

Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036

- Sportzentrum Werries -

Begründung zum Bebauungsplan

Stand:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Planungsanlass und Planungsziele	1
3.	Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand	2
4.	Vorhandene Planung	2
4.1.	Regionalplanung	2
4.2.	Flächennutzungsplanung	3
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung.....	3
4.4.	Landschaftsplanung	3
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	3
5.1.	Erschließung	3
5.2.	Bauliche Nutzung.....	4
5.2.1.	Art der Nutzung	4
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	6
6.	Natur und Umwelt	6
6.1.	Rechtliche Grundlage / Verfahren	6
6.2.	Umweltauswirkungen	6
6.3.	Minimierungsmaßnahmen.....	6
6.4.	Artenschutz	7
7.	Immissionsschutz	9
8.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau	10
8.1.	Altlasten	10
8.2.	Kampfmittel	10
8.3.	Bergbau	10
8.4.	Methangas	11
9.	Denkmalschutz	11
10.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.1.	Versorgung des Plangebietes	11
10.2.	Entwässerung des Plangebietes	11
10.2.1.	Rechtliche Grundlagen	11
10.2.2.	Niederschlagswasser	12
10.2.3.	Schmutzwasser	12
10.2.4.	Erschließung	12
10.2.5.	Weitere Hinweise	12
Anhang.....		14
Tabellarische Zusammenfassung		14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries - umfasst den in der Gemarkung Werries (Flur 3) liegenden Bereich, der begrenzt wird durch

- ein 142 m langes Teilstück der Westgrenze des Flurstücks 1352,
- die geradlinige Verbindung zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 282,
- einen ca. 61 m langen Teil der Nordgrenze des Flurstücks 282,
- eine 15 m parallel zur Nordwestgrenze des Flurstücks 283 bzw. deren südliche und nördliche Verlängerung verlaufenden Geraden,
- 15 m parallel zu den Nord- und Nordostgrenzen des Flurstücks 283 verlaufende Geraden,
- eine ca. 8 m nördlich zur Südgrenze des Flurstücks 1725 verlaufenden Parallele,
- die Ostgrenze des Flurstücks 1725,
- die Südgrenzen der Flurstücke 1725, 237, 236 und 282 sowie
- die Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 1352.

