltbericht

2. Anlass / Ziele der Planung

Die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes erklärt sich aus der Planungshistorie des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- und aus den städtebaulichen Zielen im Plangebiet.

Der vollständig innerhalb des Plangebietes liegende Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg- ist seit dem 06.11.1973 rechtskräftig. Am 24.05.1984 hat der Rat seine förmliche Aufhebung beschlossen. Anlass dafür gaben die damals geplante Verlegung der Verbindungsstraße Wiescherhöfen-Westtünnen (VWW-Trasse) nach Süden, die ersatzlose Aufgabe der geplanten Verlängerung des Gallberger Weges sowie die nicht absehbare Realisierung des geplanten S-Bahnhaltepunktes Lohausenholzstraße und fehlende Nachfrage nach Mietwohnungen in Großwohnanlagen. Daneben ließ sich der Bebauungsplan auch aus entwässerungstechnischen Gründen nicht realisieren, da ein entsprechender Vorflutkanal in Abhängigkeit von der endgültigen Linienführung der VWW-Trasse nicht verlängert werden konnte. Zum Zeitpunkt des ersten Aufhebungsbeschlusses sollte eine ersatzlose Planaufhebung erfolgen. Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans durchläuft die gleichen Stationen wie bei einem Aufstellungsverfahren. Da es zum damaligen Zeitpunkt jedoch keinen unmittelbaren Handlungsbedarf gegeben hat, wurde der Auftrag des Rates noch nicht umgesetzt.

Mit Beschluss vom 03.05.2005 hat der Rat den Auftrag zur Aufhebung des Planes erneuert. Anlass für diesen Ratsbeschluss und den Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- geben folgende, in der Zwischenzeit (1984-2005) gewandelte örtliche Planungsziele:

Das geplante Baugebiet trägt zur Refinanzierung städtischer Straßenbauleistungen aus den 1960er Jahren bei und wird bei der Verteilung der Erschließungsbeiträge auf die Grundstücke beiderseits der Straße Am Gallberg berücksichtigt. Auch wenn konkrete Aussagen zu den künftigen Erschließungsbeiträgen noch nicht möglich sind, so können die bereits entstandenen Kosten der vorhandenen Teile der Erschließungsanlagen auf eine größere Zahl von Grundstücken verteilt werden. Die zukünftig noch zu errichtenden Teile der Erschließungsanlagen entsprechen den Verkehrsflächen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 04.006 festgesetzt sind. Höhere Belastungen der Altanlieger Am Gallberg durch den Bebauungsplan Nr. 04.064 sind daher nicht zu erwarten. Aus städtebaulichen Gründen ist eine abschließende Bebauung östlich der Straße Am Gallberg als Arrondierung des Ortsteils Lohausenholz sinnvoll. Einzelne Wohnhäuser einschließlich des mehrgeschossigen Wohnkomplexes am südlichen Ende der Straße üben in Bezug auf die Bebaubarkeit des östlichen Straßenrandes eine Vorbildfunktion aus. Der Verwaltung sind diesbezügliche Anfragen eines Grundstückseigentümers aus diesem Bereich bekannt. Durch eine arrundierte Straßenrandbebauung wird der Ortsrand deutlicher und abschließend erkennbar gebildet.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung 2005 wurden zwei verschiedene Varianten der Bebauung besprochen:



Abb. 2: Variante 1 "Private Wohnwege"

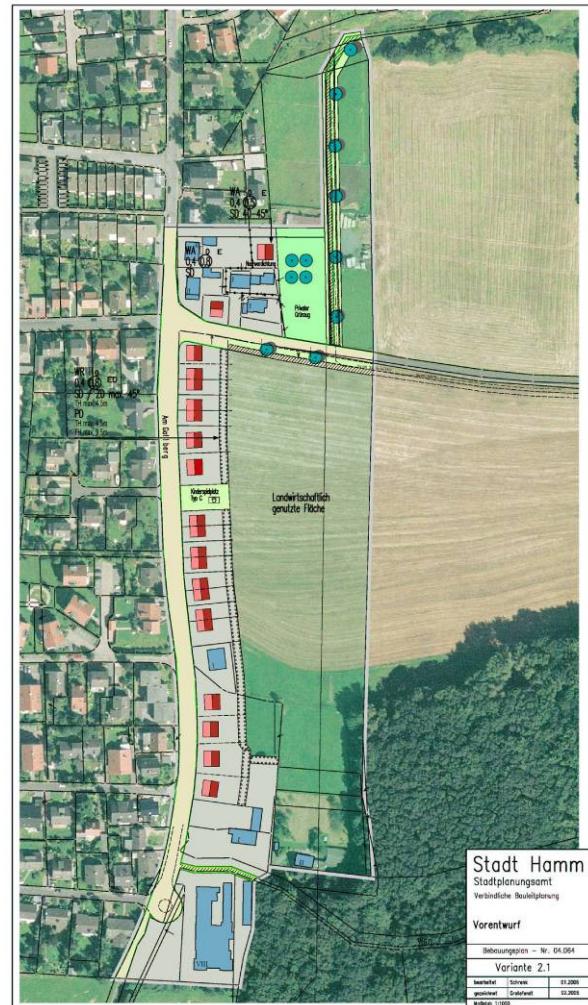


Abb. 3: Variante 2 "Straßenrandbebauung"

Aus diesen beiden Varianten und den Anmerkungen während der Beteiligung ist eine Bebauungsplanfassung erarbeitet worden, die vom 09.08.2010 bis einschließlich 09.10.2010 öffentlich auslegen hat. Dieser Entwurf wurde zusätzlich um einen Bereich nach Norden erweitert, damit der örtlich gelegene Fuß- und Radweg seinen Anschluss an das Baugebiet östlich Michaelstraße finden kann. Somit hatte diese Fassung einen größeren Geltungsbereich als im Aufstellungsbeschluss (11,0 ha gegenüber 10,4 ha). Das Planungsgebiet erstreckte sich auf eine Länge von ca. 230 m und in einer Breite von 17 m weiter in den Norden. Diese Fläche war ebenfalls als Landwirtschaftliche Fläche bzw. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche mit Fuß- und Radweg“ festgesetzt:

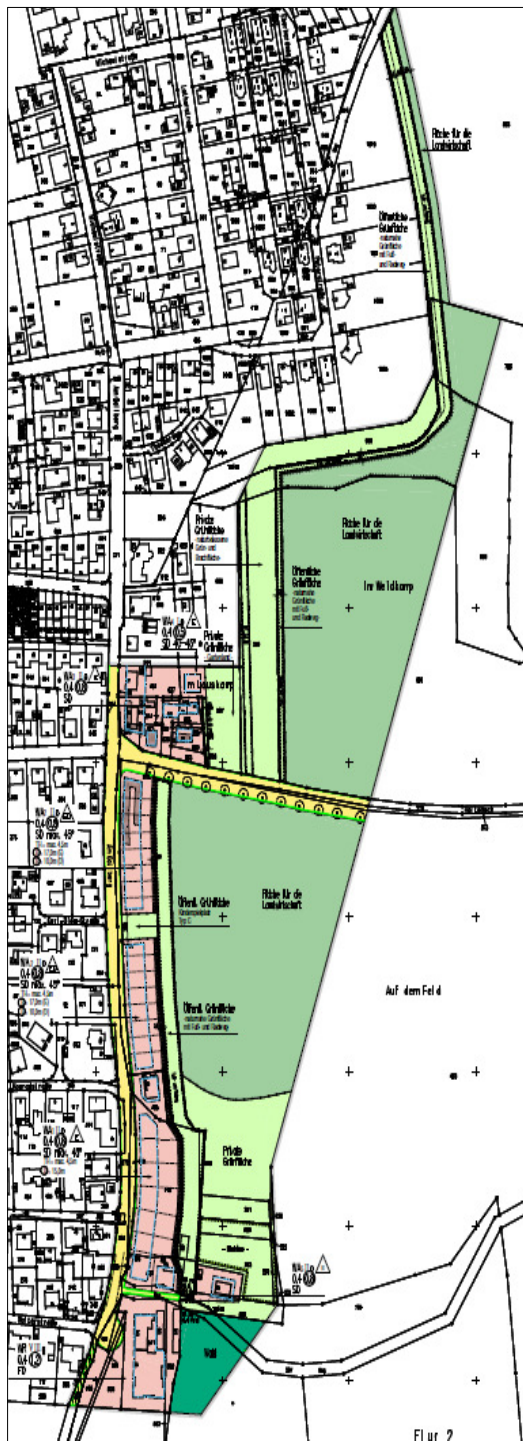


Abb. 4: Bebauungsplanentwurf zur ersten Offenlage

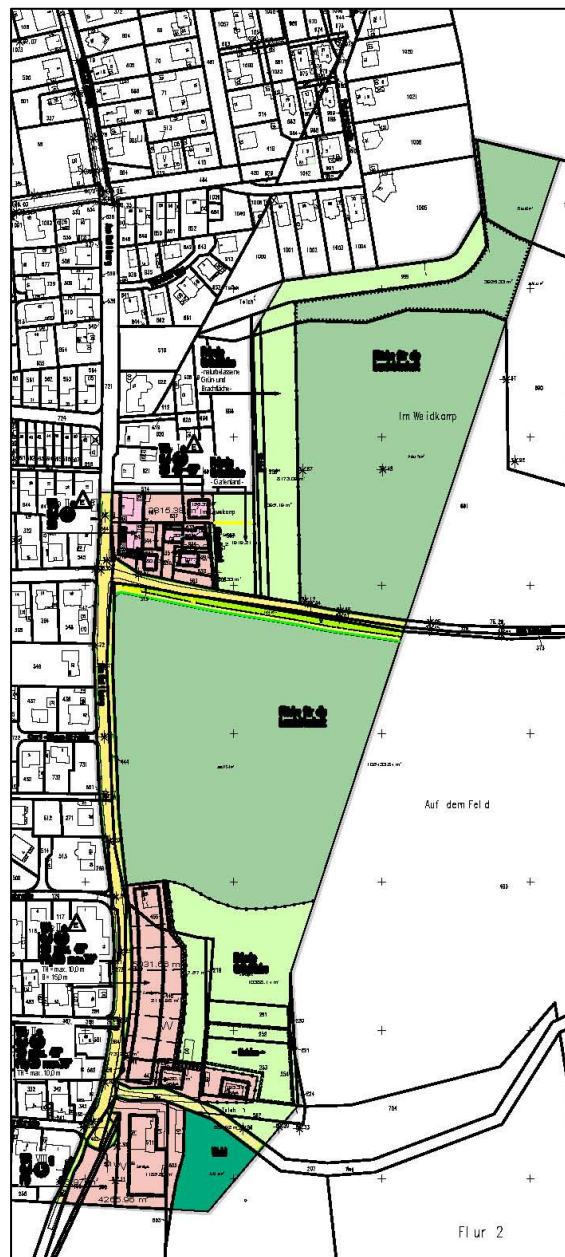


Abb. 5: Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen haben eine Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich gemacht. Der Grundstückseigentümer der Fläche zwischen dem Bestandsgebäude Am Gallberg 45 und der Straße Holteneck wünscht keine bauliche Entwicklung und derartige Ausweisung auf seiner bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Daher wird die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes zurückgenommen und der Bestand als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Die ursprünglich im östlichen Anschluss hieran geplante öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem im Süden gelegenen Bergbusch und dem Holteneck würde nun mitten in der Fläche liegen, eine Realisierung wäre zudem aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers sowie der städtischen Haushaltssituation nicht absehbar. Gegen die weitere Anbindung des Weges über das Holteneck in Verlängerung der Peterstraße hat zudem ein Zusammenschluss von Anwohnern des angrenzenden Wohngebietes Einwände geltend gemacht. Aus diesen Gründen wird von der Ausweisung der kompletten öffentli-

