

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## Bebauungsplan Nr. 07.094

- An der Sulkshege -



Begründung zum Bebauungsplan

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 07.094 - An der Sulkshege -

für den in der Gemarkung Heessen (Flur 23) zwischen der Südgrenze des Flurstücks 553 (Straße „Sulkshege“), den Westgrenzen der Flurstücke 357, 347, 360, 346, 437, den Nordwestgrenzen der Flurstücke 24 und 25, der Südost- und der Südwestgrenze sowie der Nordwestgrenze des Flurstücks 521, den Nordgrenzen der Flurstücke 35 und 526, den Nordostgrenzen der Flurstücke 37, 38 und 39 sowie den Südost- bzw. Ostgrenzen der Flurstücke 43 bis 50 liegenden Bereich.

### 1. Planerfordernis

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege - umfasst ein überwiegend bisher als Sportplatz genutztes Gelände inmitten eines von den Straßen „Sulkshege“ im Norden, „Rottkamp“ im Südosten sowie „Dasbecker Weg“ und „Am Kappenbusch“ im Südwesten und Westen umschlossenen, größtenteils wohnbaulich genutzten Areals.

Das Plangebiet stellt sich derzeit fast ausschließlich als Rasenfläche (Sportrasen) nebst umgebender Baum- bzw. Gehölzstrukturen dar. Im südwestlichen Randbereich befinden sich geringflächige gärtnerisch geprägte Grundstücksteile. Die bislang unbebaute gärtnerische Teilfläche eines südlich an das Sportplatzgelände anschließenden wohnbaulich genutzten Grundstücks wird ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Es ist geplant, das Sportgelände südlich der Sulkshege im Zuge der Neustrukturierung von Sportflächen im Stadtbezirk Heessen aufzugeben. Der Fortfall des Sportplatzes wird durch Sportstättenumbau bzw. Erneuerungsmaßnahmen im Bereich des unweit nordwestlich gelegenen Sportzentrums Heessen kompensiert.

Das Sportgelände „An der Sulkshege“ soll nebst o.g. Randflächen nunmehr in Anpassung an die umgebenden städtebaulichen Strukturen einer kleinteiligen wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Vorgehen ist die Schaffung von Eigenheimbaumöglichkeiten in Form von (schätzungsweise ca. 30 bis 35) Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie ggf. auch für einige Reiheneigenheime.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf schafft durch eine konsequente Süd- bzw. Südwestausrichtung der Hauptdachflächen gute Voraussetzung für die Nutzung von Solarenergie. Dieses Potential soll im Rahmen der späteren Grundstücksvermarktung durch eine intensive Information der Bauherren zu den Möglichkeiten der Solarenergie genutzt werden. Des Weiteren sollen über gezielte Bauherrenberatung zu den Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien sowie zur Umsetzung von Niedrigenergiestandards im Hausbau klimaschützende Effekte erzielt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 07.094 - An der Sulkshege - wurde vom Rat am 17.11.2009 gefasst. Das Aufstellungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt.

### 2. Vorhandene Planung und Bestand

#### 2.1 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 07.023 - Kappenbusch -)

Die Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.094 sind fast vollständig durch den bereits seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07.023 - Kappenbusch - abgedeckt und hier als öffentliche Grünfläche - Sportplatz - festgesetzt. Die noch unbebaute Teilfläche des südlich an das Sportplatzgelände anschließenden Grundstücks (Flurstück Nr. 521) ist bislang nicht durch den Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst.

Die o.g. angestrebte wohnbauliche Nutzung der betroffenen Grundstücksflächen erfordert daher eine grundlegende Neufassung des verbindlichen Planungsrechts durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.094.

## 2.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 bereits als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

## 2.3 Struktur des Plangebiets

Bei dem ca. 16.060 m<sup>2</sup> großen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege - handelt es sich um den Innenbereich eines von der „Sulkshege“ im Norden, dem „Rottkamp“ im Osten, dem „Dasbecker Weg“ im Süden und Südwesten sowie der Straße „Am Kappenbusch“ im Westen umschlossenen Quartiers im Norden des Stadtbezirks Heessen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden im Wesentlichen wohnbaulich genutzte Grundstücke mit größtenteils zweigeschossiger, eher kleinteiliger Bebauung. Lediglich im Bereich des Dasbecker Weges finden sich punktuell auch gemischte Nutzungsstrukturen.

Auch das weitere städtebauliche Umfeld des Plangebiets prägt sich hauptsächlich durch Wohngebiete. Nordwestlich befinden sich die Kappenbuschschule, das Hallenbad „Familien-Oase Heessen“, die Marienkirche nebst zugehörigem Kindergarten sowie das Sportzentrum Heessen. Im Norden liegt zudem das Waldgebiet „Kappenbusch“ und unweit südwestlich des Geltungsbereiches das Gewerbegebiet „Zeche Sachsen/Ökozentrum“.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit fast ausschließlich als Rasenfläche (Sportrasen) nebst umgebender Baum- bzw. Gehölzstrukturen dar. Im südwestlichen Randbereich befinden sich geringflächige gärtnerisch geprägte Grundstücksteile. Ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 07.094 ist die bislang unbebaute gärtnerische Teilfläche eines südlich an das Sportplatzgelände anschließenden wohnbaulich genutzten Grundstücks.

Zur Nutzungshistorie des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.094 konnte durch Auswertung der der Stadt Hamm vorliegenden Informationen folgendes festgestellt werden: Die Flächen wurden von ca. 1829 bis ca. 1938 zunächst als Wald, anschließend als Ackerland und sodann als Grünland genutzt. Bereits seit 1940 kam das Areal einer Verwendung als Sportplatz mit Umkleidekabine und westlich angrenzend als Gartenland zu. Hinweise auf Bombenrichter oder Blindgängereinschlagstellen konnten bislang nicht gefunden werden.

Das Gelände verfügt über eine ruhige Topographie in einer Höhenlage von ca. 72 bis 73 m über NHN (Normalhöhennull). Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt im Nordosten des Geltungsbereichs bei ca. 0 bis 1,5 m und fällt in Richtung Südwesten auf ca. 1,5 bis 3,0 m unter Gelände ab.