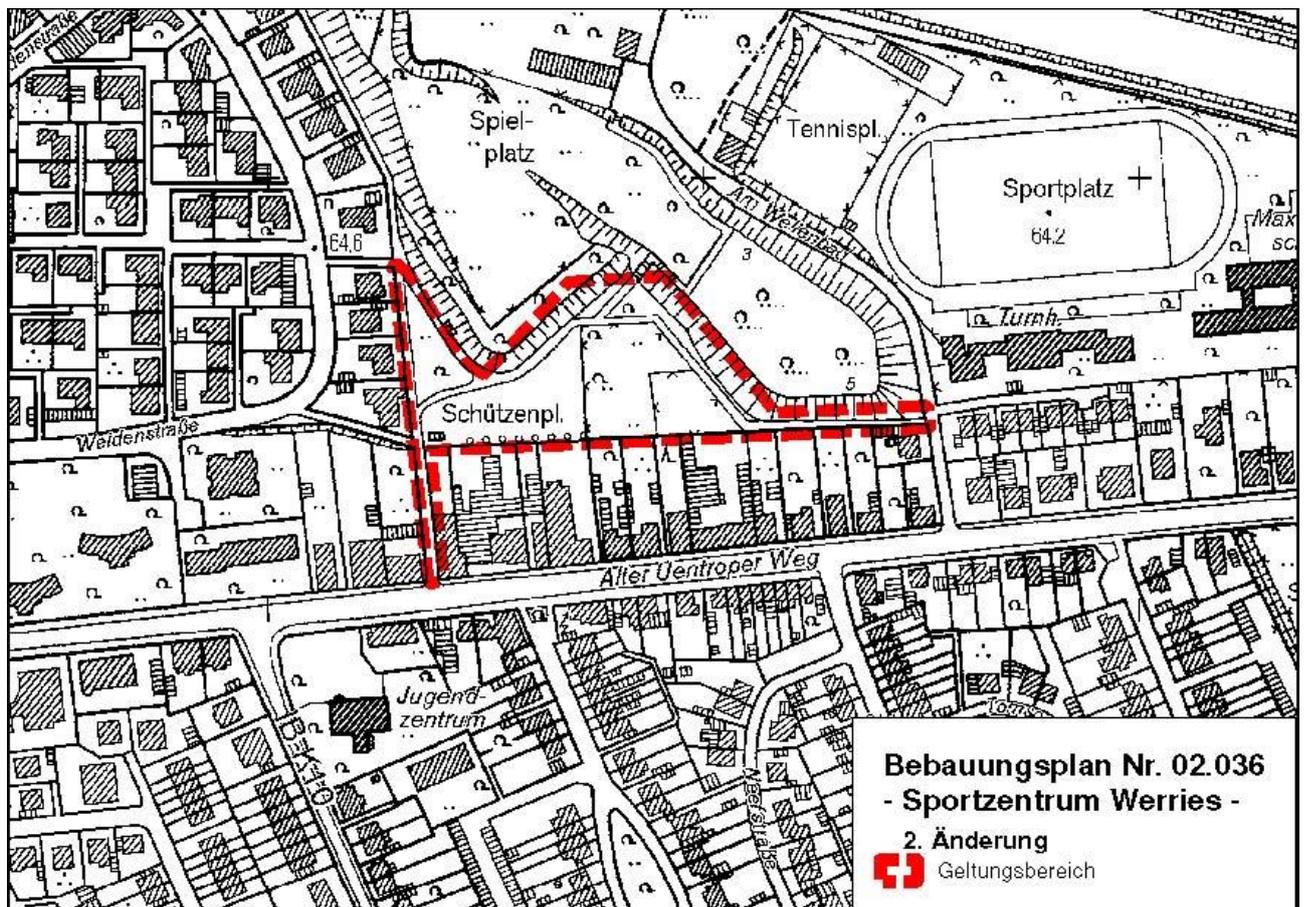


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036

Der ca. 9.957 m² große Geltungsbereich der projektierten Bebauungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Werries nördlich des Alten Uentropen Weges und südlich des Datteln-Hamm-Kanals im Bereich westlich der Straße Am Wellenbad.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Suche nach einem geeigneten Standort für die Errichtung eines Altenpflegeheimes in Werries / Braam-Ostwennemar. Dieser ist mit der in zweiter Reihe an dem Alten Uentropen Weg gelegenen städtischen Fläche gefunden worden. Es soll ein Pflegeheim mit 36 Bewohnerzimmern entstehen. Bei der Überprüfung, ob in den Bereichen Werries ein ausreichendes wohnortnahes stationäres Hilfeangebot zur Verfügung steht, wurde ein diesbezügliches Defizit festgestellt. Deshalb dient die Errichtung einer kleinteiligen Pflege-

einrichtung in Werries als Maßnahme zur notwendigen Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur. Den künftigen Bewohnern wird so die Möglichkeit gegeben, in ihrem angestammten Wohnumfeld zu bleiben.

Das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries - soll auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) (Bebauungspläne für die Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a (1) Nummer 1 BauGB gegeben.

3. Beschreibung des Plangebietes / Städtebaulicher Bestand

Der etwa ein Hektar große Geltungsbereich liegt nördlich des Alten Uentroper Weges und südlich des Datteln-Hamm-Kanals im Bereich westlich der Straße Am Wellenbad. Nördlich anschließend befand sich früher das namensgebende Wellenbad Werries, dessen Gebäude heute als Vereinsheim genutzt wird. Nordöstlich sind Waldflächen sowie Tennisplatzanlagen und ein Sportplatz verortet. Teilweise werden diese Baumbestände im Bebauungsplan dargestellt. Im Westen liegt der Wohnsiedlungsbereich an der Weidenstraße. Die Fläche wurde von ca. 1829 bis heute zuerst als Heidelandschaft, danach als Gartenland und Grünland, und seit den 1960er Jahren als Kfz-Parkplatz, Grünanlage / Grünland, Wegfläche sowie Platz (Schützenplatz) genutzt. Heute wird etwa die Hälfte der städtischen Fläche des ehemaligen Schützenplatzes Werries als Stellplatzfläche genutzt, die größtenteils über einen schmalen Weg von dem Alten Uentroper Weg her öffentlich nutzbar sind, zum Teil aber auch als Erweiterung eines Grundstückes im anliegenden Mischgebiet dient. Der Rest der Fläche ist durch Rasen und vereinzelte Bäume begrünt und von Wegen durchzogen.

Das Untersuchungsgebiet wird von überwiegend fein- bis mittelsandigen Sedimenten der Niederterrasse, teils kiesig, teils schluffig, eingenommen. Der Oberkreidemergel ist in ca. 2 bis 2,50 m Tiefe zu erwarten. Die Ablagerungen der Niederterrasse weisen eine Durchlässigkeit von ca. 10^{-4} m/s (gut durchlässig) auf.

Der mittlere Flurabstand beträgt 1,50 bis 3,00 m, im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes 3,00 bis 5,00 m unter Gelände. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 62 bis 63 m über Normal-Höhe-Null. Das Gefälle ist nach Westen gerichtet.

4. Vorhandene Planung

4.1. Regionalplanung



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

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

4.2. Flächennutzungsplanung

Der seit dem 13.12.2008 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung größtenteils als Grünfläche dar, die außerhalb des Geltungsbereiches liegend einen Spielplatz sowie eine Anlage bzw. Einrichtung für kulturelle Zwecke beinhaltet. Östlich wird ein Streifen des angrenzenden Waldes eingenommen. Da zukünftig eine Fläche für eine Altenpflegeeinrichtung bereitgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

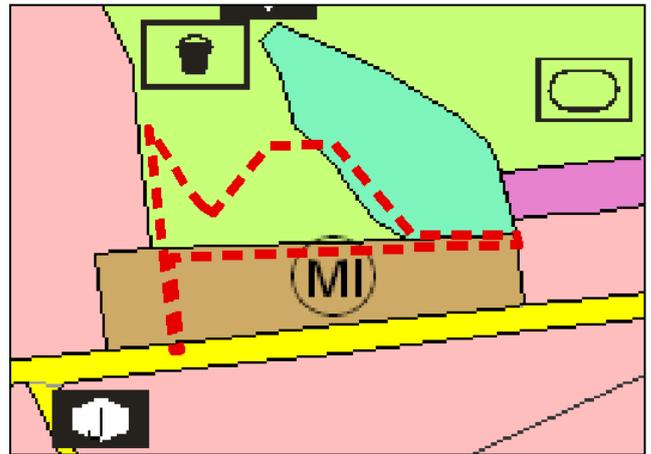


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Verbindliche Bauleitplanung / Baugebietsplanung