Teil II – Umweltbericht

chen Grünfläche, die ursprünglich als landschaftsgestalterischer Abschluss zur freien Landschaft hin sowie als zusätzliche Wegeverbindung geplant war, abgesehen. Der nördliche Streifen dieser Verlängerung fällt dabei aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus und wird nicht überplant, während die anderen Bereiche mit der Festsetzung als private Grünfläche Fläche bzw. für die Landwirtschaft eine Bestandssicherung gewährleisten.

Die Ausweisung neuer Bauflächen beschränkt sich nun auf den Teilbereich zwischen den beiden im Süden gelegenen Bestandsgebäuden Am Gallberg 61 und Am Gallberg 45. Dieser Bereich kann somit in einer städtebaulich sinnvollen Weise zum Lückenschluss und zur Siedlungsabrundung überplant werden. Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes dienen zum überwiegenden Teil der Bestandssicherung und Überplanung der nicht mehr zeitgemäßen Ausweisungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg-.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Landschafts- / Regionalplan

Der Bebauungsplan greift nur mit einer Teilfläche in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Hamm-Süd ein. Dieser Teilbereich ist mit dem Entwicklungsziel 1 "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" in der Entwicklungskarte beschrieben. Daneben werden die Landschaftsschutzgebiete L 49 Ostdorf südlich der Straße Holteneck und L 50 Lohausenholz nördlich der Straße von der Planung räumlich berührt. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch diesen Bebauungsplan in vollem Umfang bestätigt. Es finden weder eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke noch ein Verstoß gegen die allgemeinen und besonderen Verbote statt, da keine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich vorgesehen ist. Lediglich dem Auftrag der flächenmäßigen Aufhebung des alten Bebauungsplanes folgend greift der Bebauungsplan in den Landschaftsplan ein. Darüber hinaus tragen die Pflanzgebote für die privaten Gärten und die Ausweisung der Privaten Grünflächen zu einer weiteren Vernetzung von Biotopen bei.



Abb. 6: Landschaftsplan Hamm-Süd
Entwicklungskarte (ohne definierten Maßstab)

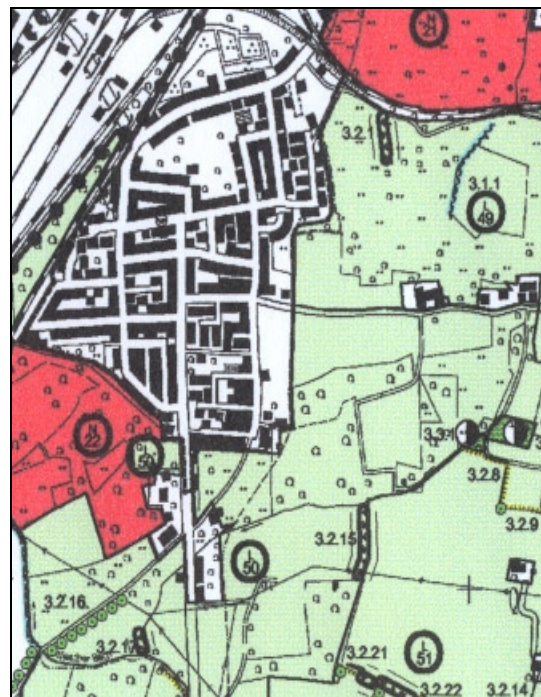


Abb. 7: Landschaftsplan Hamm-Süd
Festsetzungskarte (ohne definierten Maßstab)

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt und genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich für den Bereich Lohausenholz bis zur Straße Am Gallberg sowie z.T. darüber hinaus und im östlich angrenzenden Freiraum (nördlich des Tierparks bis zur südlichen Seseke zwischen Bönen und Osterflierich) einen Regionalen Grünzug sowie Flächen zum

Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dar. Im südlichen und östlichen Bereich ausgehend von der südlichen Spitze der bestehenden Wohnbebauung ist ein Waldbereich abgebildet.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbauflächen und östlich davon einen von Süd nach Nord verlaufenden Grünzug, der den Ortsrand einrahmt, dar. Weiter östlich davon schließen sich Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald an. Gegenüber dem alten Flächennutzungsplan wurden die Wohnbauflächen reduziert sowie ein östlich angrenzender Grünzug dargestellt.

Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung weicht durch die Zurücknahme von Wohnbauflächen in einem Teilbereich, die planerische Berücksichtigung von Bestandsgebäuden sowie dem Verzicht auf die östlich angrenzenden Grünflächen von diesen Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Im Hinblick auf die fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes entspricht die Planung dennoch dem zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot.

3.3. Verkehrsentwicklungsplan

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Jahr 1997 mit der Vorlage 2352 "Verkehrskonzept Lohausersholz" u.a. beschlossen, das Holteneck für den Durchgangsverkehr zu sperren, sobald eine leistungsfähige und verkehrssichere Verbindung zwischen Berge und Pelkum durch den Ausbau von Ostdorfstraße und Hellweg besteht. Der weitere Ausbau dieser Verbindung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Auch bietet die Straßengestaltung des Holtenecks keine genügend hohe Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Daher wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für das Holteneck für die spätere Anlage eines separaten Fuß- und Radweges eine südliche Vorbehaltsfläche festgesetzt. Der anzulegende Fuß- und Radweg soll zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch Verkehrsgrün von der für PKW-Verkehr vorgesehenen Verkehrsfläche baulich getrennt werden.

4. Standortbewertung

Das Gebiet liegt im Osten des Stadtbezirkes Hamm-Pelkum an der Grenze zum Stadtbezirk Hamm-Rhynern. Der Ortsteil Lohausersholz hat sich östlich des Rangierbahnhofes entwickelt. Von kirchlichen Einrichtungen abgesehen, haben sich aufgrund der geringen Größenordnung nur vereinzelte Anbieter wohnungsnaher Versorgungs- und Dienstleistungen im Verlauf der Peterstraße gehalten. An der Grenze zum Stadtbezirk Mitte gelegen, ist Lohausersholz überwiegend auf die Versorgungseinrichtungen an der Wilhelmstraße (Kaufland etc.) oder auch der Innenstadt ausgerichtet. Der Siedlungsraum wird überwiegend durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit überwiegend großen zugehörigen Gärten mit hoher Wohnqualität bestimmt. Die zu beplanende Fläche wird im Norden begrenzt durch Wohnbebauung, im Osten und Süden durch zwei Landschaftsschutzgebiete einschließlich Waldflächen sowie im Westen durch die Straße Am Gallberg und ihrer Bebauung.

5. Erforderlichkeit der Planung

Die Planungsziele im Bereich östlich der Straße Am Gallberg haben sich seit 1973 doch erheblich geändert. Auch mit dem Aufhebungsbeschluss des Rates vom 24.05.1984 allein ist die Entwicklung nicht abzuschließen. Daher hat der Rat am 03.05.2005 den Aufhebungswunsch bekräftigt mit der Zielvorgabe, den Ortsrand Am Gallberg städtebaulich zu fassen. Während der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg- noch eine bis zu 8-geschossige Bebauung in nicht-integrierter Lage ermöglichte und die Baufenster für Großwohnanlagen bestimmt waren, soll nun aufgrund der Vorprägung eine städtebaulich sinnvolle Straßenrandbebauung für den Bereich zwischen den beiden südlich gelegenen Bestandsgebäuden an der Straße Am Gallberg angeboten werden. Wiederkehrende Nachfragen von Bürgern aus dem Ortsteil Lohausersholz und dem Hammer Süden lassen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen in diesem Bereich erkennen. Derzeit ist eine rechtssichere Abwehr von Bauvorhaben, die zu einer ungeordneten städtebaulichen

Entwicklung im Plangebiet führen würden, nicht gewährleistet. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist gem. § 1 (3) BauGB wiederherzustellen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bis auf wenige Wohngebäude im Norden und Süden wird das Plangebiet selbst überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 04.005 -Am Gallberg- wurde abgesehen von einem Vorhaben im Süden des Plangebietes nicht umgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- werden der räumliche Geltungsbereich und sachliche Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- aufgehoben. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gleichen Verfahrensvorschriften gelten wie für die Aufstellung. Da mit dem Ratsbeschluss vom 03.05.2005 keine ersatzlose Aufhebung des alten Planungsrechts gegeben ist, wird die sog. Rückabwicklung des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- durchgeführt. Voraussetzung für die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise ist, dass in allen Ratsbeschlüssen und Verfahrensschritten auf den aufzuhebenden Plan hingewiesen wird und dieser Hinweis Bestandteil von Begründung und Satzung wird. Wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss gewährleistet sein, dass die Aufhebung gem. § 1 (3) BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und den bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigenden Belangen gem. § 1 (6) BauGB inhaltlich Rechnung getragen wird.