Im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit lässt sich aus den der Stadt vorliegenden Informationen folgendes ableiten: Das Plangebiet wird von lehmigen Teilsanden, zum Teil in Wechsellagerung mit schluffigen Partien eingenommen. Im Nordosten steht der Oberkreidemergel vermutlich in einer Tiefe von 0,6 bis 1,0 m und im Südwesten in einer Tiefe von ca. 0,8 bis 2,0 m an. Der Boden weist lediglich eine mittlere, teilweise auch nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Im Nordosten des Plangebiets ist Staunässe im Oberboden, im Südwesten in den unteren Bodenhorizonten zu erwarten.

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1 Erschließung**

Die Haupteerschließung der Geltungsbereichsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.094 erfolgt von Norden her durch Anbindung eines Planstraßenstichs an die Straße „Sulkshege“.

Über die Sulkshege ist in östlicher Richtung die nahegelegene Kappenbuschschule sowie das Sportzentrum Heessen und im Weiteren das nordwestliche Heessener Quartier „Dasbeck“ zu erreichen. Über den östlich des Geltungsbereichs verlaufenden, von der Sulkshege in Richtung Süden führenden Rottkamp und den Dasbecker Weg ist der Anschluss an das Zentrum von Heessen gewährleistet. Die Wegestreckendistanz zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum von Hamm beträgt etwa 5 km.

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird über die auf den Straßen Sulkshege/Rottkamp verkehrenden städtischen Buslinien gewährleistet. Unweit südöstlich des Planungsraums befindet sich zudem der Heessener Bahnhof.

Obleich mit der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „Büskenwiese“ eine weitere potentielle Erschließungsmöglichkeit für das Baugebiet „An der Sulkshege“ existiert, konzentriert die Planungskonzeption die Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr auf den oben bereits erwähnten, von der „Sulkshege“ ausgehenden Planstraße. Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt somit ausschließlich im Bereich eines bislang anbaufreien Abschnitts der „Sulkshege“. Die „Büskenwiese“ wird gänzlich von motorisierten Durchgangsverkehren freigehalten, erhält jedoch eine Geh- und Radweganbindung an das Neubaugebiet. Ergänzend wird auch die Wendeanlage der geplanten Stichstraße über einen Rad- und Fußweg Richtung Südwesten mit dem Dasbecker Weg verbunden. Die Verkehrsfläche des Bebauungsplans schließt zu diesem Zweck an den bisherigen südlichen Sportplatzzugang (Flurstück Nr. 37) an.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 geplanten Erschließungsflächen sind als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Der Straßenausbau soll in verkehrsberuhigter Form als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche erfolgen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine entsprechende Zweckbestimmung verbindlich aus. Die geplante Erschließungsstraße ist (inklusive der Wendeanlage) ca. 110 m lang und weist im nördlichen Abschnitt eine Breite von 6,50 m auf. Im Wendeanlagenbereich verbreitert sich der öffentliche Raum. Die hier im Bereich der Spielstraße geplante, 11 m breite Kinderspiel- und Aufenthalts-Grünfläche wird seitlich von 4,50 m breiten Verkehrsflächen umfasst. Allgemeine Hinweise zum Ausbau der Spielplatzfläche finden sich in Kapitel 3.3 (Grünflächen) dieser Begründung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten o.g. öffentlichen Erschließungsflächen werden durch private Wegeflächen ergänzt, die der Zuwegung einiger „in rückwärtiger Reihe“ liegender Grundstücksflächen dienen. Die bauleitplanerische Sicherung der 3,50 m breiten Wege erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 21 BauGB durch Eintragung von „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“.

Die Unterbringung des durch künftige Bauvorhaben im Plangebiet unmittelbar bedingten ruhenden Verkehrs hat in erster Linie auf den Bauflächen selbst zu erfolgen. Im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums enthält der Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB, die die Vorhaltung eines mindestens 5 m tiefen Stauraums (Pkw-Abstellplatz) im Vorfeld der auf den Baugrundstücken errichteten Garagen und Carports vorsieht.

Im öffentlichen Straßenraum ist ergänzend ferner der Bau von insgesamt 13 öffentlichen Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

## 3.2 Bauliche Nutzung

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege - ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen. Daher erfolgt zur Bestimmung der zulässigen Art baulicher Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet fügt sich damit uneingeschränkt und spannungsfrei in die Struktur der baulichen Nutzung umgebender Siedlungsflächen ein.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die geplanten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im städtischen Straßennetz als ungeeignet für die Übernahme einer Zubringerfunktion für eine Tankstelle einzuordnen. Die mit dem Betrieb von Tankstellen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind zudem in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege -, Eigenheim-Baumöglichkeiten zu schaffen.

Unerwünschte Ziel- und Quellverkehre stellen gleichfalls einen Grund für den Ausschluss der gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes dar. Diese Nutzungsart widerspricht ebenso dem Ziel der Schaffung eines neuen kleinteiligen Eigenheim-Neubaugebietes.

### 3.2.2 Maß baulicher Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu First- und Traufhöhen benannt.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Die ebenso im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf höchstens zwei beschränkt. Ergänzend werden in Abhängigkeit von der Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes maximal zulässige Firsthöhen von 84 m bzw. 85 m über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt. Ausgehend von gegebenen Geländehöhen von ca. 72,50 bis 73,50 m können im Plangebiet errichtete Gebäude somit eine maximale bauliche Höhe von ca. 11 bis 12 m erreichen. Sie werden sich damit in ihrer Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientieren.

Des Weiteren definiert der Bebauungsplan (ebenfalls in örtlicher Abhängigkeit von der Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes) ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Traufhöhen von Gebäuden im Plangebiet müssen mindestens eine Höhenlage von 77,50 m bzw. 78,50 m über NHN aufweisen, dürfen jedoch Höhen von 79,50 m bzw. 80,50 m über NHN nicht überschreiten. Diese Festsetzung ermöglicht - gleichfalls in Anpassung an die Umgebungsbebauung - sowohl die Errichtung zweier Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk, als auch den Bau eines Obergeschosses mit Drempe bzw. Kniestock und „Dachschräge“.

