

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 02.109

- Grüner Winkel -

Begründung und Umweltbericht
zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I - Städtebauliche Begründung

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	3
4.1.	Regionalplanung	3
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	3
4.4.	Informelle Planungen	4
4.5.	Landschaftsplanung.....	4
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	4
5.1.	Erschließung.....	4
5.2.	Bauliche Nutzung.....	5
5.2.1.	Art der Nutzung	5
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
6.	Natur und Umwelt.....	9
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	9
6.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	10
6.2.1.	Bilanzierung	10
6.2.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	10
6.3.	Artenschutz.....	10
7.	Immissionsschutz	12
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan	13
8.1.	Altlasten.....	13
8.2.	Kampfmittel.....	14
8.3.	Bergbau	15
8.4.	Methan.....	15
9.	Denkmalschutz.....	15
10.	Ver- und Entsorgung.....	16
10.1.	Versorgung des Plangebietes	16
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	16
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	16
10.2.2.	Niederschlagswasser	16
10.2.3.	Schmutzwasser.....	16
10.2.4.	Weitere Hinweise	17
Anhang.....	Tabellarische Zusammenfassung	18

Teil II - Umweltbericht

Der Umweltbericht ist integrierter Teil der Begründung, besitzt aber ein eigenes Inhaltsverzeichnis.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Hamm-Uentrop, in der Gemarkung Braam-Ostwennemar in der Flur 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die Ostgrenze des Flurstücks 31,
- einen geradlinigen Übersprung sowie einen Teil der Südgrenze des Flurstücks 205,
- die Ostgrenze des Flurstücks 259,
- die Nord-, Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 258,
- die Südgrenze des Flurstücks 736,
- die Westgrenze des Flurstücks 736 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 735,
- eine geradlinige Verlängerung dieser Flurstücksgrenze mit Übersprung des Flurstücks 205 sowie
- die Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 31.

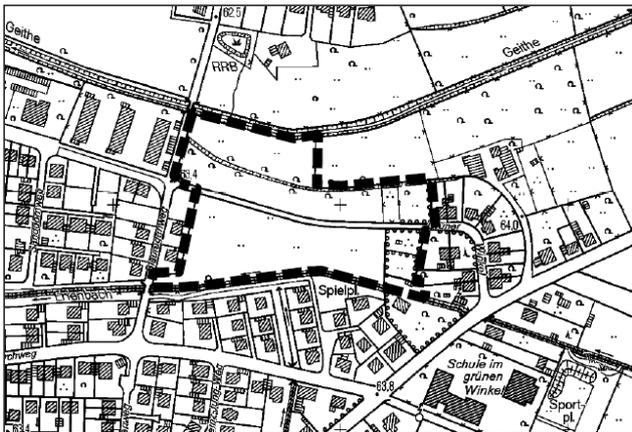


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Braam-Ostwennemar, östlich der Straße Blauregenweg.

Nördlich des Geltungsbereiches fließt die Geithe und südlich der Erlenbach. Es handelt sich größtenteils um eine unbebaute Freifläche, die von Wiese und Sträuchern eingenommen wird. Die Verkehrsfläche Grüner Winkel verläuft als Fuß- und Radweg durch das Gebiet.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 02.109 sollen diese Flächen in Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauungen in den angrenzenden Bereichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Neuausweisung wird sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung mit größtenteils 1- bis 1 ½-geschossigen Wohnhäusern orientieren. Somit ergibt sich - wenn auch zu unterschiedlichen Jahren entstanden - eine homogene städtebauliche Siedlung. Die Siedlungsstruktur soll durch eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Quartiers abgerundet werden, so dass eine Auswucherung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum verhindert wird. Des Weiteren sollen die vorhandenen Wege- und Grünverbindungen gesichert werden.

Ein ca. 14 m bzw. im südlichen Teil etwa 32 m breiter Streifen, der sich im westlichen Abschnitt zwischen der Straße Grüner Winkel und dem Erlenbach befindet, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - in der Fassung der 18. (vereinfachten) Änderung. Für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.109 besteht bislang kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans oder Baugebietsplans. Ein in den Jahren 1994/95 unter ökologischen Gesichtspunkten geplantes Projekt kam wegen Schwierigkeiten in der Umsetzungsphase nicht zur Ausführung, obwohl ein entsprechendes Verfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - durchgeführt wurde. In einem erneuten Verfahren soll nun der Bebauungsplan Nr. 02.109 - Grüner Winkel - im Vollverfahren aufgestellt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der etwa 23.848 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Braam-Ostwhenemar in Uentrop. Im Westen schließen sich der Blauregenweg und ein größtenteils von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägtes Wohngebiet an. Im Süden grenzt der Erlenbach sowie anschließend weiterführende Einfamilienhausbebauung an. In östliche Richtung verschwenkt die beidseitig bebaute Straße Grüner Winkel bis sie auf die Straße Brandheide trifft. Nördlich des Plangebietes ist die Geithe mit den Geithebachniederungen gelegen, ehe sich das Wohngebiet Am Königskamp anschließt.

In einer Entfernung von ca. 400 m bzw. ca. 700 m sind die Kindergärten der St. Michael Kirche bzw. der Martin-Luther-Kirche gelegen. Zur Grundschule Schule im grünen Winkel sind es etwa 200 m, zur Hauptschule Erlenbachschule etwa 400 m und zum Freiherr-vom-Stein-Gymnasium etwa 1.500 m.

Der Maximilianpark ist ca. 300 m in nördlicher Richtung entfernt. Das Zentrum Werries mit seinen Versorgungsmöglichkeiten ist innerhalb von zwei Kilometern zu erreichen. Ein an der Kreuzung Ostwhenemarstraße / Wiesenstraße verorteter Supermarkt liegt etwa 400 m östlich des Geltungsbereiches.