Der Geltungsbereich greift über die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- hinaus in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 04.006 -Konradstraße- und Nr. 04.043 -Michaelstraße, östlicher Teil- ein. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen der Straßen Am Gallberg und Holteneck werden in das Plangebiet einbezogen. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 04.043 -Michaelstraße, östlicher Teil- nördlich der Straße Holteneck soll die tatsächliche Bebauungsstruktur anerkannt und mit Baugrenzen gesichert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.064 -Ostseite Am Gallberg- wird das Planungsrecht dieser Bebauungspläne in den betreffenden Bereichen durch das neue Planungsrecht überlagert. Mit der Rechtskraft des neuen Rechtes geht das alte Planungsrecht unter. Östlich davon werden Außenbereichsflächen in den neuen Plan nach § 30 BauGB übernommen. Dies geschieht, um eine klarere Planbereichsbeschreibung zu erhalten.

Die westlich und nördlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung wird durch die Bebauungspläne Nr. 04.006 -Konradstraße-, Nr. 04.007 -Carl-Diem-Straße-, Nr. 04.008 -Ziegelstraße- und Nr. 04.043 -Michaelstraße, östlicher Teil- planungsrechtlich gesichert. Im Nordosten des Plangebietes grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 03.023 -Langewanneweg I- an, der seit 1974 beschlossen eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Diese Zielvorstellung wurde städtebaulich aufgegeben und im neuen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

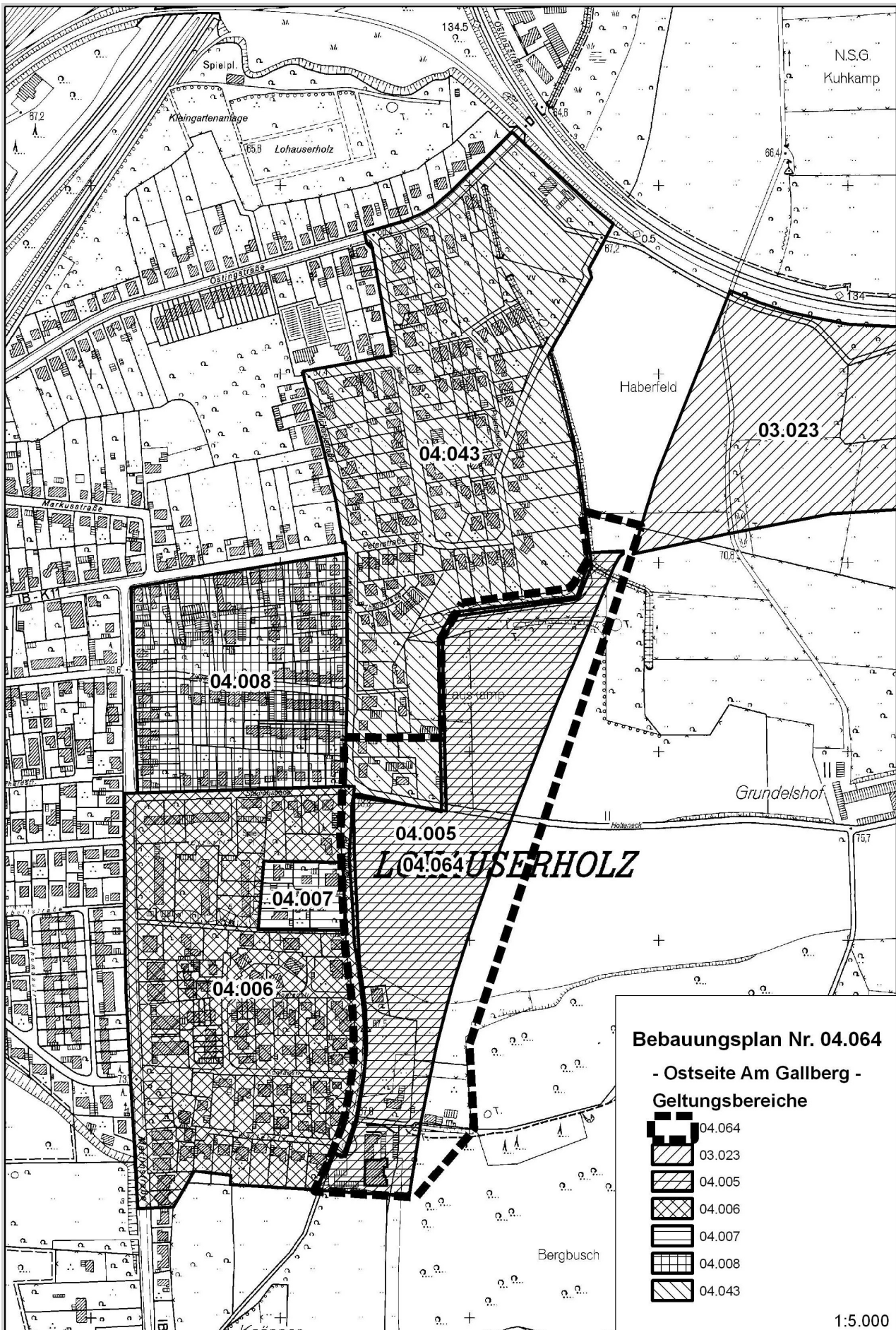


Abb. 8: Übersichtsplan Geltungsbereiche (ohne definierten Maßstab)

Teil II – Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 04.064 – Ostseite Am Gallberg

6.2. Städtebauliche Strukturen

Der Planungsbereich wird durch die bestehende 1- bis 2-geschossige Straßenrandbebauung westlich der Straße Am Gallberg geprägt. Die Bebauung, überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, ist gestalterisch verschiedenartig und gibt keinen einheitlichen Stil vor. Die überwiegende Dachform in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ist mit wenigen Ausnahmen das Satteldach. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt eine 8-geschossige Großwohnanlage; sie ist das einzige Gebäude, das auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 04.005 -Am Gallberg- aus dem Jahre 1973 realisiert wurde. Die übrige Bestandsbebauung im Plangebiet südlich der Straße Holteneck entstand bereits davor. Es handelt sich um ein traufständiges, 1-geschossiges, freistehendes Einfamilienhaus (Am Gallberg Nr. 45) und zwei giebelständige, 1 ½-geschossige freistehende Einfamilienhäuser (Am Gallberg Nr. 57 und Nr. 59).

6.3. Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwicklung

Der Stadtbezirk Hamm-Pelkum gehört zu den kleinsten Stadtteilen der Stadt Hamm mit einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 10,38 % (Statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm: Berichtsjahr 2009 – Teilbericht Bevölkerung). Im Vergleich weist die Gebietsfläche von Pelkum neben Uentrop und Rhynern die geringste Bevölkerungsdichte im Stadtgebiet auf. Mit ca. 59 % an der Gesamtfläche stellen landwirtschaftliche Flächen im Stadtbezirk Pelkum den größten Anteil dar (Statistisches Jahrbuch der Stadt Hamm: Berichtsjahr 2009).

Für die letzten zehn Jahre nimmt die Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz in Pelkum mit Unterbrechungen - wie auch in Hamm insgesamt - ab. Zum Zeitpunkt 31.12.2009 wird in Pelkum mit 18.492 Einwohnern der niedrigste Wert erreicht.

Der Wohnungsbedarf ist jedoch unmittelbar abhängig von der Entwicklung der Privathaushalte. Die Entwicklung der Haushalte wiederum ist seit Jahren durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach in den folgenden Jahren fortsetzen und - auch bei konstanten bzw. rückläufigen Bevölkerungszahlen - aufgrund einer Verkleinerung der Haushalte (steigende Anzahl von „Single-Haushalten“ älterer und jüngerer Einwohner, allein erziehende Elternteile etc.) zu einem Anstieg der Haushaltszahlen und somit einem weiteren Wohnbauflächenbedarf führen.

Dieser Wohnungsneubaubedarf dient auch als Ersatz für wegfallende Wohnungen sowie zur Entwicklung städtebaulicher Qualitäten.

Im Weiteren bestehen im Stadtbezirk Pelkum Planungen, die den Standort Pelkum für Wohnen und Arbeiten attraktiver machen, wie z.B. die abschließende Linienbestimmung der B 63n entlang der Bahn mit direkter Anbindung an die A2. Darüber hinaus übernimmt u.a. der Stadtbezirk Pelkum die Aufgabe, zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, die im Nachbarbezirk Mitte nicht mehr vollständig realisierbar sind (Stadt Hamm: Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 87, Tab. 11: Wohnbauflächen und Bedarf; Hamm 2008).

Der Planbereich „Ostseite Am Gallberg“ stellt eine Reservefläche dar, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als zukünftiges Wohnbauflächenpotenzial in Form einer Straßenrandbebauung aufgeführt wird (Stadt Hamm: Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 84, Hamm 2008).

Den Aussagen des Flächennutzungsplanes liegt eine im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen Hamm 2015“ durchgeführte Abschätzung seitens des Gutachters InWIS zu Grunde, die nur für den Bezirk Pelkum - ohne Berücksichtigung der o.g. Übernahme von zusätzlichen Flächendarstellungen für den Bezirk Mitte - bis zum Jahr 2020 einen Wohnungsbedarf von 580 Wohneinheiten sieht. Im „Handlungskonzept Wohnen Hamm 2015“ wird die Fläche „Am Gallberg“ bereits als Wohnbauflächenpotenzial aufgeführt.

6.4. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

An der Peterstraße westlich des Plangebietes besteht ein Kindergarten der katholischen Kirche (St. Paulus). Weitere Einrichtungen bestehen nicht.

6.5. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird durch die Straße Am Gallberg erschlossen. Der vorhandene Straßenausbau wird und schafft neben neuen Stellplätzen auch einen separaten Gehweg auf der Ostseite.

6.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine NW 600 Wasserleitung der Stadtwerke Hamm verläuft aus Richtung Berge kommend südlich entlang der Straße Holteneck und knickt etwa in Höhe der östlichen Grenze des Flurstückes 507, Flur 2, im Bereich der Gemarkung Berge rechtwinklig nach Norden ab. Mit einem beiderseitigen Schutzstreifen von 3 m ist dieser Bereich bei der Planung freizuhalten und wird im Rahmen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Hamm im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die inneren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu konzipiert und erstmals hergestellt.