Die „Traufe“ wird im Bebauungsplan als „Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der fertigen Dachhaut/Dachoberfläche“ definiert.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Sie tragen ferner zur Entstehung einer ausgeglichenen Dachlandschaft bei und sorgen für

angemessene Übergänge zur Umgebungsbebauung und somit für eine Gesamtintegration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

### 3.2.3 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzte offene Bauweise gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich der nördlichen, unmittelbar an die „Sulkshege“ anschließenden Bauflächen sind dabei sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Ansonsten ermöglicht sich im gesamten sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Auf diese Weise wird die einzige Möglichkeit eröffnet, die direkt an das Neubaugebiet angrenzende Straße durch eine potentiell leicht verdichtete Bebauung wirksam vom Baugebietsinneren abzuschirmen. Insgesamt wird jedoch der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines aufgelockerten Eigenheim-Quartiers Rechnung getragen.

Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 3 BauGB stellt ein weiteres Instrument zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Einpassung des Neubauquartiers in seine Umgebung dar.

Im Norden des Plangebiets an der Straße „Sulkshege“ (möglicherweise) entstehende Reihenhäuser müssen über eine Mindestgrundstücksbreite von 6 m verfügen. Doppelhausbaugrundstücke haben im gesamten Plangebiet eine Breite von mindestens 10 m aufzuweisen. Für Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, wird im überwiegenden Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs eine Mindestgrundstücksbreite von 16 m festgesetzt. Lediglich für das im Nordwesten des Plangebietes gelegene - eigens zu diesem Zweck definierte - „WA<sub>2</sub>-Gebiet“ darf die Grundstücksbreite von Einzelhausbauplätzen auf ein Maß von bis zu 14,50 m herabgesetzt werden. Auf diese Weise ergeben sich örtlich flexiblere Möglichkeiten des Grundstückszuschnitts (u.a. ermöglicht sich auch die Bildung zweier nebeneinander liegender Einzelhausbaugrundstücke), ohne die bauliche Dichte des Gesamtbaugebietes in unerwünschtem Maße zu erhöhen.

Ferner erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 eine Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude: Hausgruppen/Reihenhäuser dürfen pro entstehendem Wohngebäude lediglich eine Wohneinheit aufweisen. In Einzelhäusern oder Doppelhaushälften sind lediglich zwei Wohnungen zulässig. Auch damit wird der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Eigenheimbaumöglichkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans Rechnung getragen.

In den Bereichen zwischen den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums.

Vor Garagen oder Carports ist zudem eine Stauraumfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan Nr. 07.094 zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf maximal 73 m bzw. 74 m über NHN. Damit soll verhindert werden, dass mögliche Kellergeschosse mehr als ca. 0,5 m aus der Grundstücks-oberfläche hinausragen. Das gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzte Höhenmaß enthält zwar einen Spielraum zur Berücksichtigung örtlich leicht variierender Geländehöhen, trägt jedoch ebenfalls zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets bei.

Der Bebauungsplan Nr. 07.094 - An der Sulkshege - enthält ferner eine weitere bauplanungsrechtliche Festsetzung zu „baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ auf Grund-

lage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB. Eine entsprechende Erläuterung dazu erfolgt im Kapitel „Immissionsschutz“ dieser Begründung.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

### 3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Nr. 07.094 auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

So sind die Fassaden entstehender Gebäude in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Der Werkstoff „Holz“ ist lediglich bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind dabei in (für alle Hauseinheiten) einheitlichem Außenwandmaterial und in einheitlicher Farbe herzustellen.

Im Falle einer gemeinsamen Grenzbebauung (bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern) sind die Hauptgebäude in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu gestalten.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren folgenden Spielräume:

Zulässig sind das Satteldach, das Pultdach sowie alternativ auch das Zeltdach.

Die Dächer sind in einem Neigungsspektrum von mindestens 20° und maximal 45° zu erstellen.

Die Eindeckung der Dächer darf grundsätzlich nicht in glänzender oder reflektierender Form erfolgen, da sich dies nicht in die Ortstypik einfügt und ggf. zu belastigenden Sonnenlichtreflektionen führen kann. Die Dacheindeckung ist in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun zulässig. Bei Pultdächern ist der größere Teil des Daches nach Süden oder Südwesten zu orientieren, um der Zielsetzung der Schaffung geeigneter Flächen für die Montage von Solarkollektoren Rechnung zu tragen.

Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe bis zu 5 m aufweisen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock/Drempel und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-) Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses entgegengewirkt.

Weitere bauordnungsrechtliche Bestimmungen verfolgen die Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes:

Die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten darf maximal 3 m betragen.

Zur seitlichen Giebelwand ist zudem ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gauben- oder Dacheinschnittsaußenseite und der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks einzuhalten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Hauseinheiten mit farblich und materiell einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Ferner enthält der Bebauungsplan auch Aussagen zu den zulässigen Hauptfirstrichtungen. Die auf diese Weise vordefinierte Hauptdachflächenausrichtung Richtung Süden bzw. Südwesten stellt ebenfalls einen Beitrag zur Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeiten solarer Energie im Neubaugebiet dar und trägt somit den in Kapitel „Klimaschutz und Solarenergie“ näher erläuterten planerischen Intentionen Rechnung.

Auf ein positives optisches Erscheinungsbild der Grundstücksaußenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ab:

Einfriedungen in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen, dürfen Einfriedungen zudem lediglich als Hecken, begrünte Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Sie sind hier auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen.

Müllbehälterstellplätze sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, wirksam zu entziehen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

### 3.3 Grünflächen

In geringem Umfang werden im Bebauungsplan Nr. 07.094 - An der Sulkshege - auch Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB definiert.

Eine im südöstlichen Randbereich des Plangebietes gelegene, knapp 130 m<sup>2</sup> umfassende Grundstücksfläche soll als Hausgartenerweiterung benachbarter Wohnbauflächen Verwendung finden. Sie wird daher als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Darüber hinaus sieht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption den Bau eines Kinderspielplatzes im Zentrum des Plangebietes vor. Die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung dementsprechend als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ (Typ C) dargestellt.