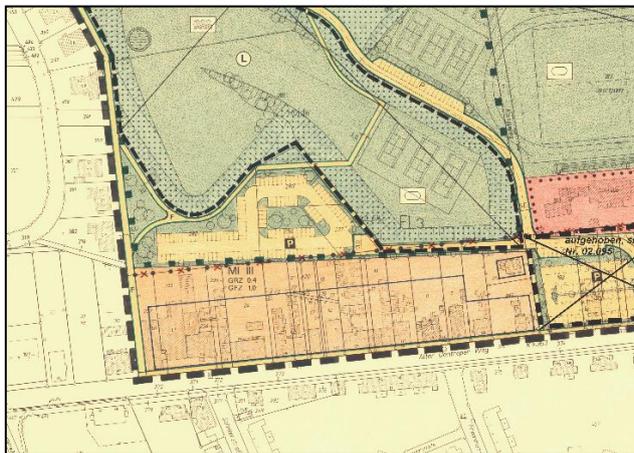


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.036

Das Planungsrecht für den Geltungsbereich der 2. Änderung setzt sich aus den Festsetzungen des seit dem 05.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries - zusammen. Es wird im nördlichen Bereich Waldfläche sowie im östlichen Teil eine streifenförmige Verkehrsfläche der seit dem 12.01.2000 rechtskräftigen 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans überplant. An diesen schließt sich eine Wendeanlage sowie eine öffentliche Stellplatzfläche im ursprünglichen Plangebiet an. Diese wird von einer öffentlichen Grünfläche (Rasen mit Bepflanzung) durchzogen und umgeben. Im westlichen Teil abgehend vom Alten Uentropen Weg sowie in östliche Richtung durch das Plangebiet laufend sind Fußwege festgesetzt.

4.4. Landschaftsplanung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Erschließung

Abgehend von dem Alten Uentropen Weg soll das in zweiter Reihe geplante Altenpflegeheim durch eine zwischen den Hausnummern 173 und 175 in Richtung Norden verlaufende Öffentliche Verkehrsfläche, die schon für die derzeit noch bestehende Stellplatzfläche genutzt wird, erschlossen werden. Der Querschnitt der Straße ist durch die bestehenden Grundstücksverhältnisse mit Bebauungen vorgegeben und beträgt etwa 4,70 m. Nördlich wird die Straße auf einer Länge von etwa zehn Metern auf eine Breite von 5,50 m aufgeweitet. Der Wendekreis der Wendeanlage, mit der die Verkehrsfläche zukünftig abschließen soll, ist mit 6,00 m Durchmesser für ein dreiachsiges Müllfahrzeug nutzbar.

Über ein Geh- und Fahrrecht (GFL 1) mit einer Breite von 3,00 m ist das Mischgebiet im Osten des Geltungsbereiches erreichbar. Dies dient zum einen für den Anlieger des Mischgebietes der

Zufahrt zu Stellplätzen, der Anlieferung sowie der Feuerwehrezufahrt und zum anderen den Versorgungsträgern als Erschließungsstrasse für Leitungen.

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen in Verlängerung der Erschließungsstraße Richtung Norden sowie am nördlichen Rand des Geltungsbereiches entlang mit Anschluss an die Straße Am Wellenbad sollen erhalten bleiben, um so die Wegeverbindungen zu den Freizeitanlagen und dem Datteln-Hamm-Kanal weiterhin bereitstellen zu können.

Die Stellplätze für das Altenpflegeheim sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Projektiert sind diese größtenteils im direkt östlich an die Wendeanlage angeschlossenen Bereich. Im öffentlichen Straßenraum sind anschließend an die Wendeanlage sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Zentrum Werries mit seinen Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto in etwa 800 Metern und zu Fuß in etwa 500 Meter zu erreichen. Die Stadtmitte ist circa fünf, der Hauptbahnhof circa sechs Kilometer entfernt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Wittenborg und Pelzerstraße, die jeweils in einer Entfernung von bis zu 100 m auf dem Alten Uentropen Weg gelegen sind. Von hier aus können mit der Linie 3 sowohl das Zentrum von Werries, als auch die Stadtmitte und Pelkum angefahren werden. Die Linie 33 verkehrt zwischen Uentrop und der Innenstadt.

5.2. Bauliche Nutzung

5.2.1. Art der Nutzung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Altenpflegewohnheimes. Hierzu wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in dem dafür bestimmten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind hier 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 zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden gemäß § 4 (3) Nummer 1 bis 4 BauNVO ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe, da diese Nutzungen nicht in Konkurrenz zu dem sich südlich anschließenden Mischgebiet stehen. Ausgeschlossen werden dagegen die laut § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen, da die verkehrliche Anbindung für den hieraus resultierenden Zielverkehr nicht geeignet ist.