6.7. Bodenverhältnisse im Plangebiet

Boden: Gesamte Fläche Tonmergel der Oberkreide (Santon), in der südlichen Hälfte Geschiebelehm und -mergel (Grundmoräne), Flugdecksand (kleiner Teil im Osten)

Versickerung: 10^{-8} bis 10^{-9} m/s, d.h. nahezu undurchlässig

Grundwasser: Kein zusammenhängender Grundwasserspiegel beobachtet

6.8. Altlasten

Nach Auswertung des Altlastenkatasters der Stadt Hamm bestehen Hinweise (z.B. Bombentrichter) darauf, dass verschiedene Altlasten in diesem Bereich zu finden sind. Genauere Darstellungen und Erläuterungen werden im Umweltbericht (siehe Kap. 2.1.3 des Umweltberichtes) aufgezeigt.

6.9. Denkmalschutz / Kultursachgüter

Erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Baudenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand 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.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Städtebauliches Ziel ist eine Bebauung östlich der Straße Am Gallberg in dem Bereich zwischen den beiden südlich gelegenen Bestandsgebäuden, es ist eine einseitige Straßenrandbebauung geplant.

Diese Bebauung bleibt hinter der Struktur der Baufelder nördlich am Holteneck zurück. Geplant ist eine einreihige Straßenrandbebauung, die den Ortsrand abschließend definiert und zur Straße Am Gallberg adressiert. Lediglich im südöstlichen Bereich wird – erschlossen über einen öffentlichen Weg – sozusagen im rückwärtigen Bereich für die Ansässigen ein Baufenster geplant. Zum Einen wird ein Bestandsgebäude planerisch gesichert und zum Anderen die Möglichkeit eines Neubaus gegeben, da das Bestandsgebäude in seiner Substanz nicht erhaltenswert ist. Mit Hilfe gestalterischer Vorgaben soll dem verschiedenartigen Erscheinungsbild der gegenüberliegenden Bebauung ein Mindestmaß an Einheitlichkeit gegenüber gestellt und auch auf diese Weise der Siedlungsrand klarer beschrieben werden. Der Erschließungsaufwand beschränkt sich weitgehend auf die endgültige Herstellung der Straße Am Gallberg. Durch einen minimalen Flächenverbrauch soll hier den Belangen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung getragen werden.

Die vorgesehene Bebauung ist dabei auf die drei östlichen Bestandsgebäude und auf die vorhandenen Gebäude der Westseite anzupassen. Geplant werden überbaubare Grundstücksflächen in

einheitlicher Bebauungstiefe mit einer maximal 2-geschossigen Nutzungsmöglichkeit, wobei das II. Geschoss das ausgebaute Dachgeschoss darstellt.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

In Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird für das Baugebiet überwiegend der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) als Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt. Im südlichen Bereich wird die bereits bestehende Bebauung mit dem Gebietscharakter Reines Wohngebiet (WR) aus dem Bebauungsplan Nr. 04.005 übernommen. Auf diese Weise wird der Gebietstypik der Umgebungsbebauung (ausschließlich WA- und WR-Gebiete) und insbesondere der Funktion als Siedlungsabschluss im Übergang zu sensiblen Landschaftsbereichen Rechnung getragen.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Firsthöhe bestimmt. Grundsätzlich sind in den WA-Gebieten maximal zwei Vollgeschosse gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig. Entsprechend des Bestandes sind für das WR-Gebiet maximal acht Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) in den WA-Gebieten mit 0,8 – im WR-Gebiet mit 1,2 – festgesetzt. Dabei orientieren sich sowohl GRZ und GFZ als auch die Geschossigkeit an den Zulässigkeitswerten in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes bzw. sichern das Planungsrecht für bereits bestehende Gebäude.

Um einer städtebaulichen Verdichtung entgegenzuwirken, sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Zeltdächer in den WA-Gebieten WA 1 und WA 2 bzw. Zeltdächer in den WA-Gebieten WA 3 und WA 4 und zur Bestandswahrung Flachdächer im WR-Gebiet. Eine maximale Dachneigung von max. 45 Grad bei den Satteldächern und von max. 30 Grad bei Pult- bzw. Zeltdächern wird zugelassen, wobei die Firsthöhe max. 10 m beträgt. So kann auf diese Weise das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die wirkende Bebauung auf der Westseite der Straße Am Gallberg durch eine einheitlichere Bebauung auf der Ostseite zu ergänzen.

Die festgesetzten Werte definieren für das Wohngebiet einen einheitlichen gestalterischen Standard (jeweils maximale Obergrenzen), ohne unangemessen in den individuellen Gestaltungsspielraum der einzelnen Bauherren einzugreifen. Vielmehr ist es Ziel, den einzelnen Bauherren ein Maximum an gestalterischer Freiheit in einem großzügigen städtebaulichen Rahmen einzuräumen. Da die Bauflächen an einzelne Bauherren veräußert werden sollen, ist dieser Aspekt wichtig für die künftige Flächenvermarktung.

7.3. Bauweise

Im Planbereich sind in den WA-Gebieten Einzelhäuser geplant. Zur städtebaulichen Ordnung in diesem neuen Baugebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt mit jeweiligen Grundstücksbreiten von mindestens 15 m. Somit wird in einer verhältnismäßigen Dichte eine Grundstücksgröße entwickelt, die der Örtlichkeit angepasst ist. Für das bestehende Wohnhaus im Süden wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Schaffung eines städtebaulich geordneten Bildes sind die Fassaden und Dachflächen baulich zusammenhängender Baukörper in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen. Zudem sind zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und zur Einpassung in das Landschaftsbild die Müllbehälter mit standorttypischen einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

Um die für den Betrachter unangenehme Blendwirkung von glänzenden Dacheindeckungen zu vermeiden, sind die Dächer nur mit unglasierten, nicht-reflektierenden und nicht-blendenden Dachmaterialien einzudecken.

Zum Erhalt des Ortsbildes und in Abstimmung mit dem umgebenden Landschaftsbild sind Ver- und Entsorgungsleitungen bis auf offene Entwässerungsgräben unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für Leitungen, die der Telekommunikation dienen.

7.5. Einwohnerprognosen

Durch die Planung von bis zu 10 Wohneinheiten ist über einen beabsichtigten Entwicklungszeitraum von bis zu 4 Jahren mit einem Zuwachs von etwa 23 Einwohnern zu rechnen (basierend auf dem angenommenen statistischen Mittelwert von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit im Einfamilienhausbau).

7.6. Erschließung / ruhender Verkehr

7.6.1. Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Am Gallberg. Diese Straße ist entsprechend des Ausbauplanes endgültig herzustellen, damit die Abrechnung der Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127-135 BauGB erfolgen kann.

7.6.2. Stellplätze / Besucherparkplätze

Die Konzeption des Gebietes geht von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit – Garage und vorgelagerter Stellplatz im Grenzbereich – aus. Die Stellplatzflächen sind im städtebaulichen Entwurf den vorgeschlagenen Grundstücken zugeordnet. Auf den Grundstücken ist eine Staffelung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz möglich. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW bzw. der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im Bebauungsplan ist zum Schutz der Gartenbereiche eine Regelung zu treffen, die die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der Baufenster und / oder in dessen seitlichen Grenzabständen zulässt.

Pro Gebäude wird von 0,33 erforderlichen Besucherparkplätzen ausgegangen, d.h. je 3 WE ein öffentlicher Stellplatz. Absolut sind dies bei den (max.) angenommenen 10 Wohneinheiten insgesamt 4 öffentliche Parkplätze. In den letzten Jahren ist mit zunehmender Fahrzeugdichte auch die Problematik der im Straßenraum parkenden Kraftfahrzeuge gewachsen. Daher wird im Baugebiet durch den Ausbau eines Parkstreifens auf der östlichen Seite der Straße Am Gallberg eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für Besucher geschaffen. Städtebauliches Ziel ist es, dem Straßenraum nicht nur die Funktion einer Stellplatzzone zuzuweisen, sondern andere wichtige soziale Funktionen wie Begegnung, Kommunikation und Spielen durch eine ansprechende Straßenraumgestaltung zu fördern. Dies ist bei der Ausbauplanung der Straßen Am Gallberg und Holteneck zu berücksichtigen.

7.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

In Höhe der Walterstraße hält die Buslinie 83, die in Richtung Hbf / Willy-Brandt-Platz und Wiescherhöfen führt. Die Bushaltestelle Walterstraße wird stündlich angefahren.

7.6.4. Fuß- und Radwege

Im Süden des Plangebietes schließt der Fuß- und Radwanderweg Zum Wiescherbach an die Straße Am Gallberg an. Dieser führt nach Selmingheide.

7.7. Grün- und Freiflächen

Die angrenzenden Wohnbereiche weisen eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise großen privaten Grünanteilen auf. In Fortführung dieser städtebaulichen Art sind zur Eingrünung und Gestaltung ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzensorten wie z.B. Haselnuss, Eberesche / Vogelbeere, Weißdorn oder gleichwertigen Pflanzen fachgerecht zu bepflanzen. Ein 3 m tiefes Pflanzgebot soll einen gestalterischen Übergang zur freien Landschaft bewirken.

8. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen eines Neubaugebietes sind von vielen Unwägbarkeiten wie z.B. dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, der räumlichen Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, der möglichen Änderung des Arbeits- und Einkaufsverhaltens durch Telearbeit, der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bzw. der Anzahl der im Gebiet lebenden Kinder abhängig. Teilweise sind die verkehrlichen Auswirkungen aber auch durch die Planung beeinflussbar, beispielsweise durch die Zuordnung der Infrastruktur zu den Wohnbereichen oder die Schaffung von direkten und sicheren Fuß- und Radwegen zu städtebaulich wichtigen Bereichen wie z.B. Grundschulen und Kindergärten.

Geht man von durch die geplanten Wohneinheiten etwa 23 neu hinzuziehenden Einwohnern aus, muss mit einer zusätzlichen Gesamtbelastung von ca. 41 Fahrten / Tag (1,47 Fahrten pro Tag zzgl. 20 % Besucherverkehr) gerechnet werden. Es handelt sich bei den Fahrten ausschließlich um gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr. Dies bedeutet in der Spitzenstunde ca. 5 zusätzliche PkW-Fahrten. Die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung sind daher als vergleichsweise gering einzuschätzen. Die Straße Am Gallberg wird bisher nur als einseitige Erschließungsstraße genutzt. Der jetzige Ausbauzustand lässt eine zusätzliche Erschließung des geplanten Baugebietes zu, jedoch fehlt der östliche Gehweg.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1. Versorgung des Plangebietes

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden. Die innere Ver- und Entsorgung wird neu konzipiert und erstmals hergestellt. Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB).