Kinderspielbereiche des Typs C sind insbesondere für Kleinkinder sowie für jüngere Schulkinder vorgesehen. Sie sollen mit Spieleinrichtungen wie z.B. zum Hangeln, Rutschen oder Balancieren ausgestattet werden und auch Flächen für Bewegung und Ballspiele enthalten (siehe auch Runderlass des NRW-Innenministers v. 31.7.1974 - V C 2 - 901.11).

Die Größe des im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatzes beträgt ca. 300 m<sup>2</sup>. Dieses Flächenmaß unterschreitet die gemäß der „Hinweise für die Planung von Spielflächen“ für Spielbereiche des für ältere Kinder vorgesehenen Typs B empfohlene Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup>. Dennoch bietet die geplante Spielplatzfläche ausreichenden Raum für die ergänzende Aufnahme von Spieleinrichtungen, die auf den Erlebnis- und Betätigungsdrang älterer schulpflichtiger Kinder (6 bis 14 Jahre) ausgerichtet sind. Dieses Potential soll im Zuge der Detailplanung und des Ausbaus der Spielplatzfläche seitens des Erschließungsträgers ebenso Berücksichtigung finden, wie die erforderliche Schaffung von Sitzmöglichkeiten für erwachsene Begleitpersonen.

Die räumliche Anordnung des geplanten Spielplatzes inmitten der baugebiets-erschließenden Verkehrsfläche gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit, eine gute Einsehbarkeit und damit beste Voraussetzungen für eine wirkungsvolle soziale Kontrolle des Bereiches. Der umgebende Straßenraum ist im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße)“ festgesetzt und als solches ebenfalls für die Nutzung durch spielende Kinder vorgesehen. Aufgrund des vorgesehenen Ausbaus und der Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich hat der Fahrzeugverkehr straßenverkehrsrechtlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Im Zuge von Planung und Ausbau des vorgesehenen Spielplatzes kann die Verkehrssicherheit durch geeignete Maßnahmen zusätzlich gefördert werden. Folgende Aspekte sind demnach planerisch und baulich zu beachten:

- Umgehende Einfriedung des Spielplatzes und eindeutige Festlegung von einem oder zwei Zugangsbereich(en),
- Ausstattung des Zugangsbereichs bzw. der Zugangsbereiche mit versetzten Diagonalsperren, um ein ungebremstes Verlassen des Spielplatzes durch Kinder zu verhindern,
- deutliche Kennzeichnung des oder der Zugangsbereiche(s) im Straßenraum (z.B. durch auffällige Beschilderung, farblich ausdifferenzierte Straßenoberflächengestaltung oder Aufpflasterungen),
- Gewährleistung einer guten Einsehbarkeit des Spielplatzes (z.B. durch Vermeidung einer vollständigen bzw. überhöhten Eingrünung sowie durch regelmäßigen Eingrünungs-Rückschnitt), um den Blickkontakt zwischen Verkehrsteilnehmern im Straßenraum und spielenden Kindern zu ermöglichen.

Die Spielplatzfläche wird nahe ihrer Eckpunkte durch 4 (verbindlich mittels Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB im Bebauungsplan festgesetzte) Straßenbaumpflanzungen gesäumt. Im Bereich der von der Straße „Sulkshege“ ausgehenden Planstraße sind 3 weitere Bäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

## 4. Natur und Umwelt

### 4.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege - sind die Anwendungsvoraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt. In diese Falle wird von der Umweltprüfung nach § 2 (1) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

### 4.2 Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen intensiven Vornutzungen des Gesamtareals bereits starke Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07.094 - An der Sulkshege - zielen somit nicht auf eine bauliche Mobilisierung bislang ungenutzter/unbebauter Flächen, sondern auf eine städtebaulich geordnete künftige Flächenentwicklung eines bereits vollständig urban überformten Bereiches ab.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Planvorhaben auch aufgrund einer allgemeinen Grundbelastung des Geltungsbereichs durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, unbedende Wohn- und Gartennutzungen usw.) nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter.

### 4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.094 ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Diese Prüfung wurde seitens des Büros „Landschaft-Ökologie-Planung Stelzig“ (Soest) durchgeführt. Das Gutachten vom 10.12.2010 ist der Verfahrensakte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.094 beigelegt.

Dem entsprechenden artenschutzrechtlichen Gutachten ist folgendes Fazit zu entnehmen:

„Aufgrund der nicht optimalen Jahreszeit konnten trotz der Geländebegehungen nicht alle hypothetisch bestehenden Risiken ausgeschlossen werden. Da sich jedoch keine konkreten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten ergaben, sind die nachfolgenden Ausführungen als vorsorgende Maßnahmen zur Verminderung verbleibender Risiken zu verstehen.“

**Brutvögel:** Zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna des Plangebietes wird empfohlen, die notwendige Baufeldräumung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (20.03. - 30.06.) durchzuführen. Die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten möglichst erhalten werden. Ist dies nicht möglich, sollte eine Fällung nur außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen.

#### **Fledermäuse:**

(...) Fledermausarten können potenziell im Plangebiet vorkommen, konkrete Hinweise auf Vorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren nicht und werden auch als unwahrscheinlich eingestuft. Sollten durch das Vorhaben Bäume beseitigt werden müssen, die als Quartier für Fledermäuse in Frage kommen, soll das Fällen der Bäume möglichst in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden. In diesem Zeitraum sind die Sommerquartiere i.d.R. aufgelöst und die Winterquartiere noch nicht bezogen. Ist das Fällen größerer Bäume (Stammdurchmesser > 30 cm) im Zeitraum außerhalb der Monate September und Oktober geplant, muss untersucht werden, ob sich Individuen im Baum befinden. Dazu ist zum Zeitpunkt der Fällungen ein Fledermausexperte zur kurzen Begutachtung der Bäume hinzuzuziehen.