Bei dem Bereich des Bebauungsplans selbst handelt es sich größtenteils um eine unbebaute Freifläche, die von Rasen und Sträuchern bedeckt wird. Die Verkehrsfläche Grüner Winkel verläuft als Fuß- und Radweg in West-Ost-Richtung als Verbindung zwischen dem Blauregenweg und der Straße Brandheide durch das Gebiet. Nördlich davon befindet sich eine Weidekoppel, die durch einzelne Bäume, Sträucher und Säume begrenzt wird, bzw. die Geithe. Südlich des Grünen Winkels befindet sich eine Grünlandbrache, die an den Erlenbach angrenzt und in diesem Bereich ebenfalls Bäume, Sträucher und Säume aufweist. Zudem befinden sich im östlichen Abschnitt Gartenanlagen und Geflügelstallungen und -gehege.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Erlenbaches und der Geithebachniederung. Den Baugrund bilden grundwasserbeeinflusste Niederterrassenablagerungen aus druck- und setzungsempfindlichen Substraten (Schwemmlöss, Feinsande, Feinschluff, humose Einlagerungen u.a.). Bei der Gründung des Bauvorhabens sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor kapillarem Grundwasseraufstieg und vor drückendem Grundwasser in den Fundamenten zu berücksichtigen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist im Hinblick auf die geplante Bebauung objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Der Planbereich wird von fein- bis mittelsandigen, z.T. schluffig-lehmigen Ablagerungen der Niederterrasse eingenommen, deren Mächtigkeit nach Osten hin abnimmt. Im Verlauf von Geithe und Erlenbach tritt stark lehmiger Sand bis sandiger Lehm, z.T. auch tonig, stellenweise torfig auf. In den sandigen Partien ist der Boden durchlässig (ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s), der untere Mergel ist dagegen nahezu undurchlässig (ca. 10^{-8} bis 10^{-9} m/s). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,50 m bis 3,00 m unter Gelände. Im Bereich der Gewässer liegt er bei 0 bis 1,50 m.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung

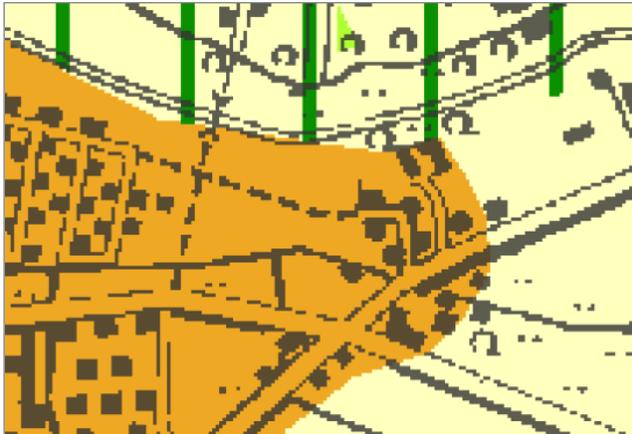


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

In dem Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" der Bezirksregierung Arnsberg wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm weist für den Bereich südlich des Grünen Winkels Wohnbaufläche aus. Nördlich des Grünen Winkels befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Entlang des Erlenbaches sowie in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufen Grünflächen.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft gemäß Landschaftsplan Hamm-Ost allerdings nicht wie im Flächennutzungsplan eingetragen entlang der Straße Grüner Winkel, sondern nördlich angrenzend entlang der Geländekante.

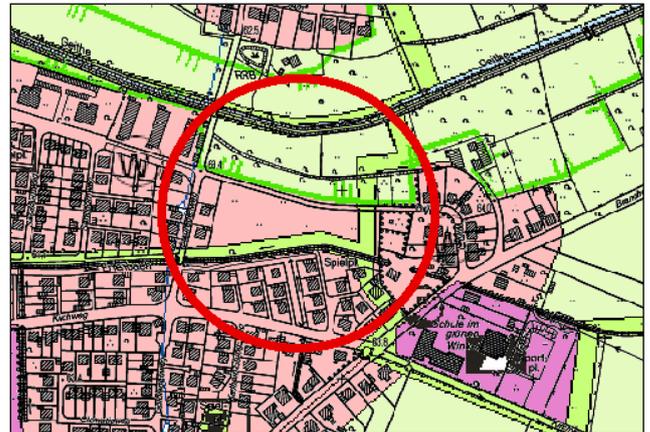


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des FNP ist eine im Bebauungsplan projektierte Straßenrandbebauung ohne Änderung des Flächennutzungsplans möglich. Die Planung ist demnach gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP abgeleitet.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

Ein an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 02.109 zwischen der Straße Grüner Winkel und dem Erlenbach liegender ca. 14 m bzw. im südlichen Abschnitt etwa 32 m breiter Streifen befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad - in der Fassung der 18. (vereinfachten) Änderung. Dieser Bereich wird überplant bzw. in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen, da bei der später erfolgten Ausparzellierung der Grundstücke des östlich des Blauregenweges festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nicht die komplette Tiefe ausgenutzt worden ist. Die Restfläche wird nun in die Planungen für ein neues Wohngebiet aufgenommen, um hier keine ungenutzten Brachflächen entstehen zu lassen und ein runderes städtebauliches Bild zu erreichen. Im südlichen Abschnitt wird zudem der Gewässerrandstreifen entlang des Erlenbaches überplant, um der bereits zuvor ausgewiesenen Öffentlichen Grünfläche nun eine einheitliche Zweckbestimmung zuzuweisen.

Für den Großteil des Geltungsbereiches besteht derzeit kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans oder Baugebietsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier nach § 35 BauGB

(Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Für die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohngebietes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.4. Informelle Planungen

Das Handlungskonzept Wohnen 2015 der Stadt Hamm zeigt auf, dass sich in den letzten Jahren aufgrund des demographischen und gesellschaftlichen Wandels immer kleinere Zielgruppen mit spezifischen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert haben. Demzufolge gibt es eine sehr differenzierte Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichen Lagen und den verschiedenen Stadtbezirken zu bedienen.

Für den Stadtbezirk Uentrop ist für den Zeitraum von 2011 bis 2020 ein Wohnbauflächenbedarf von 470 Wohneinheiten berechnet worden. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Einzugsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.061 - Am Schwimmbad -, durch den zum Zeitpunkt der Erstellung des Handlungskonzeptes zwei Drittel des Baulandes im Ortsteil Braam-Ost wennemar angeboten wurden. Im Handlungskonzept ist die Entwicklung des Baugebietes abschnittsweise mit kleineren Erschließungsgebieten empfohlen. Zudem wird die Entwicklung von ein bis zwei weiteren kleinen Standorten mit ca. 20 bis 30 Einheiten empfohlen. Dem wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans entsprochen.

4.5. Landschaftsplanung

Nördlich angrenzend bzw. teilweise im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 41 „Geithebachniederungen“ des Landschaftsplans Hamm-Ost an. Die ausgewiesene Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen (siehe Umweltbericht), liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die gehölzbestandene Geländekante fällt zur Geithe bzw. ihrer Aue hin ab. Dieser Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet L 41 „Geithebachniederung“ wegen der Grünlandbereiche in Siedlungsnähe, des hohen Entwicklungspotentials der das Gebiet durchfließenden Bachläufe und wegen der strukturellen Vielfalt an Hecken, Baumreihen, Baumgruppen und Obstwiesen festgesetzt. Daher ist es gemäß Punkt 3.2.11.1 des Landschaftsplans u.a. verboten, landschaftsgliedernde Strukturen wie Hecken, Baumreihen, Einzelbäume und sonstige Gehölze zu beseitigen, zu beschädigen oder auf andere Weise in ihrem Wachstum zu gefährden. Auch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ist die Geithe mit angrenzendem, strukturreichen Gehölz- Grünland-Komplex wegen der Bedeutung des naturraumtypischen Bachabschnittes mit ebenfalls naturraumtypischen angrenzenden Biotopen unter BK-4313-003 kartiert. Bei der Geithe handelt es sich um ein wichtiges Vernetzungselement mit hohem Entwicklungspotential.