Im östlichen Bereich wird die faktisch schon bestehende Erweiterung des sich südlich entlang des Alten Uentropen Weges anschließenden Mischgebietes planungsrechtlich gesichert. Ohne die Möglichkeit einer Bebauung dient diese Fläche aber lediglich der Bereitstellung von Stellplätzen, Lagerung sowie rückwärtigen Anlieferung. Gemäß § 1(6) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie Wettbüros oder Spielhallen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten häufig verbundene „trading-down-Effekt“ soll für das angrenzende, sich entlang des Alten Uentropen Weges erstreckende Mischgebiet verhindert. Zudem sollen negative Auswirkungen dieser Art auch mit Blick auf die sozialen Aspekte der Nutzung als Altenpflegeheim sowie die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe vermieden werden.

Zur Anbindung an den Alten Uentropen Weg wird bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.036 festgesetzte und real bestehende Öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und mit einer Wendeanlage sowie sechs öffentlichen Stellplätzen versehen.

Die umgebenden Flächen werden als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Osten und Norden sollen in diesem Bereich erhalten bleiben und sind dementsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Im Norden schließt ein Streifen der bestehenden Waldfläche an.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 festgesetzten Bauflächen durch die Definition bebaubarer Grundstücksflächen, die Fixierung von Grund- und Geschossflächenzahlen, die Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl sowie zur maximalen Firsthöhe benannt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO bis zu 40 % Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig. Die im WA-Gebiet festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 0,8 m² Geschossfläche.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei festgesetzt. Ergänzend dazu wird die Festlegung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 75 m über NHN (Normal-Höhen-Null) vorgenommen. Ausgehend von einer gegebenen Geländehöhe von ca. 64 m über NHN können im Plangebiet errichtete Gebäude bzw. das eine geplante Gebäude somit eine maximale bauliche Höhe von etwa 11 m erreichen.

Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen die Zielsetzung der Begrenzung der baulichen Dichte sowie der Einpassung in die bebaute Umgebung. Der Neubau kann so die bestehende Bebauung entlang des Alten Uentropfer Weges mit maximal drei Vollgeschossen nicht komplett überschreiten und bleibt in zweiter Reihe liegend in seiner Erscheinung leicht zurück.

5.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise gewährleistet in Kombination mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäudesubstanz auf dem Baugrundstück. In der von § 22 (1) BauNVO abweichenden Bauweise darf das oder die Gebäude in diesem Fall länger als 50 m sein, muss aber einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3 m zur vorderen, rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten.

Der entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Gehölzstreifen soll zur Abgrenzung zum anschließenden Mischgebiet erhalten werden. Hierzu wird diese ca. 105 m lange Fläche in einer Breite von 2,50 m mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nummer 25b BauGB belegt. Der baumbestandene Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die nördlich die geplante Bebauung umschließt, wird ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB versehen. Auch wenn es sich hierbei nun planungsrechtlich nicht mehr um eine Waldfläche handelt, soll die Bepflanzung erhalten bleiben. (siehe auch Kapitel 6.3.)

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wird die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zeichnerisch festgesetzte 3 m breite Fläche „GFL 1“ mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und der Versorgungsträger sowie des Anliegers (Mischgebiet) belastet. Es dient der Zufahrt zu Stellplätzen, der Anlieferung und der Feuerwehrezufahrt der östlich gelegenen Mischgebietserweiterung sowie als Leitungstrasse für die Versorgungsträger.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche „GFL 2“ wird im Rahmen einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm in einer Breite von 2,50 m bzw. 5,50 m belastet. Dies gilt solange, bis der in diesem Bereich verlaufende Regenwasserkanal aufgegeben und verdämmt worden ist. Nach der jetzigen Investitionsplanung der Stadtentwässerung Hamm ist der Baubeginn der Maßnahme Alter Uentropfer Weg für Mitte 2014 geplant. Im Anschluss daran entfällt das beschriebene Wegerecht und es gelten allein die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit einem

Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB im westlichen Abschnitt bzw. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im östlichen Bereich weiter.

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 Nordrhein-Westfalen, die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer zugelassen. Auf diese Weise passt sich das entstehende Altenpflegeheim an die Gebäudetypik der westlich gelegenen Bungalowsiedlung an der Weidenstraße an.

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, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

6. Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlage / Verfahren

Gemäß § 1 (6) Nummer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Art und Maß dieser Belange sowie ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. im Landschaftsgesetz NRW definiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6.2. Umweltauswirkungen

Es ist im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzungen des Areals als öffentliche Stellplatzfläche bzw. Erweiterung des Mischgebietes bereits Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter bestehen. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries - 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 Geltungsbereiches durch bestehende externe Einflussfaktoren (z.B. Verkehr, südlich anschließendes Mischgebiet mit gewerblichen Nutzungen, östliche Wohn- und Garten-nutzung) nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7a BauGB genannten Schutzgüter.

6.3. Minimierungsmaßnahmen

Der im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Gehölzstreifen soll zur Abgrenzung zum anschließenden Mischgebiet erhalten werden. Hierzu wird diese ca. 105 m lange Fläche in einer Breite von 2,50 m mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nummer 25b BauGB belegt.