**Fazit:**

Bei Beachtung der geschilderten Vermeidungsmaßnahmen ist mit keinen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten zu rechnen. Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Die gutachterlich benannten o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 07.094 durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich verbindlich verankert. So darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Baufeldräumung (gemeint ist die notwendige Beseitigung von Gehölzen) nicht innerhalb der Hauptbrutzeit von Brutvögeln durchgeführt werden. Als Hauptbrutzeit wird der Zeitraum vom 20. März bis zum 30. Juni bezeichnet. Ferner ist außerhalb der Monate September und Oktober eine Fällung von größeren Bäumen (mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm) nur nach vorheriger Begutachtung vorhandener Baumschubstanz durch einen Fledermausexperten zulässig.

## 5. Klimaschutz und Solarenergie

Globale, europa- und deutschlandweite Ziele der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit des Klimaschutzes erfordern ein allumfassendes Maßnahmenpaket - auch für den Bereich des Städtebaus.

Im Städtebau sind dabei einerseits Maßnahmen, die auf die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand ausgerichtet sind (z.B. Verbesserung der Gebäudehülle/Wärmedämmung), von besonderem Interesse. Des Weiteren können durch die Berücksichtigung klimawirksamer Aspekte bereits im Zuge der Planung neuer Baugebiete (und damit auch in der kommunalen Bauleitplanung) wesentliche Beiträge für einen nachhaltigen Klimaschutz geleistet werden.

Durch die zuvor in dieser Begründung erläuterten Festsetzungen zur Stellung (konsequente Südausrichtung) und zur Höhe von Gebäuden werden die Rahmenbedingungen für die effiziente Installation von Solaranlagen geschaffen und eine Mindestbesonnung und Belichtung von Aufenthaltsräumen gewährleistet.

Die Definition der gewünschten Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung erfolgt mittels der Festsetzung von Baugrenzen. In Kombination mit der Bestimmung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe werden unerwünschte Verschattungseffekte vermieden.

Die Vorgabe konkreter geeigneter Dachformen in Kombination mit der jeweils festgelegten Hauptfirstrichtung und der Hauptdachflächenorientierung optimieren darüber hinaus die Voraussetzungen für den Einsatz und die Wirksamkeit von Solaranlagen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus können potentiell privatrechtliche Regelungen (z.B. im Rahmen von Grundstückskaufverträgen) zu verbindlichen Vereinbarungen im Hinblick auf bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder konkrete energieeffiziente Bauweisen (Definition von Wärmeschutzstandards) führen.

Im Zuge der Vermarktung des künftigen Baugebietes „An der Sulkshöhe“ sollen über gezielte Bauherrenberatungen zu den Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien sowie zur Umsetzung von Niedrigenergiestandards im Hausbau klimaschützende Effekte erzielt werden. Dabei wird es darauf ankommen, den Bauherren und Eigentümern in transparenter Weise zu vermitteln, dass die Nutzung von regenerativen Energien, von Solarenergie oder eine sonstige energieeffizienz-steigernde Maßnahme und Investition in ihrem unmittelbaren (auch wirtschaftlichen) Interesse liegen können.

## 6. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesem Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Eigenheim-Wohngebietes in ein hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsquartier) ergibt sich eine starke Einschränkung der Palette näher zu betrachtender, sich potentiell ergebender Immissionskonflikte. Konflikte im Hinblick auf z.B. Staub- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Ausschließlich die Immissionsart „Schall“ ist hier von näher zu betrachtender Relevanz.

Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten. Bislang ging von der Fläche zeitweise intensiver Sportlärm aus. Diese Emissionen werden im Zuge der wohnbaulichen Nachnutzung entfallen.

Zudem erfolgt die verkehrliche Anbindung des wenig ziel- und quellverkehrs-erzeugenden Neubaugebietes an einem bislang anbaufreien Abschnitt der Straße Sulkshege und somit an der im geringsten Maße konflikträchtigen Stelle des umgebenden Straßennetzes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07.094 sind zudem auch die von umgebenden Verkehrswegen (Sulkshege, Rottkamp, Dasbecker Weg, Am Kappenbusch) potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beleuchten. Die genannten Straßen sind jedoch nur geringfügig belastet und/oder durch tiefe Grundstücksflächen mit nahe der Emissionsquelle errichteter Umgebungsbebauung wirksam von den Plangebietsflächen abgeschirmt.

Lediglich im Norden ergibt sich an der ebenfalls wenig belasteten „Sulkshege“ (derzeit lediglich ca. 1.000 Kfz/24 Stunden) ein direkter Berührungspunkt des Plangebiets mit einer Straße. Ob die von diesem Verkehrsweg ausgehenden Schallemissionen ein Erfordernis der Aufnahme emissionsschutzbezogener Festsetzungsinhalte in den Bebauungsplan Nr. 07.094 erzeugen, wurde im Rahmen einer Lärmprognose vom 01.02.2011, die der Verfahrensakte zum Bebauungsplan anliegt, mit folgendem Ergebnis überprüft:

„(...) Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gem. den Bestimmungen der DIN 18 005 zuzuordnen. Für den untersuchten Siedlungsbereich des o.a. Bebauungsplanes sind für das festgesetzte WA-Nutzungsgebiet folgende Orientierungswerte einzuhalten: Allgemeines Wohngebiet (WA): tags 55 dB(A); nachts 45 dB(A) Die Orientierungswerte sollten sich bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten beziehen. (...)

Für die unmittelbar entlang der Wohnstraße Sulkshege liegenden Grundstücksflächen sind regelmäßig Überschreitungen der WA-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten. Für die zur Verkehrsfläche orientierte Fassadenfront wird ein Lärmpegel von max. rd. 59 dB(A) prognostiziert.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind auf bauleitplanerischer Ebene Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Dabei gelten nicht nur die im Gebäude liegenden, zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumlichkeiten, sondern auch die im Außenbereich liegenden Freiflächen, die potentiell Aufenthaltscharakter besitzen (Terrasse, Freisitz u.a.) zu den schützenswerten Bereichen. Bei der planerischen Festlegung über die Art der umzusetzenden Lärmschutzmaßnahme sind die (*nachfolgend aufgeführten*) jeweiligen Schutzmöglichkeiten im Sinne der nachfolgenden Priorität städtebaulich abzuwägen.