Der komplette Erhalt der gehölzbestandenen Geländekante ist daher erforderlich. Die Gehölze befinden sich zwar teilweise außerhalb des geplanten Geltungsbereiches, jedoch kann es auch durch Maßnahmen im Bebauungsplanbereich, die im Kronentraufbereich der Gehölze durchgeführt werden, zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen kommen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes, der Gehölze und somit ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Landschaftsplans sind auszuschließen, z.B. durch einen ausreichend dimensionierten Pufferstreifen, der mindestens den Kronentraufbereich der Gehölze von Beeinträchtigungen und insbesondere von Bebauung freizuhalten hat.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Verkehrsfläche Grüner Winkel, die zwischen dem Blauregenweg und der Brandheide in West-Ost-Richtung durch das Gebiet verläuft, erschlossen. Der derzeitige

asphaltierte Fuß- und Radweg soll zu einer Straße im Mischsystem mit einem Querschnitt von 8,50 m ausgebaut werden. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, soll mit einer Wendeanlage abgeschlossen werden. Der östliche Abschnitt der Straße Grüner Winkel wird ebenfalls um eine Wendeanlage ergänzt. Die Verbindung zwischen diesen Bereichen bleibt auch weiterhin durch einen Fuß- und Radweg bestehen.

Östlich der in der Verlängerung des Blauregenweges geplanten öffentlichen Stellplätze bzw. Verkehrsfläche gibt es einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, sodass dieses westlich gelegene Grundstück ebenso wie die anderen in der Baureihe nur durch die südlich angrenzende Verkehrsfläche des Grünen Winkels (bzw. eigentlich der Verlängerung der Wiesenstraße) erschlossen werden kann.

Das Zentrum des Ortsteils Werries ist mit dem Auto in circa zwei Kilometern, die Innenstadt von Hamm und der Hauptbahnhof in etwa sechs Kilometern zu erreichen. Über Fuß- und Radverbindungen verkürzen sich diese Strecken.

Als nächstgelegene Bushaltestelle liegt in knapp 200 Metern die Haltestelle Grüner Winkel an der Straße Brandheide, die von der Linie 6 angefahren wird. Hierüber sind der Maximilianpark sowie der Hauptbahnhof Hamm erreichbar. Die Haltestelle Mennenkamp in einer Entfernung von ca. 400 m wird zusätzlich von der Buslinie 18 mit denselben Fahrtzielen, aber abweichendem Streckenverlauf angefahren.

Die nötigen öffentlichen Stellplätze (ein Stellplatz je drei Wohneinheiten) werden innerhalb des Plangebietes an einem Parkstreifen östlich der Verlängerung des Blauregenweges und einem **südlich nördlich** des Grünen Winkels angeboten. Hier können jeweils sechs bzw. acht Parkplätze in Queraufstellung entstehen. Weitere Stellplätze können straßenbegleitend im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden. Berechnet aus geplanten 26 Gebäuden mit dann 32 zulässigen Wohneinheiten und angenommenem Ausbau einer Einliegerwohnung bei der Hälfte der Einzelhäuser können etwa 45 Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 15 öffentlichen Stellplätzen, der vollständig gedeckt werden kann. Die sonstigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Nördlich und südlich der Öffentlichen Verkehrsfläche Grüner Winkel werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind hier gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Die mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehre sind in dem durch Wohnnutzung geprägten Quartier unerwünscht. Der hohe Grundstücksflächenbedarf der ausgeschlossenen Betriebsarten widerspricht zudem der maßgeblichen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.109, Eigenheim-Baumöglichkeiten zu schaffen.

Nördlich des Erlenbaches wird ein Gewässerrandstreifen vorgesehen, der analog zu dem westlich angrenzenden Bereich sowie der anderen Uferseite als 10 m tiefe Öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. In Form eines Grünkeils soll zwischen Erlenbach und Geithe in Süd-Nord-Richtung eine Vernetzung entstehen. Die Öffentliche Grünfläche südlich des Grünen Winkels wird mit der Zweckbestimmung - naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken / Gewässerrandstreifen / Sukzessionsfläche - versehen. Östlich hieran schließt sich eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Gartenland - an. Nördlich des Grünen Winkels wird eine Öffentliche Grünfläche mit

der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz Typ C - eingerichtet. Dieser Spielplatz kann den zu erwartenden Bedarf von etwa 250 m² Spielfläche decken.

Im Nordwesten wird zwischen der Geländekante und dem Geithebach eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nummer 20 BauGB ausgewiesen. Auf dieser werden Ausgleichsmaßnahmen für die aus dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff für die Natur und Landschaft ergebenden Beeinträchtigungen umgesetzt. **Zudem übernimmt die Fläche eine wasserwirtschaftliche Funktion zur Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Geithe.**

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.109 festgesetzten Bauflächen durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zu Trauf- und Firsthöhen benannt.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenze und ermöglicht daher eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter Wahrung angemessener und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnumfeldbedingungen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 40 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig. Die ebenso im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans fixierte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Gebiet einheitlich auf zwei beschränkt, allerdings unterscheidet sich in der weiterführenden Festsetzung zu den Gebäudehöhen, ob nur eineinhalb- oder auch voll-zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf eine Höhe über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt, dass sie bei den im nordöstlichen Kreuzungsbereich des Blauregenweges und Grünen Winkels gelegenen Einzelhäusern (Allgemeines Wohngebiet WA₁) eine maximale Gebäudehöhe von etwa 11,50 m über Geländeoberkante (bei 75,00 m über NHN) ermöglicht. In den übrigen Bereichen (WA₂- und WA₃-Gebiete) wird sie dagegen auf ca. 10,50 m über Geländeoberkante begrenzt. Auf diese Weise wird ein Übergang zwischen den westlich angrenzenden Mietreihenhäusern zu den unter anderem im Bereich südlich des Grünen Winkels folgenden Einzelhäusern geschaffen. Bezugsgrundlage ist in den straßenbegleitend zu errichtenden Gebäuden die Straßenausbauhöhe des Grünen Winkels von ca. 63,50 m und in den südlich gelegenen rückwärtigen Gebäuden die zum Erlenbach abfallende bestehende Geländehöhe von 62,50 m bzw. 63,00 m im Bereich der ausgewiesenen Baufenster.