Für einen Teil der im nördlichen Bereich liegenden öffentlichen Grünfläche wird ebenfalls ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die in leichter Hanglage stehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die in dem zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan

Nr. 02.036 bzw. dessen 1. Änderung als Wald ausgewiesen waren, müssen demnach erhalten bleiben. Dies umfasst eine Fläche von ca. 1.297 m².

Hier muss zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Abwehr einer funktionalen Waldumwandlung und zur Minderung der vom Waldrand ausgehenden Gefahren ein Abstand zwischen der Baugrenze und dem festgesetzten Wald von mindestens 20 m eingehalten werden. Auch wenn nicht beabsichtigt ist, diese Fläche zu roden und diese mit einem Erhaltungsgebot versehen wird, sondern nur eine andere Rechtslage zu schaffen, ist an anderer Stelle eine Waldersatzpflanzung im Verhältnis von 1:1 vorzunehmen.

Auf den Flächen Gemarkung Werries, Flur 6, Flurstücke 8 und 58 wurden in den Jahren 2005 / 2006 ohne eine gesetzliche Notwendigkeit durch die Untere Landschaftsbehörde Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt. Das damals zuständige Forstamt hat mit Schreiben vom 12.10.2005 (Aktenzeichen 20-69-24.00/264) zugestimmt, diese Flächen in ein Waldökokonto der Stadt Hamm aufzunehmen. Nach Rücksprache mit dem nun zuständigen Regionalforstamt Ruhrgebiet hat dieses zugestimmt, dass der Ausgleich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 auf der Fläche Gemarkung Werries, Flur 6, Flurstücke 8 und / oder 58 erfolgen kann, d.h. die erforderliche Ausgleichsfläche kann vom Gesamtbestand abgezogen werden.

Die genannte Fläche für den Waldausgleich befindet sich östlich des Friedhofs Werries zwischen Lippestraße und Haarener Bach und liegt somit etwa 700 m Luftlinie vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 entfernt.

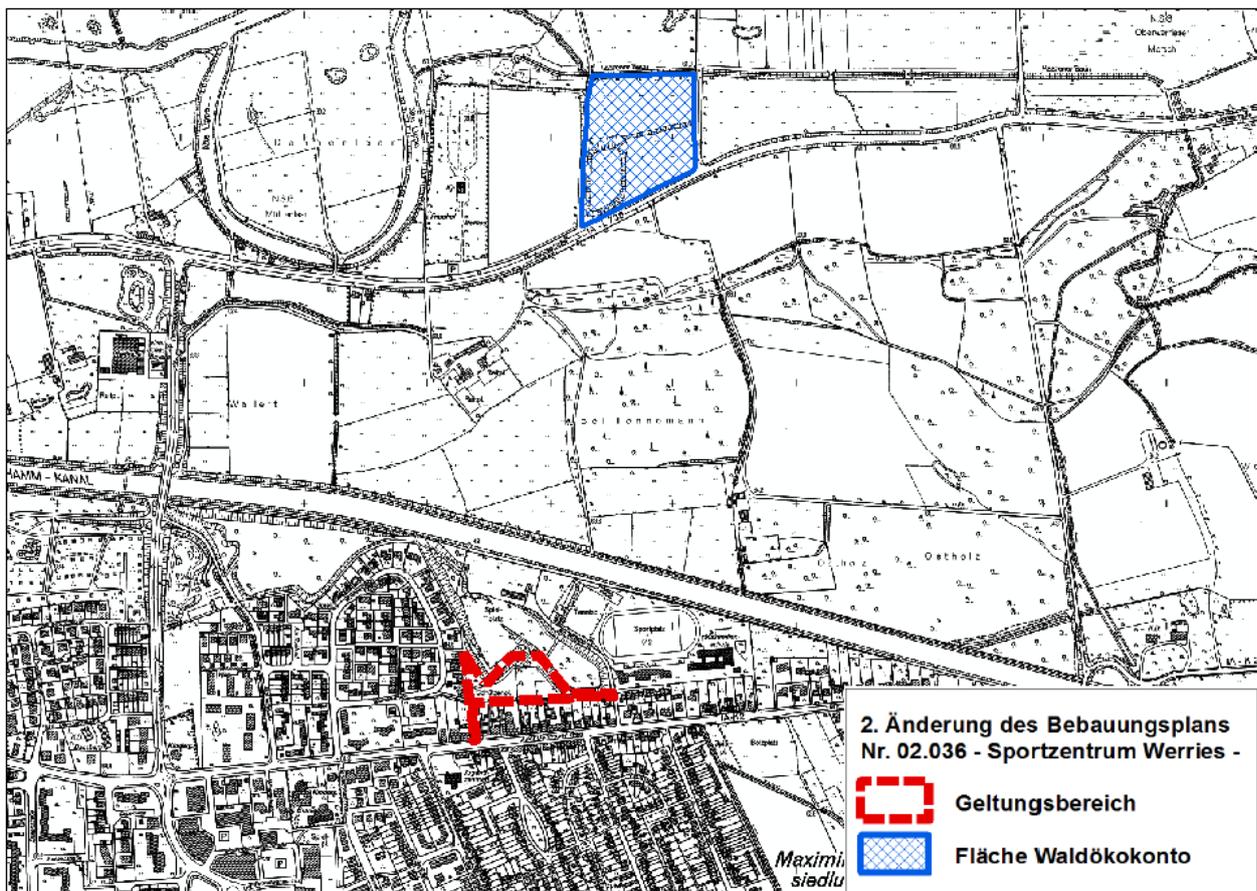


Abb. 5: Lage der Ersatzaufforstungsfläche zur Bebauungsplanänderung

6.4. Artenschutz

Vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung (Hamm) ist im Oktober 2013 eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt worden.