#### **1. Aktive Schallschutzmaßnahmen:**

- Abstände einhalten
- Wall und/oder Wand
- geschlossene Hauszeile, Stellung der Gebäude

#### **2. Passive Schallschutzmaßnahmen:**

- Grundrissausrichtung
- Maßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster u.a.)

Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Zielrichtung einer sich in die Strukturen einfügenden wohnbaulichen Entwicklung ist die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an dieser

Stelle nicht zweckdienlich. Auch können im rückwärtigen, der Sulkshege abgewandten Grundstücksflächen ausreichend ruhige Bereiche geschaffen werden.

Erst bei einem Dauerschallpegel ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt im Allgemeinen die Schwelle, an der die Lärmbelastung eine Gefahr für die Gesundheit bedeuten kann. Die Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeit wird bei einem Dauerschallpegel von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts endgültig überschritten. Die o.a. prognostizierten Pegelwerte entlang des betroffenen Teilstückes der Sulkshege bleiben sämtlich unterhalb dieses Schwellenbereichs.

Vor dem Hintergrund des gegebenen städtebaulichen Siedlungsbildes entlang der Sulkshege soll von der prioritär anzuwendenden aktiven Lärmschutzmaßnahme Abstand genommen und der erforderliche Lärmschutz allein durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Hierfür werden im Bebauungsplan nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereiche definiert, in denen die Außenbauteile von Gebäuden spezifische Luftschalldämmeigenschaften aufweisen müssen. Für die Definition der Lärmpegelbereiche erhalten die prognostizierten Lärmpegel einen Aufschlag von 3 dB(A).“

Der Bebauungsplan Nr. 07.094 enthält eine entsprechende textliche Festsetzung zu „baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB, die mit Bezug auf die o.g. Lärmpegelbereiche Vorgaben für die Außenbauteile von der Straße Sulkshege zugewandten Aufenthaltsräumen definiert (Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

## **7. Altlasten, Kampfmittel und Bergbau**

### **7.1 Altlasten**

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.094 ergeben.

### **7.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter der Fundstellen-Nr. 5/36864 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung sind aber im Falle einer Bebauung in jedem Einzelfall baubegleitende Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (Oberflächendetektionen der vorbereiteten Bauflächen, Absuchen von Baugruben).

Das Ergebnis von Luftbildauswertungen beruht auf Luftbildern, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe aktuell zur Verfügung stehen, und ist nicht abschließend. Bei der Durchführung von bodeneingreifenden Maßnahmen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist die Feuerwehr (Tel. 02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei 02381/916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

### **7.3 Bergbau**

Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen nachrichtlichen Hinweis auf möglicherweise unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau.

Die zuständigen Bergbaubehörden wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB um entsprechende Stellungnahme gebeten. Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - ist im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs heute kein noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Plangebietsflächen sei demnach nicht zu rechnen.

## 8. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäudesubstanz existiert im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.094 - An der Sulkshege - nicht. Es existieren ferner keine Hinweise auf relevante Bodendenkmäler.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hamm als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Wasserversorgung, Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets wird durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen sind Bestand und Betriebssicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen und -einrichtungen zu gewährleisten. Die Stadtwerke Hamm sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen. Über Neuverlegungen von Versorgungsleitungen wird nach Vorlage verbindlicher Planunterlagen seitens der Stadtwerke Hamm GmbH entschieden.

Parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft nach Angaben der Stadtwerke Hamm GmbH eine Kabeltrasse (bestehend aus zwei 20-kV-Stromkabeln sowie zwei weiteren Signalkabeln. Die entsprechenden Leitungen sollen im Zuge der Erschließungen des Baugebietes seitens der Stadtwerke neu verlegt werden, bis zum Abschluss der Neuverlegung ist der Betrieb der Leitungen jedoch aufrecht zu erhalten. Grundstückseigentümer und Grundstückserwerber sind verpflichtet bzw. sind kaufvertraglich zu verpflichten, den Betrieb der Leitungstrasse zu dulden und sämtliche Einwirkungen zu vermeiden, die den Bestand sowie die Betriebssicherheit der Leitungen gefährden könnten.

Auf die Definition einer zugunsten der Stadtwerke Hamm GmbH darzustellenden „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ im Bebauungsplan kann aus Sicht des Versorgungsträgers vor dem Hintergrund des künftigen Fortfalls der Leitungstrasse verzichtet werden. Der Verlauf der Trasse wird jedoch nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 07.094 dargestellt.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz ausgewählt werden. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein nahes Gewässer einzuleiten.

Die bislang vorliegenden Erkenntnisse über die örtliche Bodenbeschaffenheit lassen vermuten, dass eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Zudem ist die Realisierung eines Trennsystems (mit Vorflut zu dem nördlich des Plangebiets im Kappenbusch verlaufenden „Graben II“) technisch und wirtschaftlich nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

Die derzeitige örtliche Entwässerungssituation stellt sich wie folgt dar: Die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07.094 wurden bei der genehmigten Überarbeitung des Entwässerungsentwurfes Heessen-Ost vom 1982 nicht berücksichtigt. Die gesamte örtlich vorhandene Sportplatzfläche ist im Entwurf als Grünfläche ohne Abfluss genehmigt. Die an den Sportplatz angrenzenden Flächen werden im Mischsystem entwässert.

Die Straße Sulkshege ist sowohl mit einem Schmutzwasserkanal, als auch mit einem Regenwasserkanal ausgestattet. Der Schmutzwasserkanal leitet das an den Verteilerbauwerken „An der Marienkirche/Barbarastraße“ und „Freibad Heessen“ gedrosselte Mischwasser zum RÜB Heessen. Auch die vorhandene Bebauung an den Straßen „Sulkshege“, „Hirgensort“, „Am Kappenbusch“ und „Am Kieseckamp“ sind im Mischsystem an den Schmutzwasserleiter in der Sulkshege angeschlossen. Mittels einer Reduzierung der Drosselwassermengen an den genannten Verteilerbauwerken stehen noch zusätzliche hydraulische Reserven im Vorflutkanal zur Verfügung.