Des Weiteren definiert der Bebauungsplan ein Spektrum zulässiger Traufhöhen. Die Traufhöhe eines Einzelhauses im nordwestlichen Bereich (WA₁-Gebiet) muss mindestens eine Höhenlage von 68,50 m über NHN aufweisen, darf jedoch eine Höhe von 70,50 m über NHN nicht überschreiten. Diese Festsetzung ermöglicht mit einer daraus entstehenden tatsächlichen Traufhöhe von 5,00 m bis 7,00 m - 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. Bei den übrigen Einzelhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ und WA₃ wird die zulässige Traufhöhe auf einen Bereich beschränkt, der abhängig von der gegebenen Geländehöhe (von 63,50 m ü. NHN im WA₂ und 63,00 m ü. NHN in WA₃) zwischen ca. 4,50 m und 5,50 m über Geländeoberkante liegt. Hierdurch wird durchgängig der Bau eines Obergeschosses mit Drempe bzw. Kniestock und Dachschräge ermöglicht, also ein eineinhalbgeschossiges Gebäude. Die Traufe definiert sich als Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der fertigen Dachhaut / Dachoberfläche.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzungen der Begrenzung der baulichen Dichte und der Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. 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.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzte offene Bauweise, bei der Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen und mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf den Baugrundstücken.

Um der maßgeblichen Zielsetzung der Bereitstellung von Eigenheimbaumöglichkeiten im Plangebiet Rechnung zu tragen, sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA₂ und WA₃ gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei der Errichtung dieser Einzelhäuser eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn die Größe der ersten Wohnung mindestens gegenüber der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis zwei-drittel zu eindrittel überwiegt. Im Übergang zu den angrenzenden Reihenhäusern und wegen der Möglichkeit des Ausbaus von zwei Vollgeschossen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ dagegen zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Eine dritte Wohneinheit ist zulässig, wenn die Größe der ersten und zweiten Wohnung jeweils mindestens gegenüber der dritten Wohnung (Einliegerwohnung), im Verhältnis 2/3 zu 1/3, überwiegt.

Die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 3 BauGB stellt ein weiteres Instrument zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Einpassung des Neubauquartiers in seine Umgebung dar. So müssen die Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksbreite von 16,00 m aufweisen.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen 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. Generell ist vor Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Diese Bestimmung trägt zur Entstehung zusätzlicher Pkw-Stellplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr bei.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Dies verfolgt wiederum das Ziel der Gewährleistung straßenseitiger Baufluchten sowie der Ordnung der Vorgartenbereiche und damit der städtebaulichen Devise einer eindeutigen Definition des Straßenraums. Gemeint sind untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen, also etwa Gartenhäuser und Geräteräume oder -schuppen.

Ergänzend zu den o.g. Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung begrenzt der Bebauungsplan zusätzlich die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf ~~maximal~~ 63,50 m bzw. **maximal** 64,00 m über NHN. Damit soll verhindert werden, dass mögliche Kellergeschosse mehr als ca. 0,50 m aus der Grundstücksoberfläche hinausragen. **Südlich der Verkehrsfläche wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf (mindestens) 63.50 m über NHN festgesetzt, um einen noch größeren Abstand der Unterkante der Neubebauung zur Wasserkante des Erlenbaches zu gewährleisten. Aufgrund des berechneten Wasserspiegels bei einem 100jährigen Hochwasserereignis des Erlenbaches in diesem Bereich von 61,50 m über NHN besteht hier**

ein großer Sicherheitsabstand, wichtig war aber die Festsetzung einer Mindesthöhe. Insgesamt enthält das Das gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzte Höhenmaß ~~enthält~~ zwar einen Spielraum zur Berücksichtigung örtlich leicht variierender Geländehöhen, trägt jedoch ebenfalls zu einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes bei.

Im Rahmen der vorgegebenen Möglichkeiten wurden die Grundstücke möglichst Richtung Süden oder Westen ausgerichtet. So besteht innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die Stellung der Baukörper nach Süden, Süd-Westen oder Westen auszurichten, und somit zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie.

Der auf der Grenze zwischen Landschaftsschutzgebiet und Bebauungsplan vorhandene Gehölzstreifen auf der vorhandenen Böschung soll als sichtbare Abgrenzung zwischen Geithenbachniederung und Wohnbebauung erhalten bleiben (siehe Kapitel 4.5.). Daher werden in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie der Öffentlichen Grünfläche nördlich des Grünen Winkels diese Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Diese umfassen die Geländekante sowie einen drei Meter breiten Pufferstreifen, teilweise ergänzt um die Fläche, die durch die bestehenden Baumkronen der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäume eingenommen wird. Die dort vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend zu ersetzen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Hierzu ist die auf der Planzeichnung aufgeführte Pflanzarten-Liste zu beachten, aus deren heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung) ausgewählt werden kann.

Die vier innerhalb der Privaten Grünfläche bzw. des Gebietes WA₂ sind ebenfalls gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Auf diese Weise sollen die großen und ortsbildprägenden Bäume erhalten werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ im südwestlichen Bereich ist eine Fläche zeichnerisch festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger belastet wird. Dies dient der Erschließung nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossener Baugrundstücke.

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

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Neben den o.g. bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) der Bauordnung des Landes NRW (BauO 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 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen und Dachgestaltungen gewährt der Bebauungsplan den Bauherren folgenden Spielräume: Zulässig sind das Satteldach, das Walmdach sowie alternativ auch das Pultdach. 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 belästigenden Sonnenlicht-

reflektionen führen kann. Die Dacheindeckung ist nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun zulässig.

Bei Pultdächern ist die Traufe der jeweiligen Dachfläche zur Süd- oder Südwestseite hin zu orientieren, um geeignete Flächen für die Montage von Solarkollektoren schaffen zu können. Als Traufe wird dabei die niedrigere der beiden Dachkanten des Pultdaches definiert. Bei versetzten Pultdächern ist die Traufe des größeren Teils der Dachfläche zur Süd- / Südwestseite bzw. Westseite hin zu orientieren.

Generell enthält der Bebauungsplan auch Aussagen zu den zulässigen Hauptfirstrichtungen. Die auf diese Weise vordefinierte Hauptdachflächenausrichtung Richtung Süden, Südwesten stellt ebenfalls einen Beitrag zur Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeiten solarer Energie im Neubaugebiet dar.

Dachgauben sind lediglich bei Gebäuden zulässig, die eine Traufhöhe bis zu 5,00 m aufweisen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der verbesserten Dachgeschossausnutzung bei Wohngebäuden mit der Kombination „Kniestock / Drempele und Dachschräge“ eröffnet. Gleichzeitig wird aber die nicht erwünschte Entstehung weiterer großflächig genutzter (Nicht-Voll-)Geschossebenen oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses entgegengewirkt.

Mit der Zielsetzung der Entstehung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Neubaugebietes darf die maximal zulässige Gesamtbreite von Gauben und Dacheinschnitten maximal 3,00 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.