9.2. Entwässerung des Plangebietes

9.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51a 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 bzw. Reines Wohngebiet sind die Niederschlagsabflüsse für eine Versickerung in oberirdischen Versickerungsanlagen und die Einleitung in ein Gewässer oder Grabensystem tolerierbar.

9.2.2. Niederschlagswasser

Nach den Unterlagen des Umweltinformationssystems (UIS) der Stadt Hamm ist im Ortsteil Pelkum-Lohausenholz der anstehende Boden mit k_f -Werten um 10^{-8} m/s als undurchlässig einzustufen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht möglich. Auch eine Ableitung in nahegelegene Gewässer ist mit wirtschaftlichem Aufwand nicht zu erreichen. Daher wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Am Gallberg abgeleitet.

9.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über die oben genannten Mischwasserkanäle und weiter über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm.

9.2.4. 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. 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.

10. Immissionsschutz

10.1. Verkehrslärm

Die Straße Am Gallberg hat eine Verkehrsvorbelastung von weniger als 1.000 Fahrzeugen / 24 h. Durch diese geringe Belastung werden die Grenzwerte für notwendig werdenden Lärmschutz nicht überschritten und so bestehen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Bedenken. Die Straße Holteneck ist stärker belastet, hier liegt die Verkehrsbelastung zwischen 3.300 und 3.500 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Auf diese Verkehrssituation muss nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) baulich reagiert werden. Demnach sind zur Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Verkehrswege Holteneck und Am Gallberg die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. Schalldämmmaß ($R_{w,res}$) des Außenbauteil in dB		
II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Abb. 9: Tabelle zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung

Unter Berücksichtigung der Prognose des Masterplan Verkehr 2020 (Bau der B 63 n) wird zukünftig eine Entlastung am Holteneck eintreten, sodass eine Verbesserung der Wohnsituation erwartet werden kann.

10.2. Landwirtschaftliche Nutzungen / Geruchsimmissionen

Der betroffene Landwirt, dessen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, betreibt, nach Angaben der Bauakte, Getreideanbau und im geringen Maße Viehzucht. Durch diese landwirtschaftliche Nutzung sind Staub- und Geruchsimmissionen an vereinzelten Tagen im Jahr, bsplw. während der Ernte, möglich. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Hof befindet sich in einer Entfernung von ca. 480 m vom Baugebiet. Durch diese Entfernung zwischen Hofstellen und geplanter Wohnbebauung kann eine darüber hinausgehende Geruchsbelastung ausgeschlossen werden.

11. Eingriffsregelung

11.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangige Belange in die planerische Abwägung einzustellen. In vielen Fällen bereitet der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor. Derartige Eingriffe sind im Falle einer erstmaligen Zulässigkeit gem. §§ 1 und 1a BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

11.2. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich "nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Für große Teile des Plangebietes liegt diese Voraussetzung vor, da die Eingriffsregelung erstmalig 1976 in das BNatSchG eingeführt wurde und die Eingriffe somit bereits im Rahmen des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.005 -Am Gallberg- zulässig gewesen wären. Der Vergleich von altem und zukünftigem Planungsrecht zeigt den deutlich geringeren Versiegelungsgrad durch überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen im Plangebiet. Gleichwohl ist eine Bewertung durchgeführt worden.

Die Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfanges wurde nach dem in der Stadt Hamm üblichen Bewertungsverfahren durchgeführt. Dabei werden die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes getrennt nach Bestand und Planung ermittelt und bewertet. Zum Vergleich werden auch die Flächen nach der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- mit in die Betrachtung einbezogen. Die Bewertung aller Teilflächen erfolgt anhand eines Bewertungsrahmens, der für die maßgeblichen Biotop- und Nutzungstypen Wertfaktoren von 0,0 bis 0,9 enthält, dabei wird eine vollständig versiegelte Fläche mit 0 bewertet, eine ökologisch hochwertige mit 0,9.

Das Ergebnis der sich aus dem Vergleich von Bestand und Planung ergebenden Flächenbilanz ist Grundlage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Biotopwert des Ausgangszustandes (Ist-Zustand)	29.611,29 Punkte
Biotopwert gemäß Bebauungsplan (Soll-Zustand)	- 26.409,41 Punkte
Differenz (Ist-Zustand abzüglich Soll-Zustand)	= 3.201,88 Punkte

Das Defizit beträgt somit 3.201,88 Punkte. Im Hinblick auf den zulässigen Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 04.005 ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

12. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

12.1. Flächenbilanz

Anzahl der geplanten Wohneinheiten	ca.: 10 WE
Größe des Plangebietes	ca. 10,54 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,97 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 0,43 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,95 ha
Private Grünfläche	ca. 1,98 ha
Wald	ca. 0,30 ha
Fläche für Landwirtschaft	ca. 5,91 ha

Abb. 10: Tabelle zur Flächenbilanz

12.2. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

12.3. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Anlagen zur Ver- und Entsorgung und die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen werden mit dem Erschließungsträger im Rahmen eines Vertrages geregelt.

12.4. Technische Regelwerke (DIN-Normen, VDI-Richtlinien)

Die in dieser Begründung angesprochenen DIN-Normen und VDI-Richtlinien können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Sie werden ebenfalls im Bautechnischen Bürgeramt der Stadt Hamm, Gutstav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Hamm, 15.03.2011

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

TEIL II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort / Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum liegt im Ortsteil Lohausenholz, im Osten des Stadtbezirks Hamm-Pelkum und teilweise auch im Stadtbezirk Hamm-Rhynern. Der Ortsteil hatte sich östlich des Rangierbahnhofes entwickelt. Der Siedlungsraum wird überwiegend durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit großen zugehörigen Gärten mit hoher Wohnqualität bestimmt. An der Grenze zum Stadtbezirk Mitte gelegen, ist Lohausenholz überwiegend auf die Versorgungseinrichtungen an der Wilhelmstraße (Kaufland etc.) oder auch der Innenstadt ausgerichtet. Die zu beplanende Fläche wird begrenzt durch Wohnbebauung im Norden, im Osten und Süden durch zwei Landschaftsschutzgebiete und den Wald Bergbusch sowie im Westen durch die Straße Am Gallberg. Die Entwicklung von Wohnbauland dient vor allem der Arrondierung des Siedlungsbereiches sowie der Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Städtebauliches Ziel ist eine Straßenrandbebauung zwischen den vorhandenen Gebäuden Am Gallberg 61 und Am Gallberg 45 südlich der Straße Holteneck und östlich der Straße Am Gallberg, mit der eine Arrondierung des Ortsteils Lohausenholz erreicht werden soll. Die vorgesehene Bebauung umfasst max. 10 neue Wohneinheiten (WE) und ist dabei auf die drei östlichen Bestandsgebäude und auf die vorhandenen Gebäude auf der Westseite der Straße Am Gallberg anzupassen. Geplant werden freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine einheitliche Bebauungstiefe mit einer max. 2-geschossigen Nutzungsmöglichkeit. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Weitere städtebauliche Zielsetzungen sind neben einer kosten- und flächensparenden Erschließung, eine verkehrsberuhigte Straßenplanung und die Weiterentwicklung ökologischer Strukturen, zudem insbesondere die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sowie die Gestaltung des neuen Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft (Ortsrandbegrünung). Die Erschließung ist über die Straße Am Gallberg geplant. Der Übergang von der freien Landschaft zur Wohnbaufläche wird durch ein Pflanzgebot (3,00 m Breite) auf den Privatgrundstücken und durch die Ausweisung von Privaten Grünflächen geschaffen.

Größe des Bebauungsplangebietes Nr. 04.064	ca. 10,54 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,86 ha
Allgemeines Wohngebiet (gesamt/ überbaubare Grundstücksflächen)	ca. 0,97 / 0,37 ha
Reines Wohngebiet (gesamt/ überbaubare Grundstücksflächen)	ca. 0,43 / 0,12 ha
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hausgärten) im WA / WR mit/ ohne Pflanzgebot	ca. 0,91 / 0,86 ha
Private Grünfläche, z.T. naturbelassene Brachflächen	ca. 1,98 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 5,91 ha
Fläche für Wald	ca. 0,30 ha

Abb. 1: Tabelle der Kennwerte über Art und Umfang des geplanten Vorhabens

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan sieht eine Nettowohnbaufläche von 1,40 ha vor. Die dauerhafte Versiegelung liegt bei insgesamt ca. 0,49 ha überbaubarer Fläche und ca. 0,86 ha Straßenfläche (bereits vorhanden).

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Fachplanungen

Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil – Dortmund/Kreis Unna/Hamm (ehemals Gebietsentwicklungsplan –GEP-, ARNSBERG 2004)

Der Regionalplan wurde im Jahre 2004 neu aufgestellt. Er sieht für den Planbereich nachfolgende Darstellungen vor:

- Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für den Ortsteil Lohausenholz, überwiegend auch östlich der Straße Am Gallberg, unter Berücksichtigung der Maßstabsebene ist die vorgesehene Straßenrandbebauung somit im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans.
- Regionaler Grünzug sowie Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung im östlich angrenzenden Freiraum (vom nördlichen Tierpark bis zur südlichen Seseke zwischen Bönen und Osterflierich) und
- Waldbereich im südlichen und östlichen Bereich ausgehend von der südlichen Spitze der bestehenden Wohnbebauung.

Flächennutzungsplan (HAMM 2008)

Der neue FNP stellt für den Untersuchungsbereich

- Wohnbauflächen beidseitig parallel zur Straße Am Gallberg,
- einen etwa parallelen Süd-Nord-Grünzug als östlicher Ortsrand des Siedlungsgefüges sowie
- Flächen für die Landwirtschaft und
- Wald dar.

Die sich im Rahmen der Überarbeitung der Planung zur erneuten öffentlichen Auslegung ergebenden Abweichungen sind aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes vertretbar, die Planung gilt als aus dem FNP entwickelt.