In der aktuellen Schmutzfrachtberechnung („SFB KA Mattenbecke“) aus Dezember 2008 wurden die Sportplatzflächen gemäß der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung nunmehr als „Wohnbaufläche im Mischsystem“ berücksichtigt. Die angenommenen Einwohnerwerte (77 EW) werden vermutlich etwas höher zu veranschlagen sein, jedoch stehen am RÜB Heessen ausreichende Reserven zur Verfügung. Mit einer Verschlechterung der Entlastungsrate und -fracht ist zudem nicht zu rechnen.

Das geplante Wohngebiet kann und soll daher an den in der „Sulkshege“ vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen und im Mischsystem entwässert werden.

#### **Bodengutachten:**

Im Rahmen eines vom Büro IGB Gey & John GbR (Münster) erstellten Bodengutachtens wurde der Nachweis geführt, dass die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenbeschaffenheit nicht sinnvoll bzw. nicht möglich ist. Das Gutachten, das der Verfahrensakte zum Bebauungsplan anliegt, kommt im Hinblick auf Versickerungsmöglichkeiten zu folgendem Ergebnis:

#### **„4.9 Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser**

Für die Bemessung von zu versickerndem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das **DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 (April 2005)**, maßgebend. Gemäß diesem Regelwerk kommen für eine Versickerung nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen  $k_f = 5 \times 10^{-6}$  und  $1 \times 10^{-3}$  m/s in Frage. Darüber hinaus sollte zwischen der Basis der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel ein gewisser Mindestabstand eingehalten werden, um eine Filterung ggf. im Sickerwasser enthaltener Schadstoffe in der ungesättigten Bodenzone zu ermöglichen. Dieser wird bei Versickerungsanlagen gem. DWA-A 138 mit 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand angegeben. Ferner wird zwischen den Anlagen und angrenzenden Bauwerken ein Mindestabstand empfohlen, der eine negative Beeinflussung des Untergrundes sowie des Bauwerkes (z.B. Herabsetzung der Scherparameter, Vernäsungen von Kellergeschossen, etc.) verhindert. Zu einfach unterkellerten Gebäuden beträgt dieser ca. 6 m, zu nicht unterkellerten Bauwerken üblicherweise 3 m. Die im Bereich des Baufeldes anstehenden natürlichen Lockergesteine setzen sich, unterhalb der Verfüllungen, meist aus bindigen Sanden des Pleistozän mit mittleren Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f$  in Größenordnungen um ca.  $1 \times 10^{-5}$  (wechselnd bindiger Sand) bis ca.  $5 \times 10^{-6}$  m/s (bindiger Sand), z.T. auch aus gering bis sehr gering wasserdurchlässigen Schluffen / Verockerungszonen mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f < 1 \times 10^{-6}$  m/s zusammen.

Angesichts der zu geringen Grundwasserflurabstände, der angetroffenen Schluffe und Verockerungszonen mit geringen Durchlässigkeitsbeiwerten sowie der geringen Leistungsfähigkeit des Grundwasserleiters ist die Versickerung der anfallenden Dachflächenwässer in wirtschaftlicher und technischer Sicht nicht sinnvoll und kann langfristig als kein geeignetes Instrument der Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung gesehen werden. Aufgrund der angrenzenden Aquifugen im Untergrund kann zudem keine Vorflut aus dem oberen Grundwasserleiter sichergestellt werden. Über dies hinaus ist durch die geplante hohe Bebauungsdichte und die einzuhaltenen Mindestabstände zwischen den Versickerungsanlagen,

den zum Teil unterkellerten Gebäuden und den Grundstücksgrenzen die Versickerung auf den Grundstücken nicht umsetzbar.“

Dem Bodengutachten sind ferner bautechnische Folgerungen und daraus abgeleitete Maßnahmen im Hinblick auf

- Verwendung von Aushubmaterial,
- Tragfähigkeit des Untergrundes, Verbau und Verfüllung von Kanalgräben im Zusammenhang mit der Kanalverlegung,
- Verkehrsflächenbau,
- Tragfähigkeit des Untergrundes und Gründungsempfehlungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochbauten,
- Belastung des Untergrundes und das Setzungsverhalten,
- Wasserhaltung und Trockenhaltung von Gebäuden bei unterkellerten Hochbauten,
- Sicherung von Baugruben und Verfüllung der Arbeitsräume sowie
- Baustellenbegleitung

zu entnehmen. Die Planurkunde des Bebauungsplans Nr. 07.094 enthält einen Hinweis, dass die bautechnischen Folgerungen in Kapitel 4 des Gutachtens im Zuge aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich zu beachten sind.