Zur Wahrung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und zur Einpassung in das Landschaftsbild sind die Müllbehälter mit standorttypischen einheimischen Laubgehölz-Heckenpflanzungen einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Darüber hinaus sind Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische- oder eingebürgerte Laubgehölz-Heckenpflanzungen oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen an der Grundstücksgrenze, die vor der Haupteingangsseite des Wohngebäudes liegt bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen bzw. der Hecken zum öffentlichen Raum kann aus den auf der Planzeichnung aufgeführten heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Feuchter Buchen-Eichenwald mit Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald Durchdringung“, nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden. Alternativ können auch aufgelistete, eingebürgerte standortgerechte Sträucher und Heckenpflanzen gewählt werden.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei einem Vollverfahren - wie es zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.109 durchgeführt wird - hat eine Umweltprüfung mit anschließender Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfolgen. Das Büro Viebahn Sell (Witten) hat im Sommer / Herbst 2013 die genannten Untersuchungen durchgeführt, der Umweltbericht (**Juli 2014 März 2015**) bildet den zweiten Teil zur städtebaulichen Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind zusätzlich im Folgenden kurz zusammengefasst.

6.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

6.2.1. Bilanzierung

In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der Biotopwert der Geltungsbereichsflächen im Ausgangszustand und nach der Planung gegenübergestellt. Demnach wird der zukünftige Biotopwert des Baugebietes ~~inklusive~~ **ohne Berücksichtigung der ökologischen Wertsteigerung durch Maßnahmen auf** der Fläche zur Erhaltung von Natur und Landschaft dem gegenwärtigen Biotopwert der gleichen Flächen um ~~40.409~~ **40.189** Punkte unterliegen (~~39.276~~ **39.496** gegenüber 79.685 Punkten). Zum Ausgleich des Defizits dient eine städtische Maßnahme zur Renaturierung der Geithe. Die Maßnahme umfasst Grundstücke an der Geithe, sowohl im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, aber auch außerhalb. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages löst der Vorhabenträger entsprechend des Defizits seinen Anteil ab.

6.2.2. Kompensationsmaßnahmen

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird im Bebauungsplan ein Areal als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Derzeitig wird diese Fläche als Intensivweide genutzt.

Hier ist als Schutz- und Pufferstreifen zwischen Wohnbebauung und Geitheniederung die Anpflanzung einer Hecke als Ergänzung der vorhandenen Gehölze auf der Geländekante zur Geithebachniederung vorgesehen. Zudem sind für den Fall, dass die Eichen auf der Geländekante nicht erhalten werden können, wenn die erforderlichen Mindestabstände zwischen Gebäuden und Gehölzen nicht eingehalten werden können, Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Eine konkrete Fläche für die Baumbepflanzung muss dann mit dem Umweltamt der Stadt Hamm abgestimmt werden, um der Planung der Geitherenaturierung nicht entgegenzustehen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist die bestehende Geländekante zu den Geithebachniederungen mit einer Bindung zur Erhaltung der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB versehen. Zudem sind in der südwestlich gelegenen ausgewiesenen Privaten Grünfläche vier Bäume zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen verlaufen nördlich entlang des Erlenbaches sowie in Form eines Keiles in Nord-Süd-Richtung. Im Südosten liegt eine als Gartenland genutzte Private Grünfläche.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Bauausführung zusätzlich zu beachten: der Baumschutz an dem zu erhaltenden Gehölzbestand der Geländekante, die Vermeidung von Stammanschüttungen, der Schutz von Mutterboden, die sorgfältige Flächenauswahl für Baustelleneinrichtung, die Minderung der Bodenverdichtung, die Minderung der Versiegelung sowie der Artenschutz.

6.3. Artenschutz

Von dem Büro Viebahn Sell (Witten) ist im Juli 2013 ebenfalls eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden. Die Artenschutzprüfung hat folgende Ergebnisse:

Mögliche Störungen dieser planungsrelevanten Arten durch die dauerhafte Überbauung des Geländes bzw. Rodungs- und Bauarbeiten können zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände führen. Daher war in einem ersten Prüfschritt der artenschutzrechtlichen Prüfung (Vorprüfung) die Möglichkeit des Vorkommens und der Eingriffsbetroffenheit streng geschützter und planungsrelevanter Tierarten im Untersuchungsgebiet zu analysieren und die Notwendigkeit einer weitergehenden Prüfung (Hauptprüfung) festzustellen.

Die **Vorprüfung** nach Aktenlage (Daten- und Aktenauswertung potentieller Vorkommen planungsrelevanter Arten, Geländebegehung mit Habitatanalyse und Ersteinschätzung) zeigt für zwei Vogelarten und sieben Fledermausarten potentielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet auf, die von Störungen oder Habitatzerstörungen durch das genannte Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine Biotoptypenkartierung und Ersteinschätzung ergab sodann, dass die Existenz von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für diese Arten nicht auszuschließen ist. Das Ergebnis der Arten-

schutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) mit gezielter selektiver Geländeüberprüfung lässt die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nr.1 Tötung / Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Hinblick auf planungsrelevante Arten nicht ausschließen. Somit ist Fall 3 gemäß Handlungsempfehlung VV Artenschutz zu konstatieren, dass es möglich ist, dass bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Demnach war eine vertiefte **Art-für-Art-Analyse** erforderlich (ASP Stufe II).

Aufgrund der vorgenannten Arten- und Konfliktpotentiale wurde empfohlen, folgende selektive Felderfassungen bestimmter Tierarten durchzuführen, nämlich Kontrollen auf Feldsperlinge und von Steinkäuzen sowie Aufzeichnung aller Fledermausaktivitäten mit Fledermausdetektoren und morgendlicher Schwärmanalyse von potentiellen Quartieren.

Der **Feldsperling** wurde während der Begehungen nicht nachgewiesen und hat daher keine Projektrelevanz.

Der **Steinkauz** wurde mit einer erfolgreichen Brut nordöstlich des Plangebietes, d.h. mit Jungvögeln für das Jahr 2013, sowie eines weiteren Brutverdachts westlich des Plangebietes nachgewiesen. Als Nistplatz dient der vorgenannte Hofbereich und mögliche weitere im Umfeld, das sich durch Viehweiden, zahlreiche Sitzwarten (Zaunpfähle, Bäume) und Verstecke (Höhlen, Hofgebäude, Holzstapel etc.) auszeichnet. Nahrungs- und Aktionsraum ist im Sommerhalbjahr die Geitheniederung mit einem hohen Obstgehölzbestand und einem sehr hohen Anteil kurzgrasiger Weideflächen.