Landschaftsplan (L-Plan) Hamm-Süd (HAMM 2004)

Der östliche Planbereich liegt innerhalb der Plangebietsgrenzen des rechtskräftigen Landschaftsplans Hamm-Süd. Dieser Teilbereich ist mit dem Entwicklungsziel 1 "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" in der Entwicklungskarte beschrieben.

Es werden die zwei Landschaftsschutzgebiete L 49 Ostdorf und L 50 Lohausenholz von der Planung räumlich berührt. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes werden dabei in vollem Umfang bestätigt. Es findet weder eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke noch ein Verstoß gegen die allgemeinen und besonderen Verbote statt, da eine Bebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist. Die Einbeziehung erfolgt lediglich zur Aufhebung der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg-. Darüber hinaus tragen die Privaten Grünflächen - inklusive der nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und somit nachhaltig geschützten Obstwiese - und die Pflanzgebote für die privaten Gärten (gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB) zu einer weiteren ökologischen Vernetzung - in der Form so genannter „Trittsteinbiotope“ - bei.

1.2.2 Fachgesetze, Verordnungen und Normierungen

Folgende grundsätzliche Zielaussagen der Fachgesetze, Verordnungen und Normierungen sind im Kontext mit der Durchführung von Bauleitplanverfahren relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung, insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form der Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen für Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (7) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung und Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere - als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, - als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - als Archiv für Natur und Kulturgeschichte, - als Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen sowie - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Abb. 2: Tabelle der Fachgesetze, Verordnungen und Normierungen mit deren Zielaussagen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und fachlich beurteilt. Die erkennbaren Auswirkungen werden an den Schutzgütern geprüft. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich abgeleitet und beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Erholung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion durch Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete) unmittelbar betroffen.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes – trotz intensiver Nutzung als Acker- und Grünland - ist mit der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes und einer freien Sicht bis zum Enninger Berg im Stadtteil Heessen von großer Bedeutung.

Lärmimmissionen

Die Verkehrsbelastung Holteneck führt zu Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung und erfordert passive Lärmschutzmaßnahmen. (vgl. Kap. 10.1 der Begründung)

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird nur zu einer marginalen Erhöhung der Vorbelastung der angrenzenden Baugebiete durch Abgase führen, im weiteren Stadtgebiet ist aufgrund der Verteilung der Verkehre keine Veränderung zu erwarten.

Bewertung für das Schutzgut Mensch

Der bedeutsame Freizeit- und Erholungswert des angrenzenden Freiraumes mit seinem nennenswerten Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung zunächst wohl eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch durch den neu konzipierten Ortsrand in Form von Privaten Grünflächen im Nordosten und Südosten und das Freihalten der Ackerfläche vor Bebauung im mittleren Bereich - durch die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ - das Landschaftsbild aufgewertet und somit werden die oben genannten Einschränkungen für den Freizeit und Erholungswert des Freiraumes am Bergbusch / Lohausenholz nachhaltig kompensiert.

Mit einer Zunahme der Luftschadstoffbelastung sowie der Verkehrslärmbelastung durch das geplante Wohngebiet ist nur marginal zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird bisher überwiegend als Ackerland / Grünland genutzt.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung für Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSR, Vogelschutz-Richtlinie) im weiteren Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Fauna / Tierwelt

Im Planungsbereich wurden - laut UIS (Umweltinformationssystem der Stadt Hamm sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)

- keine seltenen schützenswerten Fledermausarten,
- keine seltenen schützenswerten Vogelarten und
- keine seltenen schützenswerten Amphibien- und Reptilienarten

nachgewiesen oder beobachtet bzw. kartiert.

Weiterhin wurden außerhalb des Bebauungsplanbereiches folgende Arten festgestellt:

- zwei Fledermausvorkommen im Südwesten (Bereich Hochzeitswald) und im Südosten (etwa mitten im Wald Bergbusch),
- zwei Mäusebussardvorkommen (südlich des Waldes Bergbusch und mittig im Wald Bergbusch),
- ein Sperbervorkommen im Südosten (in der großen Lichtung im Wald Bergbusch),
- ein Steinkauzvorkommen im Nordosten (Flurstück „Kuhkamp“) und
- ein Amphibienvorkommen (in nordöstlichen Amphibiengewässern).

Die Planung führt zu keinen Eingriffen in die streng geschützten Bereiche dieser Arten.

Flora / Pflanzenwelt

Im Planungsbereich wurden - laut UIS -

- keine seltenen schützenswerten Pflanzenarten beobachtet bzw. kartiert.

Die potentielle natürliche Vegetation

Im Bebauungsplangebiet ist die potentielle natürliche Vegetation (nach E. BURRICHTER, 1973) zweigeteilt: Im gesamten nördlichen Plangebiet bis zur Straße Holteneck etwa als südliche Grenze dominiert ein „artenarmer Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald“. Im gesamten südlichen Planbereich, ungefähr von der Straße Holteneck im Norden bis zum Wald „Bergbusch“ im Süden, dominiert der „Flattergras-Buchenwald“. (Pflanzenlisten der zwei Pflanzengesellschaften siehe Anhang A).

Die reale Vegetation / vorhandene Biotoptypen

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen angetroffen (Kartierung Stadt Hamm, August 2005):

- Ackerflächen
- Intensivgrünlandflächen,
- Brachflächen (verschiedener Ausprägung),
- Hausgärten (z.T. parkähnlich oder als junge Obstwiese angelegt),
- Intensivrasenflächen,
- Straßenbäume / Einzelbäume / Baumgruppen,
- Straßenränder und -böschungen,
- Straßenseitengräben und

Teil II – Umweltbericht

- gering verbaute Fließgewässer,
- Feldgehölze / frei wachsende Hecken,
- Waldfläche (Eichen-Buchenwald) sowie
- versiegelte und wassergebundene Flächen.

Bewertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die bisher vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des geplanten Baugebietes findet man keine bedeutsame Pflanzen- und Tierarten. Es kommt daher nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch den Eingriff in die Pflanzenwelt und den Lebensraum von Tieren. Durch den Erhalt bestehender Strukturen (Flächen für die Landwirtschaft einschließlich der vorhandenen Gehölzbestände – z.B. auf dem Flurstück Nr. 690 im Norden) und die Verbindung dieser mit den Privaten Grünflächen (einschließlich der nach § 9(1) Nr. 20 BauGB geschützten Obstwiese im Süden) und den zu begrünenden Gartenflächen im Bereich der neuen Wohnbauflächen entstehen nachhaltig wertvolle Qualitäten für Pflanzen und Tiere.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) BNatSchG zu beurteilen.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich "nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Für die Teile des Plangebietes, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- liegen, ist diese Voraussetzung erfüllt, so dass ein Ausgleich nur für darüber hinausgehende Eingriffe in Betracht kommt. Da die darüber hinausgehenden Flächen im Bestand unverändert in die Planung übernommen werden, besteht keine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker und Intensivgrünland) besteht eine in manchen Teilen hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung.

Bodentypisierung

Laut Bodenkarte des Geologischen Landesamtes NW (Krefeld 19810) treten im Untersuchungsgebiet drei verwandte Bodentypen auf. Der überwiegende Bodentyp ist der Pseudogley, der im Norden in reiner Form vorliegt. Im mittleren Bereich, parallel zur Straße Holteneck, geht dieser Bodentyp in Podsol- / Braunerde - Pseudogley über und im südlichen Untersuchungsraum steht dann ein Braunerde-Pseudogley an.

Gemäß Information des UIS der Stadt Hamm besteht die gesamte Fläche überwiegend aus Tonmergel der Oberkreide (Santon), in der südlichen Hälfte aus Geschiebelehm und -mergel (Grundmoräne) und aus Flugdecksand (kleiner Teil im mittleren Bereich, im Osten, (Podsolbereich)).

Versickerung: 10^{-8} bis 10^{-9} m/s, d.h. der Boden ist in weiten Teilen nahezu undurchlässig.

Es wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel beobachtet.

Die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland und Intensivgrünland) haben den Boden maßgeblich sehr anthropogen - (der Acker südlich des Holtenecks bis zum Wald „Bergbusch“ ist mit einer Oberflächen-Drainage versehen) - geprägt.

Altlasten / Kampfmittel

Nach Angaben des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Hamm gibt es seit ca. 1959 innerhalb des Untersuchungsgebietes, nördlich der Straße Holteneck, auf den Flurstücken 507, 515 und 259 (teilweise) Lagerplätze eines Speditionsunternehmens, auf denen Kfz-Reparaturen (innerhalb der Fahrzeughalle) vorgenommen und eine Selbstverbraucher-Tankstelle (drei Großtanks und viele Fässer / Ölbehälter) betrieben wurde. Bei einer Bodenuntersuchung 2007 wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen vorgefunden. Die Flächen sind z.Z. im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Reg.-Nr. T 544 mit dem Gefährdungsgrad „nutzungsbezogen saniert / gesichert / nach Abschätzung z.Z. keine Gefährdung“ bewertet.

Die Auswertung des historischen Luftbildarchivs (großmaßstäbliche Luftbilder von 1944/45) weist auf eine sehr große Anzahl von Bombentrümmern im Untersuchungsgebiet hin. Da die Existenz von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, vor Eingriffsmaßnahmen in den Untergrund die Abteilung Gefahrenprävention der Feuerwehr Hamm bzw. den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuschalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird darauf näher hingewiesen (siehe Hinweis im Bebauungsplan).

Teil II – Umweltbericht

Bewertung für das Schutzgut Boden

In Teilen weist der Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Wertigkeit, insbesondere durch die Drainage der süd-östlichen Ackerfläche auf. Teilweise finden sich aber auch erhaltenswerte Strukturen (Grünland im Norden und Waldflächen im Süden), die den Boden zusätzlich prägen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorgenommen. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen ab. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass - vor dem Hintergrund der bereits seit 1973 zulässigen Eingriffe - kein flächenhafter Kompensationsbedarf gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB besteht.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser, Oberflächenwasser sowie Schmutzwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsbereich sind Oberflächengewässer als

- Straßenseitengraben der Straße Am Gallberg (im Süden) - überwiegend temporär fließend - ,
- naturnahe ausgebaute kleine Fließgewässer im Norden und
- künstliches Stillgewässer (Gartenteich) im Süden vorhanden.

Grundwasser

Angaben aus dem UIS 2008:

- Es wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel beobachtet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Am Gallberg der Kläranlage zugeleitet werden.