In diesem Rahmen wurde unter anderem geprüft, ob durch die geplanten Änderungen potentielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Im vorliegenden Fall musste wegen der fehlenden Geländeerhebungen das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der art-spezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt werden (Potentialanalyse). Die Betrachtung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wäre in diesem Falle als „worst case“-Szenario durchzuführen, d.h. dass bei einer nicht ausreichenden Prognosesicherheit eines Ausschlusses von dem Vorkommen der Art ausgegangen werden muss. Bei der Abfrage vorhandener Daten wurden folgende Quellen ausgewertet:

- Biotopkataster des LANUV
- Landschaftsplan (LP-Hamm-Ost)
- Fachinformationssystem des LANUV (FIS).

An Hand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Die theoretische Eignung sowie ein mögliches - d.h. nicht vollständig auszuschließendes Vorkommen - wurde für jede Art kritisch diskutiert. Bei der Potentialanalyse konnte jedoch festgestellt werden, dass auf Grund der defizitären Ausstattung des Gebietes mit essentiellen Habitatrequisiten sowie der urbanen Überprägung und / oder teilweise auch wegen der Seltenheit der Arten das Vorkommen der theoretisch ermittelten Arten nach jetzigem Erkenntnisstand mit einer ausreichend hohen Prognosewahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Bei den untersuchten Artengruppen mit Bindung an Gehölzbestände kann auf Grund der Lebensweise der Arten und der artspezifischen Ansprüche an Brut- und Nahrungshabitate eine mögliche Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) Satz 1 und 3 BNatSchG a priori ausgeschlossen werden, da sie keine unmittelbare Bindung an den Planungsraum aufweisen. Bei den Arten des Grünlands kann eine Brut im Planbereich und somit auch eine mögliche Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) Satz 1 und 3 BNatSchG a priori ausgeschlossen werden. Der Planbereich könnte theoretisch Teil des Nahrungshabitates der planungsrelevanten Arten sein. Gemäß VV-Artenschutz (2010) unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt (Anmerkung: sogenannte „essentielle Habitatelemente“). Eine essentielle Bedeutung kann auf Grund der großen Aktionsradien bzw. der pessimalen Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden.

Für die benannten Arten können somit artenschutzrechtliche Konflikte mit Verboten des § 44 (1) Satz 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Es bleiben mögliche Verstöße gegen § 44 (1) Satz 2 BNatSchG untersuchen. Es ist zu prüfen, ob die wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Hiervon könnten theoretisch die Gehölz gebundenen Arten betroffen sein. Es ist nach der Potentialanalyse allerdings mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass im Umfeld des Planbereiches Arten brüten, deren lokaler Bestand erheblich gestört werden könnte. Dieses würde das Vorkommen von lokal sehr seltenen Arten (kleine Populationen) mit hoher Störepfindlichkeit voraussetzen. Dieses ist im Planbereich nicht zu erwarten. Erhöhte (Lärm-) Emissionen sind ggf. während der Bauphase zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die wesentlich über den bereits bestehenden Einwirkungen / Störungen durch die derzeitige Nutzung (Stellplatz, Bebauung, Parkanlage, Fun-Park) liegen.

Insofern können auch keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) Satz 2 BNatSchG prognostiziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Änderung des Bebauungsplans begründen könnten.

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.

Das Allgemeine Wohngebiet mit seiner hier angestrebten Nutzung des Altenpflegeheims ist generell als emissionsarm einzustufen. Es können Geruchs- oder Staubemissionen von den näher zu untersuchenden Emissionsarten ausgeschlossen und der Fokus auf Schallemissionen gelegt werden. Die zu berücksichtigenden Empfänger sind hier die bestehenden Bebauungen des südlich angrenzenden Mischgebietes, das eine höhere Toleranzgrenze für Immissionen und generelle Kompatibilität mit Wohngebieten aufweist, sowie die westlich gelegene Bungalowsiedlung, die ebenfalls den Status eines Allgemeinen Wohngebietes hat. Konflikte ergeben sich somit aus den Planungen nicht.

Plangebietsbezogene Ziel- und Quellverkehre sind bezüglich der Erweiterung des Mischgebietes durch die gleich bleibende Art und Intensität der Nutzung keiner Veränderung unterworfen und lassen auch bezüglich des projektierten Pflegeheims im Vergleich mit den bisherigen Verkehren des bestehenden Parkplatzes keine signifikante Steigerung bzw. Veränderung der Emissionssituation erwarten.