Nicht zu erwarten ist aufgrund der Entfernung der Baustelle des geplanten Baugebietes zum Brutplatz (200 m bis 400 m) eine direkte Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) bzw. eine signifikante Erhöhung vorhandener Tötungsrisiken. Eine erhebliche Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) der Steinkäuze ist aufgrund der vorgenannten Entfernung zum Brutplatz ebenfalls nicht zu erwarten, da die Vögel vor Ort an Fahrzeuglärm und Maschinenbetrieb (Brutplatz an Bauernhof / Schreinerei, auch Bautätigkeit der letzten Jahre) gewöhnt sein dürften. Das gilt auch für die Zeit der empfindlichen Brutphase (März bis Juli), da das Steinkauzpaar auch in diesem Jahr erfolgreich Junge aufgezogen hat.

Eine Beschädigung der Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ist nur geringfügig zu erwarten, da für den Steinkauz das gesamte Brutrevier als Fortpflanzungsstätte gilt und von diesem bei der vorgesehenen Bauvariante ca. 2,7% in Anspruch genommen würden (0,5 ha von 18,3 ha erweitertes Revier). Eine (vollständige) Zerstörung ist nicht zu erwarten, da weder die Brutplätze (Altbäume) betroffen noch das Kernrevier betroffen sind und der Großteil des Reviers nicht in Anspruch genommen werden würde. Eine Unterschreitung eines Minimalareals von < 2-3 ha, bei der Steinkäuze ihre Reviere aufgeben (Loske 2007), ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Ausgehend von den vorgenannten artenschutzrechtlichen Konflikten werden verschiedene Vorschläge zur Minderung der Konfliktpotentiale bzw. zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften empfohlen. Die einzeln stehenden Stieleichen am Nordrand des Bebauungsplangebietes sind als Sitzwarten für den Steinkauz zu erhalten. Ist dies wegen der erforderlichen Mindestabstände zwischen den Gehölzen und den Gebäuden nicht dauerhaft möglich, sind ersatzweise frei stehende Bäume in der Geitheniederung zu pflanzen. Da der Steinkauz als Sitzwarten ausschließlich Bäume nutzt, die ausreichend Deckungsmöglichkeit bieten, ist eine erhöhte Anforderung an die Pflanzgröße und -qualität (Obstbaum, Solitärbaum, Solitärstammbusch aus extra weitem Stand, 5 x verpflanzt, Höhe 5 m bis 7 m) zu stellen. Die Maßnahme ist mit den allgemeinen Kompensationsmaßnahmen bzw. dem Umsetzungsfahrplan für die Gewässerentwicklung der Geithe zu koordinieren.

Aufgrund des eher geringfügigen und randlichen Verlustes von Nahrungsraum für das ansässige Steinkauzpaar und der Minderungsmaßnahmen ist von einem Verbleib des Steinkauzbrutpaares auszugehen.

Während der insgesamt 6-stündigen Kontrollen wurde im Untersuchungsgebiet eine planungsrelevante Fledermausarten nachgewiesen und zwar die **Zwergfledermaus**.

Die geplante Überbauung würde nur untergeordnete Nahrungshabitate betreffen, während die Leitstrukturen entlang der Geithe außerhalb des Plangebietes liegen. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung und Schädigung von Zwergfledermäusen und ihren Quartieren kann jedoch nicht für die Nebengebäude (Schuppen, Ställe) im Osten des Plangebietes ausgeschlossen werden, die im Zuge des Neubauprojektes abgerissen werden sollen.

Zur Vermeidung von Störungen und Schädigungen von Fledermäusen in potentiellen Gebäudequartieren sind die Abrissarbeiten auf die Zeiten außerhalb der Besetzung von Sommer- und Winterquartieren zu legen, d.h. in die Zeiträume September / Oktober und März / April.

Zum Ersatz der abgängigen potentiellen Quartiere sind Ersatzquartiere in Form künstlicher Fledermaus-Nistkästen zu schaffen. Zu diesem Zweck sind vor dem Gebäudeabriss fünf Aufsatz-Flachkästen einschlägiger Hersteller (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeld) an einer Gebäudefassade in maximal ca. 1 km Umkreis um das Plangebiet anzubringen (möglichst Süd- oder Ostfassade). Wegen der Anbringungshöhe (mindestens 3 m) und Umfänge der Fassadenflächen sind z.B. benachbarte Schulgebäude wie die Erlenbachschule gut geeignet. Die Anbringung sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Mit den dargestellten Maßnahmen für Steinkauz und Zwergfledermaus zur Minderung von Störungen bzw. zum Ersatz abgängiger Ruhe- und Reproduktionsstätten sind **keine Übertretungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** zu erwarten.

7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nummer 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. In diesen Zusammenhang ist der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen jeglicher Art einzuordnen.

Bedingt durch die Struktur der vorliegenden Planung (Integration eines wenig emissionsträchtigen Einfamilienhaus-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.

Die angrenzenden Wohnstraßen (Blauregenweg, Grüner Winkel, Wiesenstraße) dienen lediglich den Quell- und Zielverkehren in dem Gebiet und nicht dem Durchgangsverkehr. Eine erhöhte Lärmbelastung ist auf dieser Grundlage daher auch nicht vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen zu den verschiedenen Immissionsarten sind daher nicht durchzuführen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau / Methan

8.1. Altlasten

Nach Hinweisen in der Bürgerversammlung auf Müllablagerungen aus den 1960er Jahren im Bereich zwischen dem Erlenbach und dem Grünen Winkel und zwar konkret dem südöstlichen Abschnitt des Planbereichs wurde zusätzlich zu der bereits zuvor im gesamten Plangebiet durchgeführten Untergrunduntersuchung in diesem Bereich eine Nachuntersuchung (beide SANTECH GmbH, Hannover) mit acht Rammkernsondierungen in ein bis zwei Metern Tiefe durchgeführt. Des Weiteren wurden Auskünfte und eine Stellungnahme des Umweltamtes, das für die Beurteilung der Hinweise federführend ist, eingeholt. Neben den aktuellen Bodensondierungen im Jahr 2013 hatten auch eine im Jahr 1994 durchgeführte Probenentnahme sowie auch eine Luftbildauswertung keine Hinweise auf Abgrabungen oder Verfüllungen ergeben. Anthropogene Beimengungen wie Hausmüll, Bauschutt, Schlacken oder andere organoleptisch feststellbare Auffälligkeiten wurden in dem untersuchten Areal nicht angetroffen. Der Verdacht auf anthropogene Beeinflussung des Untergrundes im südöstlichen Bereich des projektierten Baugebietes konnte somit zunächst nicht bestätigt werden.