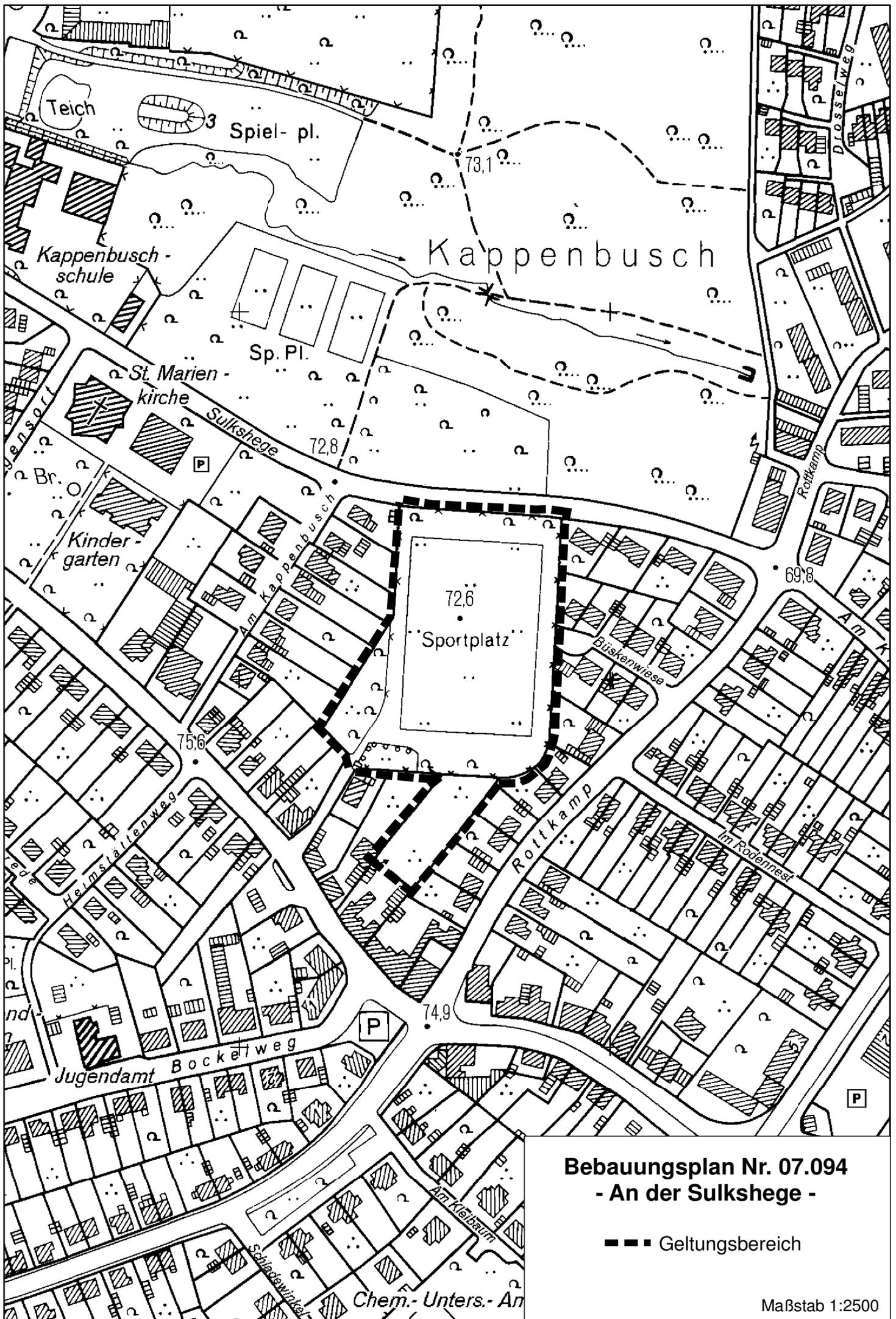
Hamm, 06.06.2011

gez. Schulze Böing  
Stadtbaurätin

gez. Muhle  
Dipl.-Ing.

## Kennwerte der Planung

<b>Name des Verfahrens</b>	Bebauungsplan Nr. 07.094 - An der Sulkshege -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	Stadtbezirk Heessen, nördlich des Bahnhofs, zwischen der Straße Sulkshege im Norden, dem Rottkamp im Osten und dem Dasbecker Weg im Süden	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	überwiegend Sportplatzgelände, teilweise Gartennutzung, umgebend kleinteilige Wohnbebauung.	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur</b>	Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken für den Eigenheimbau auf einer nicht mehr benötigten Sportplatzfläche	
<b>Art des Verfahrens</b>	Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>Verfahrensverlauf</b>	Aufstellungsbeschluss	17.11.2009 (Vorlage Nr. 0076/09)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	Nicht erforderlich
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 19.11.2011
	Landesplanerische Abstimmung	Nicht erforderlich
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)	26.04.-26.05.2010
	Offenlegungsbeschluss	12.04.2011 (Vorlage Nr. 0666/11)
	Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	27.04.-27.05.2011
Sonstige	-	
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB.	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Äußere Erschließung über die umgebenden Wohn- und Wohnsammelstraßen vorhanden.</li> <li>- Innere Erschließung: Anschluss eines geplanten, gut 100 m langen Erschließungsstichs an die Straße Sulkshege. Verkehrsberuhigter Bereich.</li> <li>- Ergänzende private Erschließungsflächen (Wegerechte)</li> <li>- Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. Zusätzlich ca. 13 öffentliche Parkplätze im Straßenraum.</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	Bauliche Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- WA (Allgemeines Wohngebiet)</li> <li>- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8</li> <li>- max. 2 Vollgeschosse</li> <li>- max. Firsthöhen und min./max. Traufhöhen</li> <li>- offene Bauweise</li> <li>- Begrenzung von WE pro Wohngebäude überwiegend auf max. 2</li> <li>- - konsequente Südausrichtung der Gebäude/Dachflächen</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz)	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pkw-Stellplätze: Nachweis auf privater Grundstücksfläche. Zusätzlich ca. 13 öffentliche Parkplätze im Straßenraum.</li> <li>- ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf den Straßen Sulkshege und Rottkamp; Nähe zum Bahnhof Heessen.</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	- Konventionell im Mischsystem, Anschluss an vorhandenes Netz aufgrund nicht gegebener Versickerungs- oder anderweitiger Ableitungsmöglichkeiten (gemäß Bodengutachten)	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
<b>Sonstige Anmerkungen</b>	Besondere Berücksichtigung des Aspektes „Energieeffizienz“ in der Planung.	
<b>Gutachten</b>	Artenschutz	Vorliegend, 10.12.2010
	Immissionsschutz	Vorliegend, 01.02.2011
	Hydrogeologie / Boden	Vorliegend, 30.03.2011
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 16.060 m<sup>2</sup></b>
	Anteil Grundstücksflächen Wohnen (WA)	ca. 13.903 m <sup>2</sup> (86,6 %)
	Anteil öff. Verkehrsflächen	ca. 1.731 m <sup>2</sup> (10,8 %)
	Anteil öff. Grünflächen/Spielplatz	ca. 298 m <sup>2</sup> (1,8 %)
	Anteil private Grünflächen	ca. 128 m <sup>2</sup> (0,8 %)



**Bebauungsplan Nr. 07.094  
- An der Sulkshege -**

--- Geltungsbereich