Es bleibt festzuhalten, dass sich die Planung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Art baulicher Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) spannungsfrei in ihr städtebaulich ähnlich geprägtes Umfeld einfügt. Vom Plangebiet in das Umfeld in unverträglichem Maße ausstrahlende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von den das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen keine grundstücksnutzungsbedingten Emissionsbelastungen ausgehen, die im Konflikt mit der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 geplanten Wohnnutzung stehen. Das gilt insbesondere für die westlich des Geltungsbereichs ebenfalls wohnbaulich genutzten Grundstücke entlang der Weidenstraße, aber auch für die in ausreichender Entfernung befindlichen und zudem durch einen hohen bewaldeten Erdwall abgeschirmten Sportanlagen an der Straße „Am Wellenbad“ nordöstlich des Plangebietes.

Die südlich des Änderungsbereichs, am Alten Uentroper Weg gelegenen Grundstücksflächen zeichnen sich im Bestand durch Mischnutzungen aus. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries - entsprechend als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier sind demzufolge Nutzungen unzulässig, die sich negativ auf die gesunden Wohnverhältnisse im Bereich der projektierten Wohnbauflächen auswirken.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind zudem auch die von umgebenden Verkehrswegen (Alter Uentroper Weg, Am Wellenbad, Weidenstraße) potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beleuchten. Die Straße Am Wellenbad sowie die Weidenstraße sind aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Straßennetz der Stadt Hamm nur geringfügig belastet. Sie weisen darüber hinaus einen teils erheblichen Abstand zu den Plangebietsflächen des Bebauungsplans

auf und sind durch Bebauung oder topographische Gegebenheiten (Geländeerhebung / Erdwall) wirksam von den Plangebietsflächen abgeschirmt.

Der etwas stärker frequentierte Alte Uentropfer Weg (Bestandsbelastung 2005: 1.900 Kfz/24 Stunden) verläuft südlich des Plangebietes. Er ist jedoch gleichfalls durch nahe an der Emissionsquelle errichtete Straßenrandbebauung und zugehörige tiefe Grundstücksflächen wirksam von den Plangebietsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 abgeschirmt.

Ob die vom Alten Uentropfer Weg ausgehenden Schallemissionen ein Erfordernis der Aufnahme emissionsschutzbezogener Festsetzungsinhalte in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 erzeugen, wurde im Rahmen einer Lärmprognose mit folgendem Ergebnis überprüft:

Im Zuge der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gemäß den Bestimmungen der DIN 18005 zuzuordnen. Für das untersuchte, im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sind folgende Orientierungswerte einzuhalten: tags 55 dB(A); nachts 45 dB(A). Die Orientierungswerte beziehen sich bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten.

Der durchgeführten Lärmuntersuchung liegen die im Rahmen des Masterplans Verkehr 2020 prognostizierten Verkehrsstärken des Alten Uentropfer Weges zugrunde (DTV: 2.900 Kfz/24 Stunden bei einem Lkw-Anteil von 5 %). Sie zeigt, dass selbst bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Straßenrandbebauung des Alten Uentropfer Weges) keinerlei Überschreitungen der o.g. WA-Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind.

Demzufolge sind auf bauleitplanerischer Ebene keine Schutzmaßnahmen für die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries - geplanten Wohnnutzungen zu treffen.

8. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

8.1. Altlasten

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der geplanten Entwicklung.

8.2. Kampfmittel

Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet liegen nicht vor. Maßnahmen zur Kampfmittelsuche oder -beseitigung sind nicht erforderlich. Die vorhandenen großmaßstäblichen Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen für das Untersuchungsgebiet selbst nicht auf Bombentrichter hin.

Generell ist bei allen Baugrundeingriffen 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, soll man sich sofort telefonisch an die Feuerwehr (Tel.: 903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (Tel.: 916-0 oder Notruf 110) wenden.

8.3. Bergbau

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

Die Bezirksregierung Arnsberg wies zudem 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. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen (Untersuchung potentieller Methan-Emissionen im Stadtgebiet von Hamm, Prof. Dr. Coldewey, Universität Münster) liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 02.036 in einem Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung aus 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

In dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler. Dennoch können 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.: 02761/93750, Fax: 02671/937520) 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

In der zukünftigen öffentlichen Grünfläche, nördlich der Wendeanlage auf dem Flurstück 1352, befindet sich ein Niederspannungskabel (Hausanschluss Vereinsgebäude). Die Grundstücksinanspruchnahme erfolgte bisher auf der Grundlage des Konzessionsvertrages.

Des Weiteren verläuft an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1725, im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche, ebenfalls ein Niederspannungshausanschlusskabel, das der Versorgung des Wohnhauses Am Wellenbad 1 dient.

10.2. Entwässerung des Plangebietes

10.2.1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches und 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.

Eine Versickerung der WA- und MI-Gebiete wird aufgrund § 51 (3) LWG nicht gefordert. Die Entwässerung des WA- und MI-Gebietes erfolgt im Trenn- und Mischsystem, da das Niederschlagswasser aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung den öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt wird.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt für die geplante Altenpflegeeinrichtung im Trennsystem. Das vorhandene Mischgebiet und die öffentliche Verkehrsfläche müssen im Mischsystem entwässert werden.

10.2.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Altenpflegeeinrichtung ist an den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal im Stichweg anzuschließen, der Vorflut zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken Eickhoffstraße hat.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Fläche im MI-Gebiet ist an die vorhandene Grundstücksentwässerung Alter Uentropen Weg 189 und 191 anzuschließen.