Ein später eingegangener weiterer Hinweis eines Zeitzeugen betraf Müllablagerungen aus den 1950er Jahren im Bereich südwestlich des in der Bürgerversammlung genannten Bereiches zwischen Erlenbach und Grüner Winkel. Hier seien von einem Bauern im Auftrag des Amtes Rhyern Hausmüll und Schlachtabfälle entsorgt worden, auch von Anwohnern der weiteren Umgebung seien Abfälle abgekippt worden. Später sei die Fläche abgedeckt und so die ehemalige Niederung aufgefüllt worden. Zusätzlich zu den bisherigen Untersuchungen (Luftbildauswertung, Bodenuntersuchungen von 1994 und Untersuchung sowie Nachuntersuchung von 2013) wurde eine Nachuntersuchung mit Baggerschürfen durchgeführt, bei der das gesamte Plangebiet untersucht worden ist (SANTECH GmbH, Hannover, 2014). In dem vom Zeitzeugen beschriebenen Bereich wurden dann auch tatsächlich Müllablagerungen gefunden. Zur genaueren Abgrenzung des gefundenen Areals mit den Verfüllungen sind von der Unteren Bodenschutzbehörde noch drei ergänzende Sondierungen mittels Bohrstock im westlichen Randbereich durchgeführt worden. Die bereits bebauten Grundstücke entlang des Blauregenweges sind demnach nicht betroffen.

Im Südwesten des Geländes wurden anhand von sieben Schürfen anthropogene Auffüllungen angetroffen. Hier steht oberflächennah (0-0,3 m unter Geländeoberkante) ein Lehm (teilweise mit Mutterboden vermischt) an, der offensichtlich zur Abdeckung des darunter folgenden Auffüllungsmaterials aufgebracht wurde. Für den Lehm selbst ergaben sich keine Anzeichen auf Verunreinigungen. Die aufgefüllten Massen bestehen überwiegend aus Boden und Bauschutt. Teilweise wurden zusätzlich Beimengungen an Schlacke Glas, Kunststoff, Metall und Dachpappe und sonstigen Abfällen vorgefunden. Die Auffüllungen reichen an den westlichen Positionen bis 0,9 m bzw. 1,2 m unter Geländeoberkante und liegen dem natürlichen Mutterboden auf, der in den weiter nördlich positionierten Schürfen an der Oberfläche ansteht. Beim östlichsten Schurf lagern die hier etwas geringer mächtigen Auffüllungen auf einem Lehm auf, der wiederum den natürlichen Mutterboden bedeckt. Offensichtlich wurde eine ehemalige Bodensenke am Erlenbach mit Abfällen aufgefüllt. Die Ausdehnung der Ablagerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit ca. 80 m (Ost-West-Richtung) bzw. ca. 25 m (Nord-Süd-Richtung) anzusetzen. Der Auffüllungskörper ist im Mittel ca. 0,7 m mächtig.

Bei der chemischen Analytik der entnommenen Bodenproben wurden Überschreitungen der Vorsorgewerte für PCB, PAK und einige Schwermetalle nachgewiesen. Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete liegen nicht vor. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohnbebauung (inklusive Gärten und Spielgelände) sind allerdings besonders strenge Maßstäbe anzulegen.

Gemeinsames Ziel des Grundstücksbesitzers und der Stadt Hamm ist es, eine uneingeschränkte wohnbaulichen Nutzung der gesamten Fläche zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ~~sollen~~ **sind** die aufgefüllten Massen einschließlich der mit Auffüllungsmaterial vermischten Bodenmassen

komplett ausgebaut und fachgerecht entsorgt ~~werden~~ **worden**. Danach wird der Aushubbereich wieder mit sauberem Boden verfüllt. Auf diese Weise erübrigt sich auch die Möglichkeit einer Gefährdung der angrenzenden Bäche durch etwaig verunreinigtes Sicker- / Grundwasser.

Zwischen dem Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Fachbüro SANTECH GmbH (Hannover) und der Unteren Bodenschutzbehörde ist ein Altlastensanierungskonzept abgestimmt worden, in dem die notwendigen Maßnahmen zur Vorbereitung einer unbedenklichen Nutzung der Fläche als Wohngebiet definiert sind. ~~Dieses soll in dem Zeitraum zwischen dem Offenlegungsbeschluss und einem angestrebten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan umgesetzt werden. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB kann entfallen, wenn die Altlasten vollständig beseitigt werden, bevor der abschließende Satzungsbeschluss erfolgt. Ein Satzungsbeschluss kann im weiteren Verfahrensverlauf daher nur erfolgen, wenn die Sanierungsmaßnahmen stattgefunden haben und sich keine Ablagerungen mehr im Boden befinden. Das Ergebnis der Bodensanierung wird durch den aufsichtführenden Gutachter in einem Abschlussbericht festgehalten.~~

Im Zeitraum vom 04.03.2015 bis zum 25.03.2015 fanden auf dem genannten Teilbereich der Fläche Erdarbeiten statt, um die im Zuge von Erkundungsarbeiten festgestellten Altablagerungen zu entfernen. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind die Auffüllungen vollständig beseitigt worden, was durch entsprechende Analysen von Bodenproben bestätigt wurde.

Lediglich im Bereich eines circa zwei Meter breiten Streifens entlang des Erlenbaches, welcher aus bautechnischen und aus Gewässerschutzgründen nicht angetastet wurde, sind vereinzelt geringmächtige Auffüllhorizonte unter einer mindestens einen halben Meter starken Deckschicht verblieben. Die Analysen für dieses Material ergaben allerdings nur geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte, welche deutlich unter den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung liegen. Entlang des Gewässers ist ein Grünstreifen geplant, eine wohnbauliche Nutzung ist ausgeschlossen. Auch in einem kleinen Teilbereich des schon bebauten liegenden Privatgrundstückes verblieb auf Wunsch des Eigentümers eine geringmächtige Schicht von Boden mit Auffüllungen unter der hier mindestens einen Meter dicken sauberen Deckschicht im Untergrund. Dieses Flurstück gehört allerdings nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im ehemaligen Aushubbereich wurden Deckschichtmaterial (im Westen, Süden und Osten) sowie saubere Sande (im Norden) eingebaut. Die ehemalige Baugrube ist aktuell als flache Senke zu erkennen. Da im Zuge der Erschließung Sand und Mutterboden ausgebaut werden, können derartige Massen - sofern frei von Schadstoffen - zum Auffüllen der Senke verwendet werden.

Aus Sicht des Umweltamtes sind auf der Fläche keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich. Die Sanierung gilt als erfolgreich abgeschlossen. Die Fläche wird im Altlastenkataster als „sanierte Fläche ohne Überwachung“ eingestuft.

8.2. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Bereich des Bebauungsplans vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine Kampfmittelbelastung der Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind folgende Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) erforderlich:

- Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.
- Falls Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen und dergleichen) bzw. Untergrunderkundungen ausgeführt werden sollen, ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen (TVV

KpfMiBesNRW), insbesondere Ziffern 4-6, anzuwenden. Die vollständige TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> einsehbar.