Bewertung für das Schutzgut Wasser

Als erhebliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauung der Ostseite der Straße Am Gallberg einhergehende potentielle Oberflächenversiegelung einzustufen. Durch mögliche Überbauung wird hier die Fläche für die Oberflächenversickerung reduziert. Die negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser kann ggf. durch Retentionsmaßnahmen, z.B. Nutzung von Zisternen minimiert werden.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Untersuchungsraum zum vorliegenden Bebauungsplan liegt im Klimabezirk Münsterland und ist durch ein maritim beeinflusstes Großklima mit guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen gekennzeichnet.

Bei der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus Sicht ansteigender Verkehre und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage und bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Geländeklimatisch zählt der Raum zur Zone des Freilandklimas mit ungestörtem Temperatur-Feuchte-Verlauf und normaler Strahlung bei windoffener Lage. Durch die Lage der Fläche im Süden des Hammer Stadtgebietes (mit nordexponierter Hanglage) und vorherrschenden Winden aus Südwesten, hat das Gebiet - im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiraumflächen - Funktionen als Frischluftentstehungsgebiet und Luftleitbahn für die südliche Innenstadt.

Bewertung für das Schutzgut Luft und Klima

Es ist nicht mit erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft durch die Bebauung - aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Begrenzung der baulichen Verdichtung - zu rechnen, so dass eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Schutzgutes gewährleistet ist.

Durch die planerische Sicherung des Freiraumes (z.B. Private Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald) ist damit einhergehend die Sicherung der Klimastrukturen und -funktionen (Frischlufthahnen) im restlichen Bebauungsplanbereich und für den nördlich und nordöstlich angrenzenden Innenstadtbereich gewährleistet. Dies gilt insbesondere im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist beachtliche Höhenunterschiede im natürlichen Geländeniveau auf. Es fällt vom Hochpunkt mit ca. 89,20 m ü. NHN im Süden zum Tiefpunkt im Norden um ca. 22,35 m auf 66,85 m ü. NHN. Das Plangebiet bildet durch seine Lage die Möglichkeit einer Straßenrandbebauung östlich entlang der Straße Am Gallberg und der zusätzlichen Gestaltung eines sanften Überganges zwischen Bebauung und sensiblen Landschaftsbereichen (siehe auch den Landschaftsplan Hamm-Süd) im Siedlungsrandbereich.

Der Landschaftsplan Hamm-Süd beschreibt im östlichen Teil des Plangebietes eine Entwicklung gemäß des Entwicklungszieles Nr.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die innerhalb des Plangebietes vorliegenden gliedernden Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben, ergänzt und vernetzt werden und somit den Übergang zwischen geplanter Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche stärken und betonen. Lückenschlüsse im Fußwegenetz sollen mit einfachem Ausbaustandard vorgenommen werden. In die festgesetzten Landschaftsschutzgebiete L 49 Ostdorf und L 50 Lohausenholz wird nicht eingegriffen.

Bewertung für das Schutzgut Landschaft

Die heutige Bedeutung der Gesamtfläche besteht neben der differenzierten Nutzung vorwiegend in der optischen Wirkung des Landschaftsbildes als Puffer und Übergang von der Siedlungsfläche Lohausenholz zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung.

Durch den gestalteten Ortsrand wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend ausgeglichen, die Beeinträchtigung auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre erheblich intensiver.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter fallen Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Der Schutzanspruch der Güter besteht hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit, die nicht durch das Vorhaben eingeschränkt werden darf.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht dokumentiert (Quelle: Umweltinformationssystem UIS, 2008).

Bewertung

Entfällt, da nicht vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern möglich. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung des Schutzgutes Mensch (Wohnen) durch Verkehrslärm im Bereich Holteneck (einschließlich Kreuzungsbereich Holteneck / Am Gallberg) des Bebauungsplanbereiches - Beeinträchtigung der ursprünglichen Erholungsfunktionen durch die geplante Bebauung im südlichen Bereich	* *
Tiere und Pflanzen	- Verlust von potentiellen Teillebensräumen (Ackerböden und Grünland) für Flora und Fauna im Bereich der geplanten Bauflächen parallel zur Straße Am Gallberg - Planerische Sicherung der Habitat / Biotop-Funktionen im restlichen Bebauungsplanbereich	** +
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen und Änderung von Bodenstrukturen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung im Bereich der geplanten Baufläche parallel zur Straße Am Gallberg - Planerische Sicherung des Freiraumes und damit einhergehend der Bodenfunktionen im restlichen Bebauungsplanbereich	** +
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der geplanten Baufläche parallel zur Straße Am Gallberg - Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses - Planerische Sicherung des Freiraumes und damit einhergehende Sicherung des Wasserhaushaltes im restlichen Bebauungsplanbereich	** * +
Klima und Luft	- marginale Veränderung des örtlichen Kleinklimas (Barrierewirkung auf den Austausch der bodennahen Luftschichten) durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung im Bereich der geplanten Baufläche parallel zur Straße Am Gallberg - Planerische Sicherung des Freiraumes (z.B. Private Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald) und damit einhergehende Sicherung der Klimastrukturen und -funktionen (Frischlufthahnen) im restlichen Bebauungsplanbereich sowie für die nördlich und nordöstlich angrenzenden Innenstadtbereiche	* +
Landschaft und Landschaftsbild	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Osten durch geplante Neubebauung - Planerische Sicherung der Freiraumfunktion und damit einhergehende Sicherung des Landschaftsbildes	* +
Kultur- und Sachgüter	- nicht zutreffend / keine Aussagen	0
Wechselwirkungen	- Der Bereich der Wechselwirkung „Siedlung - Landschaft“ wird von der Westseite der Straße Am Gallberg weiter nach Osten in den Freiraum verschoben - Erhalt, Stärkung und Sicherung der natürlichen Wechselwirkungen im restlichen Bebauungsplanbereich	* +
*** sehr erhebliche Auswirkungen		** erhebliche Auswirkungen
* weniger erhebliche Auswirkungen		- nicht erhebliche Auswirkungen
+ positive Auswirkungen		0 nicht zutreffend / keine Aussage

Abb. 3: Tabelle der zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Planung der Wohnbauflächen verbundenen Umweltauswirkungen sind in dem Kap. 2.1 - insbesondere in der Tabelle der Abbildung 3 - des Umweltberichtes beschrieben.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne ein Bauleitplanverfahren bliebe zunächst der Bebauungsplan Nr. 04.005 mit weitergehenden Eingriffsrechten in Natur und Landschaft rechtskräftig und könnte ggf. Grundlage von Baumaßnahmen sein.

Bei Durchführung eines Planverfahrens zum Verzicht auf eine Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als intensive Ackerfläche und Grünlandfläche genutzt werden. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulichen Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie für das Kleinklima blieben unverändert.

Bei Nichtdurchführung der Planungen würde sich an der derzeitigen Bestandssituation auch für die Schutzgüter Wasser und Landschaft nichts ändern.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der im Bereich Holteneck / Am Gallberg auftretenden Verkehrslärmimmissionen,
- Berücksichtigung der Klimafunktion und des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch den Erhalt bzw. die Schaffung von kleinen barrierefreien Frischluftschneisen und Sichtachsen zum freien Landschaftsraum,
- möglichst umfassende Beschränkung der Versiegelung der Bodenoberfläche und
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Sicherung von natürlichen Landschaftsbestandteilen und
- 3,00 m breite frei wachsende Hecke auf den privaten Grundstücken im hinteren Gartenbereich, gem. Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a) BauGB, Gehölzarten gem. der Pflanzengesellschaft Nr. 15,

2.3.1 Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplan wird zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Kreuzungsbereich Holteneck / Am Gallberg festgesetzt, dass in festgelegten Lärmpegelbereichen bei Baumaßnahmen die zum ständigen Wohnen vorgesehenen Räume nach Möglichkeit zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten sind. Sofern eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind entsprechende Fensterkonstruktionen für die Lärmpegelbereiche II auf den betroffenen Fassadenseiten der Gebäude erforderlich.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Teilinanspruchnahme des Freiraumes durch die Planung ist aufgrund des Entwicklungszieles der Schaffung von Wohnbauauflächen unvermeidbar. Die Eingriffsintensität wird aber gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan deutlich reduziert.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als entsprechende Schutzmaßnahme für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Teil II – Umweltbericht

- Private Grünflächen innerhalb des Baugebietes, tlw. mit der überlagernden Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bereichen vorhandener Gebüschreihen und Baumgruppen,
- Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von bestehenden Lebensräumen durch die geplante Bebauung werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht erheblich reduziert.

2.3.3 Schutzgut Boden

Es ist geplant, auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Versiegelung beschreiben, durch den Bebauungsplan zu reagieren:

- Die GRZ beträgt 0,4, angepasst an die bestehende Bebauung westlich der Straße Am Gallberg und nördlich des Holtenecks.
 - Die Verkehrsfläche teilt sich in öffentliche Erschließungsflächen und private Erschließungsflächen. Durch die Berücksichtigung von Verkehrsgrün entstehen zusätzlich entsiegelte Teilflächen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden durch die Planung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar. Der Umfang des Eingriffes wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich reduziert.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die vorab beschriebenen Festsetzungen bzw. Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung minimiert.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar. Das Baugebiet soll im Mischsystem entwässert werden.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich reduziert

2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Gefahr der Barrierewirkung durch die geplante Bebauung auf der Ostseite der Straße Am Gallberg im Süden des Untersuchungsgebietes als Funktionsbereich für den siedlungsnahen Luftaustausch der "bodennahen Luftschichten" wird durch die offene Bauweise der neuen Wohnbebauung (inklusive der größeren Hausgärten) gemindert bzw. kompensiert.

Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung der Freiflächen - als Luftaustauschmöglichkeit für die "bodennahen Luftschichten" - ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar. Größere Auswirkungen wären bei der ursprünglichen Planungskonzeption zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Veränderungen des Landschaftsbildes durch Beeinträchtigungen der vorhandenen Sichtbeziehungen und Neuprägung des Landschaftsbildes sollen durch folgende landschaftsgestaltende und -pflegerische Maßnahmen kompensiert werden:

- Die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch die Festsetzung von Privaten Grünflächen im Nordosten und Südosten in der Funktion eines „Grünen Ortsrandes“.
- Die Begrünung der privaten Gartenflächen, gemäß Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

- Das Freihalten der Hauptsichtbeziehung „Lohaus Holz / Hamm-Mitte / Ostdorf“ durch die Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ für ca. 200 m entlang der Straße Am Gallberg im mittleren Bebauungsplanbereich..

Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung bestehender Sichtbeziehungen und Freiflächen mit entsprechender Grünstruktur ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar und ist durch die Neugestaltung des Ortsrandes zu kompensieren.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht zutreffend, da im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternative

Aufgrund der vorgesehenen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlage „Am Gallberg“, an der bislang nur eine weitgehend einseitige Straßenrandbebauung vorhanden ist, gibt es keinen vergleichbaren integrierten Standort im Ortsteil. Für weitere integrierte Freiflächen bestehen ebenfalls Bebauungspläne, bzw. befinden sich im Verfahren.

Alternative zum Planinhalt

Durch die vorwiegend vorhandenen Wohnbaustrukturen entlang der Straße Am Gallberg ist für eine städtebauliche Neustrukturierung innerhalb des Geltungsbereiches nur eine Wohnnutzung angepasst an die Umgebung denkbar. Neben der maximalen städtebaulichen Gesamtlösung nach altem Planungsrecht wäre hier auch eine Variante möglich, die eine zweireihige Bebauung vorsehen würde. Diese hätte den Nachteil einer größeren Flächenversiegelung - im Gegensatz zur vorliegenden projektierten Bebauung, die sich sehr positiv auf den Schutz von Grund und Boden auswirkt.

Zur städtebaulichen Zielvorstellung des FNP, der eine Siedlungsabrundung vorsieht, reicht hier eine einreihige Straßenrandbebauung aus.

Schließlich besteht eine weitere Planungsvariante in der Möglichkeit, die Zielvorstellungen des FNP nicht zu berücksichtigen und auf jegliche weitere Wohnbebauung zu verzichten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (Analysemethoden und -modelle)

3.1.1 Eingriffsbewertung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich "nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Für die Teile des Plangebietes, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.005 -Am Gallberg- liegen, ist diese Voraussetzung erfüllt, so dass ein Ausgleich nur für darüber hinausgehende Eingriffe in Betracht kommt. Da die darüber hinausgehenden Flächen im Bestand unverändert in die Planung übernommen werden, besteht im Ergebnis keine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vervollständigung dieses Umweltberichtes ist dennoch eine Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Hamm durchgeführt worden.

Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Eine mit verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen differenzierte BIOTOPTYPENWERTLISTE DER STADT HAMM (Stand 01.03.2002) bildet als Bewertungsrahmen hierfür die Grundlage. Jedem dieser Biotop- und Nutzungstypen ist bei der Bewertung des Eingriffes ein bestimmter Wertfaktor (von 0,0 bis 0,9) zugeordnet. Die Bestimmung und Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte somit auf der Grundlage der o.g. Biotoptypenwertliste.

Der Gesamt-Biotopwert des Plangebietes wird dabei nach den Biotoptypen und deren Flächengrößen ermittelt. Die Berechnung der Biotopwerte erfolgt getrennt nach Ausgangszustand (Bestandskartierung) und Planung.

Die Gegenüberstellung des Ist- und Soll-Zustandes des Planbereiches (gesamter Geltungsbereich) ergibt zusammenfassend folgende Werte (Berechnung siehe Anhang B des Umweltberichtes):

+ Biotopwert des Ausgangszustandes (Bestand / Ist-Zustand)	29.611,29	Punkte
- Biotopwert gemäß Bebauungsplan (Planung / Soll-Zustand)	26.409,41	Punkte
= Differenz (Soll-Zustand abzüglich Ist-Zustand)	<u>3.201,88</u>	<u>Punkte</u>

Dieses Defizit ist nicht auszugleichen, da ein Eingriff bereits auf Grundlage des alten Bebauungsplanes zulässig ist.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten auf.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der vorgesehenen standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vorliegen oder vermutet werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Korrektur und Überwachung vorzusehen.

Das Monitoring gem. § 4 c BauGB für dieses Plangebiet umfasst folgende Komponenten:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB
- Auswertung wiederkehrender regelmäßiger städtischer Untersuchungen (z. B. Verkehrszählungen)
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen, insbesondere des UIS (Umweltinformationssystem)
- Überprüfung der Entwicklung des Baugebiets nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan orientiert sich an der bestehenden Bebauung westlich (und in Teilen südöstlich und nordöstlich) der Straße Am Gallberg. Es wird für den überwiegenden Siedlungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einfamilienhäusern, in offener Bauweise, als Einzelhäuser festgesetzt. Weiterhin wird das im Süden bestehende Reine Wohngebiet (WR) mit maximal VIII Geschossen in geschlossener Bauweise zu seiner Bestands-sicherung festgesetzt. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen somit der Bauweise der Ortslage. Es entstehen ca. 10 neue Wohneinheiten.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Am Gallberg und Holteneck an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über Stichwege.

Als voraussichtliche (erhebliche) Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind hier generell die Verkehrslärmbelastungen, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Die Belastungen reduzieren sich deutlich im Vergleich zu dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der geringfügige Eingriff erfordert aufgrund gesetzlicher Bestimmungen keine weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen.

Abschließend werden im Umweltbericht noch Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB beschrieben und alle vorgenannten, wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele allgemeinverständlich zusammengefasst.

Hamm, 15.03.2011

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage A:

Pflanzengesellschaft Nr. 10 „Artenarmer Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald“
Vorkommen: Im nördlichen Plangebiet (etwa nördlich der Straße Holteneck)

1a. Bäume der natürlichen Waldgesellschaft (Nr.10)

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

1b. Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft (Nr. 10)

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna et	Ein- und
C. oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus spec.	Brombeere

2. Bäume und Sträucher der Pionier- u. Ersatzgesellschaft (Nr. 10)

Wie unter 1, plus nachfolgende Arten:	
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt, rankend
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carnea	Hundsrose

Pflanzengesellschaft Nr. 15 „Fluttergras-Buchenwald“

Vorkommen: Im südlichen Plangebiet (etwa südlich der Straße Holteneck)

1a. Bäume der natürlichen Waldgesellschaft (Nr. 15)

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

1b. Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft (Nr. 15)

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna et	Ein- und
C. oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn

2. Bäume und Sträucher der Pionier- u. Ersatzgesellschaft (Nr. 15)

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus sanguineum	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna et	Eingrifflicher und
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt, rankend
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticos. aggreg.	Brombeerarten

Teil II – Umweltbericht

ANLAGE B:

Biotopwert des Ausgangszustandes (Bestand / Ist-Zustand):

Bestands- bewertung		04.064 Am Gallberg		Bebauungsplan- aufstellung		
Nr.	Teilfläche Beschreibung	Ziffer	Biotoptyp Beschreibung	Größe m²	Wert- faktor	Wert- punkte
	Überbaubare Grundstücks- fläche	1,1	Versiegelte Fläche	3.856,75 m²		
	Straßen	1,1	Versiegelte Fläche	7.102,31 m²		
		1,3	Schotter-, Kies- und Sandflächen, Wassergebunden Decken, Gleis- bereiche in Betrieb	3.443,60 m²	0,1	344,36
		2,1	Straßenränder Bankette, Mit- telstreifen mit regelmäßiger Mahd	744,20 m²	0,1	74,42
		3,1	Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet	54.950,82 m²	0,2	10990,16
		3,2	Intensivgrünland	16.283,54 m²	0,4	6513,42
		3,3	Obstwiese jung bis 30 Jahre	1.698,47 m²	0,7	1188,93
		4,1	Obstwiese alt über 30 Jahre	55,15 m²	0,9	49,64
		4,11	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	2.563,55 m²	0,3	769,07
		4,21	Öffentliche Grünflächen	125,63 m²	0,4	50,25
		4,5	Intensivrasen z.B. Sportanlagen	455,06 m²	0,2	91,01
		5,1	Brachen bis 5Jahre	1.214,48 m²	0,4	485,79
		5,2	Brachen 5-15 Jahre	2.305,44 m²	0,5	1152,72
		6,2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	439,73 m²	0,7	307,81
		6,3	Wegeseitengräben, Rigolen und Versickerungsmulden	668,96 m²	0,4	267,58
		7,1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	3.039,66 m²	0,7	2127,76
		7,2	Baumgruppen, Waldflächen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	6.497,96 m²	0,8	5198,37
Gesamtgröße und Gesamtpunktezahl:				105,445 m²	29.611,29	

Planungs- bewertung 04.064 Am Gallberg				Bebauungsplanaufstel- lung		
Nr.	Teilfläche Beschreibung	Ziffer	Biotoptyp Beschreibung	Größe m²	Wert- faktor	Wert- punkte
	WA / WR Über- baubare Flä- chen	1,10	Versiegelte Fläche	4.897,42 m²		
	WA / WR Hausgärten	4,11	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	8.641,32 m²	0,3	2.592,40
	WA / WR Pflanzgebote	4,12	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) mit Pflanzgeboten	447,57 m²	0,4	179,03
	Straßen	1,10	Versiegelte Fläche	8.473,52 m²		
	Begleitvegeta- tion	2,22	Straßenbegleitgrün, Straßenbö- schungen ≥ 5 m Breite	1.052,95 m²	0,3	315,89
	GFL	1,10	Versiegelte Fläche	1.252,52 m²		
	Private Grün- flächen Gar- tenland	4,11	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	9.321,42 m²	0,3	2.796,43
	Private Grün- fläche Suk- zessions- fläche	5,10	Brachen bis 5 Jahre	7.077,90 m²	0,4	2.831,16
	Private Grün- fläche Obst- wiese	3,30	Obstwiese jung bis 30 Jahre	2.177,76 m²	0,7	1.524,43
	Fläche für Landwirt- schaft	3,10	Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet	55.199,38 m²	0,2	11.039,88
	Fläche für Landwirt- schaft / Gehölzstreifen	7,10	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	3.926,33 m²	0,7	2.748,43
	Wald	7,20	Baumgruppen, Waldflächen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	2.977,22 m²	0,8	2.381,78
Gesamtgröße und Gesamtpunktezahl:				105.445 m²		26.409,41
Defizit:						3.201,88