Der vorhandene Regenwasserkanal (ehemalige Grabenverrohrung) entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird aufgrund der Lage in den Gärten und des baulichen Zustandes in 2014 aufgegeben und verdämmt. Die vorhandenen privaten Anschlüsse sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an den Mischwasserkanal im Alten Uentropen Weg anzuschließen.

10.2.3. Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des RÜB Eickhoffstraße, das im weiteren Verlauf Vorflut zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke hat. Die Erschließung des Plangebietes ist durch den geplanten Mischwasserkanal im Stichweg mit Anschluss an den Mischwasserkanal im Alten Uentropen Weg gesichert.

Das Schmutzwasser der geplanten Altenpflegeeinrichtung ist über einen Privatkanal an den geplanten öffentlichen Mischwasserkanal in der Zufahrt anzuschließen.

Das MI-Gebiet ist von einer Bebauung ausgeschlossen, somit fällt kein Schmutzwasser an.

10.2.4. Erschließung

Die entwässerungstechnische Erschließung des WA-Gebietes ist erst nach Neubau des Mischwasserkanals und dem Umbau des Regenwasserkanals gesichert. Mit der Realisierung der Bebauung kann erst nach Abschluss der Abwassermaßnahmen im Stichweg begonnen werden, da aufgrund der beengten Verhältnisse eine gemeinsame Nutzung der Zufahrt in der Bauphase nicht möglich ist.

10.2.5. Weitere Hinweise

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Die Bemessungsgrundlage für die Größe der Zisternen beträgt für einen 4-Personen-Haushalt 25 bis 35 l/m² angeschlossener zu entwässernder Fläche. Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden sind wasserdichte Wannen auszuführen. Der Anschluss einer Drainage an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Hamm, den 18.02.2014

gez.
Schulze Böing
Stadtbaurätin

gez.
Muhle
Ltd. städt. Baudirektor

Anhang

Tabellarische Zusammenfassung

Name des Verfahrens	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.036 - Sportzentrum Werries -	
Lage des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Uentrop - Ortsteil Werries - nördlich des Alten Uentropfer Weges, südlich des Datteln-Hamm-Kanals im Bereich westlich der Straße Am Wellenbad 	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit Stellplatzfläche, unbebaute Erweiterung des Mischgebietes, Grünfläche, Wald sowie Wegeverbindungen - Gehölzstreifen im Süden, vereinzelt Bäume auf Rasenflächen im Norden, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, Waldrand in leichter Hanglage 	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung eines Altenpflegeheimes - planungsrechtliche Sicherung der faktisch bestehenden Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes (ohne Bauflächen) - öffentliche Grünflächen und Wald - Erhalt der Wegeverbindungen 	
Art des Verfahrens	beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB	
Verfahrensverlauf	Änderungsbeschluss	05.03.2012 (1269/13)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	28.03.2013 - 30.04.2013
	Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB	17.10.2013
	Offenlegungsbeschluss	10.12.2013 (1458/13)
	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.01.2014 - 03.02.2014
	Behördenbeteiligung gem. § 4 2 BauGB	02.01.2014 - 03.02.2014
	landesplanerische Abstimmung gem. § 34 LPlG	09.01.2014
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Berichtigung des FNP gemäß § 13a (2) Nummer 2 BauGB	
Relevante informelle vorbereitende Planungen	-	
Organisation der Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an den Alten Uentropfer Weg, zusätzlich Wege Richtung Norden und zur Straße am Wellenbad - öffentliche Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 4,50 m und Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 6,00 m - Wegerecht zugunsten des Anliegers (MI-Gebiet) 	
Planausweisung / Dichtewerte	<ul style="list-style-type: none"> - WA-Gebiet für Altenpflegeheim und Erweiterung des MI-Gebietes ohne Bebauungsmöglichkeit - Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 - maximal Anzahl der Vollgeschosse: 2 - max. Firsthöhe: 75,00 m über NHN (Gebäudehöhe damit ca. 11,00 m) - abweichende Bauweise 	
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage - Erhaltungsgebot im südlichen Bereich des WA-Gebietes (Baumreihe) - Erhaltungsgebot im Norden (Umwidmung des Waldes zur Grünfläche) - Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 aus dem Waldökokonto 	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Parken: Stellplatznachweis auf privater Grundstücksfläche - ÖPNV: Nächstgelegene Buslinien auf dem Alten Uentropfer Weg (Wittenborg und Pelzerstraße); zum Hauptbahnhof Hamm ca. 6 km 	
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerung des WA-Gebietes im Trennsystem - Entwässerung des MI-Gebietes und der Verkehrsfläche im Mischsystem 	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	Im vorliegenden Planungsfall nicht vorgesehen (§ 13a BauGB).	
Sonstige Anmerkungen	-	
Gutachten	Artenschutz	vorliegend, Oktober 2013

Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 9.957 m²
	Grundstücksfläche Wohnen (WA)	ca. 3.374 m ² (33,9 %)
	Mischgebiet (MI)	ca. 1.195 m ² (12,0 %)
	Verkehrsfläche	ca. 706 m ² (7,1 %)
	Öffentliche Grünfläche	ca. 3.617 m ² (36,3 %)
	Wald	ca. 1.065 m ² (10,7 %)