Generell ist bei allen Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, ist sofort telefonisch die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) zu kontaktieren.

8.3. Bergbau

Vor etwa 100 Jahren wurde im Bereich des Plangebietes in einer Teufe von mehr als 600 m geringfügiger Steinkohlenbergbau betrieben. Bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Kennzeichnung in Hinblick auf unterhalb des Geltungsbereiches umhergehenden Bergbau. Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Die Bezirksregierung Arnsberg wies dabei auf verliehene Bergrechts- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

8.4. Methan

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 02.109 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartär sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzept-erarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden.

9. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung des Plangebietes

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplans verläuft durch die Straße Grüner Winkel und das östlich des Blauregenweges gelegene Grundstück eine Wasserleitung DN 500 mit einem insgesamt acht Meter breiten Schutzstreifen, der sich parallel zu den Flurstücksgrenzen erstreckt. In diesem Schutzstreifen befindet sich auch eine Gasleitung DN 200. Im oberen Bereich kreuzt eine Mittelspannungskabeltrasse den Schutzstreifen dieser Wasserleitung.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 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 ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden die Niederschlagswasserabflüsse in die Kategorien unbelastet und schwach belastet eingestuft. Schwach belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Behandlung. Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung gerechnet werden muss.

10.2.2. Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt gemäß dem Gebietsentwässerungsplan Hamm-Osten (Juni 1999) im Trennsystem. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunduntersuchung von April 2013 stehen im Plangebiet in einer Tiefe von 1,60 m bis 2,80 m Tonsteine an, die von mittelsandigen, teils schluffigen Feinsanden überlagert werden. Das Grundwasser stand im Untersuchungszeitraum zwischen 0,95 m und 1,60 m unter Gelände an, wobei auch von geringeren Grundwasserflurabständen auszugehen ist. Das Niederschlagswasser wird daher nach Sammlung, Ableitung und Rückhaltung gedrosselt in ~~den Erlenbach~~ **die Geithe** eingeleitet.

Zwischen der Verkehrsfläche Grüner Winkel und dem Erlenbach ist eine Öffentliche Grünfläche mit u.a. der Zweckbestimmung - naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken - festgesetzt. Hier soll das Regenwasser gesammelt und in ~~den Erlenbach~~ **die Geithe** eingeleitet werden, **die in diesem Bereich auch über dem maßgeblichen Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren ein wesentlich größeres Retentionsvolumen als der Erlenbach aufweist. Das Regenrückhaltebecken ist auf ein Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von zwei Jahren ausgelegt. Unter der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz Typ C - wird das darüber hinaus anfallende Regenwasser von dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken über einen Kanal in die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. weiterführend von hier aus über einen noch anzulegenden naturnahen Graben zum Abfluss in die Geithe geleitet.**

10.2.3. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann in westliche Richtung zur vorhandenen Mischwasserkanalisation im Kreuzungsbereich Blauregenweg / Wiesenstraße und weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke abgeleitet werden.

10.2.4. Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

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

Der nachfolgende Umweltbericht des Büros Viebahn Sell vom ~~31.07.2014~~ **25.03.2015** bildet den zweiten und integrierten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02.109 - Grüner Winkel -.

Hamm, den 11.05.2015

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	02.109 - Grüner Winkel -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Uentrop - Ortsteil Braam-Ostwennemar - östlich des Blauregenweges von der Straße Grüner Winkel durchzogen - nördlich des Erlenbaches und südlich der Geithe gelegen 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit unbebaute Brachfläche mit Wegeverbindung - Wiese mit Strauchbewuchs 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> - wohnbauliche Entwicklung - Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauungen in den angrenzenden Bereichen, maßvolle Nachverdichtung - bis zu 45 neue Wohneinheiten in Einzelhäusern - Gewässerrandstreifen / Sukzessionsfläche bzw. naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken nördlich des Erlenbaches sowie Grünverbindung zwischen Erlenbach und Geithe 	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	18.09.2012 (1011/12)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	05.10.2012 - 05.11.2012
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22.04.2013 - 22.05.2013
	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Bürgerversammlung am 18.07.2013
	landesplanerische Abstimmung	nicht erforderlich
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2013 (1466/13)
	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.01.2013 - 03.02.2013
	erneuter Offenlegungsbeschluss	16.09.2014 (0081/14)
	erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a(3) BauGB	10.10.2014 - 11.11.2014
	Änderung vor Satzungsbeschluss gem. § 4a (3) BauGB	18.02.2015 - 06.03.2015
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - äußere Erschließung durch Anbindung an den Blauregenweg bzw. die Wiesenstraße, zusätzlich Anbindung mit Fuß- und Radweg weiterführend in Richtung Brandheide - innere Erschließung durch den Grünen Winkel mit Wendeanlage (Erschließungsstraße, 8,50 m Querschnittsbreite, Mischsystem, Länge ca. 200 m), zweite Wendeanlage aus Richtung Osten 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet (WA) - Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8 - maximale Anzahl der Vollgeschosse: II - maximale Firsthöhe: 11,50 m im nordwestlichen Bereich, ansonsten 10,50 m (Festsetzung im BPlan bezogen auf Normalhöhe Null) - offene Bauweise 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen <ul style="list-style-type: none"> - naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken / Gewässerrandstreifen / Sukzessionsfläche - bzw. - Kinderspielplatz Typ C- - Private Grünfläche - Gartenland - - Erhaltungsgebote im nördlichen Bereich zur Geithebachniederung, vier zu erhaltende Bäume in der Privaten Grünfläche 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweise auf privater Grundstücksfläche; zusätzlich erforderliche circa 15 öffentliche Parkplätze auf zwei Parkstreifen bzw. 	

	im Straßenraum - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf den Straßen Grüner Winkel und Mennenkamp; Hauptbahnhof circa sechs Kilometer entfernt	
Entwässerung	- Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem - Regenrückhaltebecken im Plangebiet vorgesehen	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Ausgleichsmaßnahmen: Anpflanzung einer Hecke, eventuelle Anpflanzung von Einzelbäumen als Ersatz für Abgänge - zusätzliches Kompensationszahlung der Preussag Immobilien GmbH an die Stadt Hamm zur Beteiligung an der städtischen Gesamtmaßnahme zur Renaturierung der Geithe (geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag)	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	vorliegend, Juli 2013
	Hydrogeologie / Boden	vorliegend, April bzw. September 2013, Januar 2014 und April 2015
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 23.848 m²
	Grundstücksfläche Wohnen (WA)	ca. 13.191 m ² (55,3 %)
	Verkehrsfläche	ca. 2.278 m ² (9,6 %)
	Öffentliche Grünfläche	ca. 3.247 m ² (13,6 %)
	Private Grünfläche	ca. 947 m ² (4,0 %)
	Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4.185 m ² (17,5 %)